

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2023/KDTM - PT
Ngày 14 - 7 - 2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín
dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Lực

Ông Huỳnh Đức Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bé Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần
Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2023/TLPT-KDTM ngày 11 tháng
5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2022/KDTM - ST ngày
10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh bị
kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2023/QĐ - PT ngày
12 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 193/QĐ -PT ngày 27 tháng
6 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Á

Trụ sở: Số D N, phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P, chức vụ: Tổng giám đốc
Ngân hàng thương mại cổ phần Á.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thanh H, chức vụ:
Giám đốc Phòng quản lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Á. Theo văn bản ủy
quyền số: 1075/UQ-QLN.22 ngày 22/6/2022.

Ông Lê Thanh H ủy quyền cho ông Mai Nhật A, chức vụ: Nhân viên. Theo
văn bản ủy quyền số: 158/UQ-QLN.23 ngày 03/02/2023. (có mặt)

- Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X.

Trụ sở: ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H1, chức vụ: Giám đốc.
(vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1974 (vắng mặt)
 2. Bà Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm 1975 (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.
3. Ông Lâm Thanh T, sinh năm 1977 (vắng mặt)
 4. Bà Trần Thị Ngọc N, sinh năm 1977 (vắng mặt)
 5. Chị Lâm Thị Diễm T1, sinh năm 2001 (vắng mặt)
 6. Chị Lâm Thị Diễm M, sinh năm 2003 (vắng mặt)
 7. Cháu Lâm Thị Bảo N1, sinh năm 2009 (vắng mặt)
 8. Cháu Lâm Thiên P1, sinh năm 2015 (vắng mặt)
 9. Ông Lâm Hiếu T2, sinh năm 1956 (vắng mặt)
 10. Bà Chung Thị Kim Y, sinh năm 1957 (vắng mặt)
 11. Chị Lâm Thị Bích P2, sinh năm 1985 (vắng mặt)
 12. Chị Lâm Thị Oanh K, sinh năm 1988 (vắng mặt)
 13. Chị Lâm Thị Hồng D, sinh năm 1990 (vắng mặt)
 14. Chị Lâm Vinh Thái S, sinh năm 1994 (vắng mặt)
 15. Cháu Hà Khánh A1, sinh năm 2008 (vắng mặt)
 16. Anh Lâm Thành D1, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng thương mại cổ phần Á là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 23/9/2021 và quá trình giải quyết vụ vụ án, đại diện của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng thương mại cổ phần Á (sau đây viết tắt là A2) cấp tín dụng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X (sau đây viết tắt là Công ty X) căn cứ theo Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số TRA.DN.3369.160120 ngày 16/01/2020; Hợp đồng cấp tín dụng số TRA.DN.3373.160120 ngày 16/01/2020 và được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ Số: 326738799 ngày 12/01/2021 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 3.000.000.000 đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp P3 hoạt động sản xuất kinh doanh buôn bán vật liệu xây dựng.
- Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng.
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng.
- Ngày giải ngân: 12/01/2021.
- Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 13/01/2021 đến ngày 12/7/2021).

- Lãi suất trong hạn: 9%/năm, cố định trong 03 tháng đầu tiên, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất cho vay (%/năm) = $LS13 + 3,1\%/năm$.

- Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Ngày 12/7/2021, khoản vay theo Khế ước nhận nợ nêu trên đáo hạn nhưng Công ty X không thanh toán nợ cho A2, nên ngày 13/7/2021 A2 đã chuyển nợ quá hạn đối với toàn bộ số tiền nợ gốc. Sau khi A2 khởi kiện và Tòa án thụ lý thì vào ngày 18/02/2022, bà Nguyễn Thị Ngọc H2 đã trả được 65.460.000 đồng vào nợ gốc. Tính đến ngày 10/8/2022, Công ty X còn nợ A2 các khoản sau: Vốn gốc 2.934.540.000 đồng; Lãi trong hạn 18.739.726 đồng; Lãi quá hạn 505.031.174 đồng. Tổng cộng: 3.458.310.900 đồng.

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm sau:

Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TRA.BĐDN.339.160120 được công chứng tại Văn phòng C (tỉnh Trà Vinh) ngày 17/01/2020, số công chứng 0293; đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ chi nhánh huyện C, tỉnh Trà Vinh ngày 17/01/2020, số thứ tự 231, quyển số 01 và Cam kết thế chấp tài sản ngày 16/01/2020.

Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số TRA.BĐDN.337.160120 được công chứng tại Văn phòng C (tỉnh Trà Vinh) ngày 17/01/2020, số công chứng 0292; đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ chi nhánh huyện C và thị xã D ngày 17/01/2020, số thứ tự 232 và 0106. Tài sản thế chấp bao gồm:

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 093913, số vào sổ: CH00877 do UBND huyện C cấp ngày 09/5/2011.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1627, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nông thôn, hồ sơ gốc số 00109/GCN do UBND huyện D cấp ngày 24/11/2004.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 567, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 683355, số vào sổ: CS09890 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 03/01/2020.

Bảo lãnh của ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 theo Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 16/01/2020. Theo đó, bên bảo lãnh cam kết đồng ý cùng trả nợ với Bên được cấp tín dụng (Công ty X) theo đúng kỳ hạn và các nội dung khác của Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ và các cam kết khác của Bên được cấp tín dụng với A2 và trả thay cho Bên được cấp tín dụng các khoản nợ với A2 khi Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Nay A2 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

Công ty X trả ngay cho A2 tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 10/08/2022 là 3.458.310.900 đồng, trong đó vốn gốc 2.934.540.000 đồng, lãi trong hạn 18.739.726 đồng, lãi quá hạn 505.031.174 đồng.

Công ty X còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng và Khế ước nhận nợ, tính kể từ ngày 11/08/2022 đến ngày trả hết nợ.

Thứ tự trả nợ: Vốn gốc, phạt chậm trả lãi, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

Nếu Công ty X không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại:

+ Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H2.

+ Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn H1.

+ Thửa đất số 1627, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn H1.

+ Thửa đất số 567, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn H1.

Ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hai Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 16/01/2020.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Á xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 65.460.000 đồng mà bà Nguyễn Thị Ngọc H2 đã trả vào số nợ gốc và rút lại yêu cầu đối với khoản tiền phạt chậm trả lãi. Bà Nguyễn Thị Ngọc H2 có ý kiến thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp Công ty X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà đồng ý cùng ông Trần Văn H1 trả nợ thay cho công ty và đồng ý cho xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2022/KDTM - ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A2.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á tổng khoản nợ gốc và lãi tính đến ngày 10/8/2022 là 3.458.310.900 đồng, trong đó nợ gốc là 2.934.540.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.739.726 đồng, nợ lãi quá hạn là 505.031.174 đồng.

Kể từ ngày 11/8/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng số TRA.DN.3373.160120 ngày 16/01/2020; Thỏa thuận

về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số TRA.DN.3369.160120 ngày 16/01/2020 và Khế ước nhận nợ số 326738799 ngày 12/01/2021.

Thứ tự trả nợ như sau: Nợ gốc, nợ lãi quá hạn, nợ lãi trong hạn.

Nếu Công ty X không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Á có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TRA.BĐDN.339.160120 ngày 17/01/2020 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số TRA.BĐDN.337.160120 ngày 17/01/2020. Tài sản bao gồm:

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.660m², loại đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 093292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00813 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/4/2011.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.190m², loại đất: Đất ở 300m², đất trồng cây ăn quả lâu năm 2.890m², địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 093913, số vào sổ cấp GCN: CH00877 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/5/2011.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1627, tờ bản đồ số 05, diện tích 300m², loại đất: Đất ở, địa chỉ: Ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh và tài sản gắn liền với đất: nhà ở kết cấu khung BTCT, mái lợp tol, nền gạch men, số tầng: 02, diện tích xây dựng: 121,36 m² (tổng diện tích sử dụng là 242,72m²) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nông thôn hồ sơ gốc số 00109/GCN (bản cấp cho chủ sở hữu) do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 24/11/2004.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 567, tờ bản đồ số 28, diện tích 245,1m², loại đất: Đất bằng trồng cây hàng năm khác, địa chỉ: Ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 683355, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS09890 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 03/01/2020.

Khi xử lý tài sản bảo đảm tại thửa đất số 77 thì hộ ông Lâm Thanh T và hộ ông Lâm Hiếu T2 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng nếu như có nhu cầu.

Ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á theo hai Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 16/01/2020.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đối với số tiền 65.460.000 đồng và yêu cầu phạt chậm trả lãi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23 tháng 8 năm 2022, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Á kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng 02 căn nhà trên thửa đất 77 thuộc quyền sở hữu của hộ ông Lâm Thanh T, hộ ông Lâm Hiếu T2 và dành quyền ưu tiên cho hộ ông Lâm Thanh T, hộ ông Lâm Hiếu T2 nhận chuyển nhượng thửa đất 77 nếu có nhu cầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Vị Kiểm sát viên cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á và tuyên nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, đồng thời ưu tiên cho hộ ông T, ông T2 nhận chuyển nhượng thửa đất 77 nếu có nhu cầu là đúng pháp luật. Mặt khác, việc dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng thửa đất 77 cho hộ ông T, hộ ông T2 là chủ sở hữu hai căn nhà trên đất cũng không ảnh hưởng đến quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn nên việc nguyên đơn kháng cáo không đồng ý dành quyền ưu tiên cho hộ ông T, hộ ông T2 nhận chuyển nhượng thửa đất 77 là không có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra theo quy định tại khoản 2 Điều 325 của Bộ luật dân sự 2015 quy định chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc vắng mặt đương sự: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ, phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Hợp đồng cấp tín dụng số TRA.DN.3373.160120 ngày 16/01/2020; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số TRA.DN.3369.160120 ngày 16/01/2020; Khế ước nhận nợ số 326738799 ngày 12/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Á với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X1; hợp đồng thế chấp số TRA.BĐDN.339.160120 ngày 17/01/2020 giữa ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị Ngọc H2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Á; hợp đồng thế chấp số TRA.BĐDN.337.160120 ngày 17/01/2020 ký kết giữa giữa ông Trần Văn H1 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Á buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một

thành viên X phải thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á tổng khoản nợ gốc và lãi tính đến ngày 10/8/2022 là 3.458.310.900 đồng (trong đó nợ gốc là 2.934.540.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.739.726 đồng, nợ lãi quá hạn là 505.031.174 đồng), tiền lãi phát sinh từ ngày 11/8/2022 và tuyên phía nguyên Ngân hàng Thương mại cổ phần Á có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

[3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng 02 căn nhà trên thửa đất 77 thuộc quyền sở hữu của hộ ông Lâm Thanh T, hộ ông Lâm Hiếu T2 và dành quyền ưu tiên cho hộ ông T, hộ ông T2 nhận chuyển nhượng thửa đất 77 nếu có nhu cầu, Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất 77, diện tích 3.190m², tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh được cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H1 nhưng trên thửa đất có căn nhà cấp 4 của hộ ông Lâm Thanh T và căn nhà cấp 4 của hộ ông L Hiếu Thuận. Theo Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì *“trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)”*. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm dành hộ ông Lâm Thanh T và hộ ông Lâm Hiếu T2 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng thửa đất 77 nếu như có nhu cầu là hợp tình hợp lý, đúng quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

[4] Xét ý kiến của vị Kiểm sát, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Buộc nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số: 0009902 ngày 02 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2022/KDTM - ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Căn cứ các Điều 317, 318, 323, 466 và 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á tổng khoản nợ gốc và lãi tính đến ngày 10/8/2022 là 3.458.310.900 đồng, trong đó nợ gốc là 2.934.540.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.739.726 đồng, nợ lãi quá hạn là 505.031.174 đồng.

Kể từ ngày 11/8/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng số TRA.DN.3373.160120 ngày 16/01/2020; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số TRA.DN.3369.160120 ngày 16/01/2020 và Khế ước nhận nợ số 326738799 ngày 12/01/2021.

Nếu Công ty X không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Á có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TRA.BĐDN.339.160120 ngày 17/01/2020 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số TRA.BĐDN.337.160120 ngày 17/01/2020. Tài sản bao gồm:

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.660m², loại đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 093292, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00813 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/4/2011.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.190m², loại đất: Đất ở 300m², đất trồng cây ăn quả lâu năm 2.890m², địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 093913, sổ vào sổ cấp GCN: CH00877 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/5/2011.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1627, tờ bản đồ số 05, diện tích 300m², loại đất: Đất ở, địa chỉ: Ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh và tài sản gắn liền với đất: nhà ở kết cấu khung BTCT, mái lợp tol, nền gạch men, số tầng: 02, diện tích xây dựng: 121,36 m² (tổng diện tích sử dụng là 242,72m²) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nông thôn hồ sơ gốc số 00109/GCN (bản cấp cho chủ sở hữu) do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 24/11/2004.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 567, tờ bản đồ số 28, diện tích 245,1m², loại đất: Đất bằng trồng cây hàng năm khác, địa chỉ: Ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 683355, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS09890 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 03/01/2020.

Khi xử lý tài sản bảo đảm tại thửa đất số 77 thì hộ ông Lâm Thanh T và hộ ông Lâm Hiếu T2 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng nếu như có nhu cầu.

Ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á theo hai Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 16/01/2020.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đối với số tiền 65.460.000 đồng và yêu cầu phạt chậm trả lãi.

3. Về chi phí thẩm định: Số tiền 1.700.000 đồng. Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải chịu số tiền 1.700.000 đồng nhưng do nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á nộp tạm ứng trước nên bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải nộp số tiền 1.700.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ còn thừa là 1.300.000 đồng tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải chịu 101.166.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á không phải chịu án phí, hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á 46.953.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006361 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải.

5. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Buộc nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số: 0009902 ngày 02 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thị xã Duyên Hải;
- Chi cục THADS thị xã Duyên Hải;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Hùng

