TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: /2023/KDTM-PT
Ngày 12/9/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Ngọc Sơn.

Ông Nguyễn Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2023/TLPT- KDTM ngày 16 tháng 8 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 05/2023/KDTM-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2023/QĐPT-KDTM ngày 25 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH đầu tư Dymamic & Development (D&D Invest); địa chỉ: 62 Trần Quang Khải, phường Tân Định, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tiến Th; chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Th1; chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tuấn Gi; chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ miền Bắc HD Bank.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án:

1. Ông Nguyễn Đức Th2; chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp, chi nhánh Bắc Ninh.

2. Ông Ngô Hoàng Ch; chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng doanh nghiệp, chi nhánh Bắc Ninh.

3. Bà Lê Thị Mai A; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ, Trung tâm xử lý nợ miền Bắc HD Bank.

Cùng địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Viglacera, số 15 Lý Thái Tổ, phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

- Bị đơn: Công ty TNHH VH 668.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1; chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Khu phố Vũ Dương, phường Bồng Lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thị L, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Thôn Trung Thành, xã Đại Lai, huyện Gia Bình, Bắc Ninh.

2. Anh Đoàn Văn H, sinh năm 1999; địa chỉ: Thôn Hoàng Kênh, xã Trung Kênh, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh.

3. Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1964.

4. Bà Phùng Thị V1, sinh năm 1970.

5. Anh Nguyễn Minh V2, sinh năm 1990.

6. Anh Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: Thôn My Xuyên, xã Mỹ Hương, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh.

7. Ông Đoàn Văn Th3, sinh năm 1979.

8. Bà Hán Thị T3, sinh năm 1981.

9. Anh Đoàn Văn H1, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Thôn Hoàng Kênh, xã Trung Kênh, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu Vê.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn là Công ty TNHH Đầu tư DYNAMIC & DEVELOPMENT (D&D INVEST) do Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) là đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 31/08/2020, Công ty TNHH Việt Hưng 668 đã

vay vốn tại HD Bank - Chi nhánh Bắc Ninh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 14683/20MB/HĐTD ngày 31 tháng 8 năm 2020 và các Khế ước nhận nợ số 14683/20MB/KUNN03 ngày 05 tháng 4 năm 2021; số 14683/20MB/KUNN04 ngày 20 tháng 5 năm 2021; số 14683/20MB/KUNN05 ngày 26 tháng 5 năm 2021.

Số tiền vay là 3.550.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 31/8/2020 đến ngày 31/8/2021. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay trong hạn: Đối với Khế ước nhận nợ số 14683/20MB/KUNN03 ngày 05/4/2021 là 10.1%/năm; đối với Khế ước nhận nợ số 14683/20MB/KUNN04 ngày 20/5/2021 là 10.07%/năm; đối với Khế ước nhận nợ số 14683/20MB/KUNN05 ngày 26/5/2021 là 10.07%/năm. Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm:

- Tài sản bảo đảm thứ nhất: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 15, diện tích 321m^2 tại thôn Huề Đồng, xã Đại Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 523535, số vào sổ cấp GCN: CH 03221 do UBND huyện Gia Bình cấp ngày 25/04/2012; ngày 01/06/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh chứng nhận tặng cho bà Lê Thị Linh.

Hợp đồng thế chấp số công chứng 3529/2020/HĐTC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2020 ký giữa HD Bank với bà Lê Thị Linh.

- Tài sản bảo đảm thứ hai: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 210; tờ bản đồ số 28, diện tích 272m^2 tại xã Trung Kênh, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 184504, số vào sổ cấp GCN: 1242 QSDĐ/478/QĐ-CT do UBND huyện Lương Tài cấp ngày 09/10/2002, ngày 10/07/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh xác nhận tặng cho ông Đoàn Văn Hiếu theo hồ sơ ngày 09/07/2020.

Hợp đồng thế chấp số công chứng 3530/2020/HĐTC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2020 ký giữa HD Bank với ông Đoàn Văn Hiếu.

- Tài sản bảo đảm thứ ba: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 551; tờ bản đồ số 11, diện tích 703m^2 tại thôn My Xuyên, xã Mỹ Hương, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 094385, số vào sổ cấp GCN: CS 13866 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 09/06/2017 cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu Vê.

Hợp đồng thế chấp số công chứng 1802/2021, quyển số 01- TP/SCC-HĐGD ngày 21/05/2021 ký giữa HD Bank với hộ ông Nguyễn Hữu Vê.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH Việt Hưng 668 mới chỉ thực hiện thanh toán được tổng số tiền 43.223.018 đồng (Trong đó nợ gốc là 22.269.000 đồng, nợ lãi là 20.954.018 đồng). Ngày 26/07/2021, Công ty TNHH Việt Hưng 668 bắt đầu vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo vi phạm nghĩa vụ, yêu cầu trả nợ nhưng Công ty đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 31/12/2021, HD Bank đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty TNHH Việt Hưng 668 cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản MHD (viết tắt là MHD) theo Hợp đồng mua bán nợ số 38.12/2021/HDMBN/HDBank-MHD ngày 31/12/2021 và MHD đã ủy quyền cho HD Bank thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của MHD liên quan đến khoản nợ của Công ty TNHH Việt Hưng 668 (bao gồm cả việc khởi kiện, tham gia tố tụng tại Tòa án, cơ quan Thi hành án...).

Ngày 22/9/2022, MHD tiếp tục bán khoản nợ của Công ty TNHH Việt Hưng 668 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dynamic & Development (viết tắt là D&D INVEST) theo Hợp đồng mua bán nợ số 028.08/2022/HĐMBN/D&D-MHD ngày 22/09/2022 và D&D INVEST cũng đã ủy quyền cho HD Bank thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của D&D INVEST liên quan đến khoản nợ của Công ty TNHH Việt Hưng 668 (bao gồm cả việc khởi kiện, tham gia tố tụng tại Tòa án, cơ quan Thi hành án...).

Tạm tính đến ngày 07/02/2023, nợ chưa trả của Công ty TNHH Việt Hưng 668 đối với D&D INVEST tổng cộng là 4.355.407.978 đồng (Trong đó nợ gốc là 3.527.730.671 đồng; nợ lãi trong hạn là 96.096.867 đồng; nợ lãi quá hạn là 731.580.440 đồng).

Nay nguyên đơn là Công ty TNHH Đầu tư DYNAMIC & DEVELOPMENT do Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH Việt Hưng 668 có nghĩa vụ thanh toán một lần cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dynamic & Development với tổng số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 12/6/2023 là 4.532.125.589 đồng (Trong đó nợ gốc là 3.527.730.671 đồng; nợ lãi trong hạn là 96.096.867 đồng; nợ lãi quá hạn là 731.580.440 đồng) và phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh trên số nợ còn lại theo đúng quy định trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 13/6/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Nếu Công ty TNHH Việt Hưng 668 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Công ty Cổ phần Đầu tư Dynamic & Development có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại 03 tài sản bảo đảm đã nêu ở trên để thu hồi nợ, cụ thể nghĩa vụ gốc lãi của từng tài sản theo tỷ lệ bảo đảm ghi nhận tại các Hợp đồng thế chấp đã ký giữa hai bên (tạm tính đến ngày 21/12/2022) như sau:

	TSBĐ đứng tên Bà Lê Thị Linh (đảm bảo 13.92%/tổng nghĩa vụ tại mọi thời điểm)	TSBĐ đứng tên Ông Đoàn Văn Hiếu (đảm bảo 45.95%/tổng nghĩa vụ tại mọi thời điểm)	TSBĐ đứng tên Hộ ông Nguyễn Hữu Vê (đảm bảo 40.13% /tổng nghĩa vụ tại mọi thời điểm)
Nghĩa vụ gốc	491.190.570	1.620.928.880	1.415.611.222
Nghĩa vũ lãi trong hạn	13.380.238	44.154.784	38.561.845
Nghĩa vụ lãi quá hạn	92.414.492	304.967.822	266.338.565
Tổng nghĩa vụ	596.985.299	1.970.051.486	1.720.511.631

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Việt Hưng 668 đối với D&D INVEST, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Việt Hưng 668 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ bằng nguồn thu và tài sản hợp pháp khác.

Bị đơn là Công ty TNHH Việt Hưng 668 có trụ sở tại khu Vũ Dương, phường Bồng Lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn Tuấn, sinh năm 1971, hộ khẩu thường trú tại thôn Hoàng Kênh, xã Trung Kênh, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh (Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp số 2301025019 đăng ký lần đầu ngày 10/4/2019; đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25/3/2019 do Phòng ĐKKD- Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bắc Ninh cung cấp).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa đối với bị đơn là Công ty TNHH Việt Hưng 668 có trụ sở tại khu Vũ Dương, phường Bồng Lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh nhưng đều không thực hiện được việc tống đạt trực tiếp vì lý do Công ty TNHH Việt Hưng 668 không hoạt động tại địa chỉ trên.

Theo kết quả xác minh trụ sở hoạt động của Công ty TNHH Việt Hưng 668, UBND phường Bồng Lai cung cấp: Hiện nay, Công ty TNHH Việt Hưng 668 không

còn hoạt động tại địa chỉ trên và Công ty chuyển trụ sở đi đâu, chính quyền địa phương không biết. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại địa chỉ Công ty, nhà văn hóa khu Vũ Dương và tại UBND phường Bồng Lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh đúng quy định.

Ngày 20/3/2023, Tòa án đã gửi công văn đề nghị Chi cục thuế Tiên Du - Quế Võ cung cấp thông tin Công ty TNHH Việt Hưng 668 về tình hình hoạt động và nghĩa vụ thuế của Công ty thì được cung cấp: Công ty TNHH Việt Hưng 668 không còn hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký với cơ quan thuế. Căn cứ dữ liệu tổng quan trên hệ thống TMS, hiện nay đơn vị không nợ ngân sách Nhà nước.

Ngày 20/3/2023, Tòa án nhân dân huyện Quế Võ đã gửi Công văn đề nghị Phòng đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bắc Ninh cung cấp thông tin doanh nghiệp đối với Công ty TNHH Việt Hưng 668. Ngày 29/3/2023, Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bắc Ninh đã có công văn trả lời và cung cấp cho Tòa án giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp số 2301025019 đăng ký lần đầu ngày 10/4/2019; đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25/3/2019. Hiện tại doanh nghiệp chưa đăng ký thủ tục giải thể, tạm ngừng hoạt động hay bất kỳ thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Lê Thị Linh trình bày: Chị và ông Nguyễn Văn Tuấn làm Giám đốc Công ty TNHH Việt Hưng 668 có mối quan hệ quen biết với nhau. Ngày 31/8/2020, Công ty TNHH Việt Hưng 668 do ông Nguyễn Văn Tuấn làm Giám đốc đại diện đã vay vốn tại HD Bank - Chi nhánh Bắc Ninh, cụ thể vay như thế nào chị không rõ. Do việc vay vốn cần có tài sản bảo đảm nên ông Tuấn có hỏi mượn chị sổ đỏ để thế chấp tại Ngân hàng. Vì là quen biết nên chị đồng ý dùng tài sản của mình để thế chấp tại Ngân hàng đảm bảo cho một phần khoản vay của Công ty TNHH Việt Hưng 668, cụ thể là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 15, diện tích 321m^2 tại địa chỉ thôn Huề Đồng, xã Đại Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 523535, số vào sổ cấp GCN: CH 03221 do UBND huyện Gia Bình cấp ngày 25/04/2012; ngày 01/06/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh chứng nhận tặng cho chị Lê Thị Linh. Hợp đồng thế chấp số công chứng 3529/2020/HĐTC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2020 ký giữa HD Bank với chị Linh. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14683 ngày 31/8/2020 tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc. Do Công ty TNHH Việt Hưng 668 không thanh toán trả nợ ngân hàng đúng hạn nên ngân hàng gửi thông báo về việc thu hồi nợ cho chủ tài sản thế chấp. Vợ chồng chị có đến Ngân hàng HD Bank làm việc và thống nhất chị sẽ đóng lãi cho tài sản thế chấp trên là 4.500.000 đồng/tháng, khi nào có tiền thì chị trả hết tiền và rút tài sản thế chấp

ra. Chị đóng lãi từ tháng 7/2021 đến tháng 01/2022. Chị đề nghị ngân hàng tạo điều kiện để chị trả số tiền gốc và lãi theo tỷ lệ đảm bảo tài sản trên dư nợ để rút tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 15, diện tích 321m^2 tại địa chỉ thôn Huề Đồng, xã Đại Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 523535, số vào sổ cấp GCN: CH 03221 do UBND huyện Gia Bình cấp ngày 25/04/2012; ngày 01/06/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh chứng nhận tặng cho mang tên Lê Thị Linh. Trong trường hợp, hai chủ tài sản đảm bảo kia vì nhiều lý do họ không rút, chị muốn tài sản của chị được tạo điều kiện rút trước. Chị khẳng định về nguồn gốc tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thế chấp nêu trên do mẹ đẻ, chị gái chị tặng cho riêng chị thửa đất và toàn bộ tài sản nhà đất xây trên thửa đất, chồng chị đã từ chối tài sản nên đây là tài sản riêng mang tên chị, chồng chị không có liên quan gì, từ khi thế chấp đến nay tài sản nhà đất thế chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng, không xây thêm, không sửa chữa gì và không có tranh chấp với các hộ liền kề. Hiện nay, nhà đất thế chấp ngân hàng chị để không, khóa cửa không có ai sử dụng vì gia đình chị đi làm, các con đi học, hiện sinh sống tại thành phố Bắc Ninh. Ngoài ra, chị Linh không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Ông Nguyễn Hữu Vê đại diện hộ gia đình có tài sản thế chấp trình bày: Gia đình ông gồm ông, vợ ông là bà Phùng Thị Việt, sinh năm 1970 và hai con là anh Nguyễn Hữu Đạt, sinh năm 1999; anh Nguyễn Minh Vương, sinh năm 1990. Quyền sử dụng đất trong hợp đồng thế chấp là cấp cho hộ ông nguyễn Hữu Vê. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017 đến năm ký hợp đồng thế chấp năm 2021 cho đến nay, hộ gia đình ông Vê gồm các thành viên: Ông Vê là chủ hộ, bà Việt và anh Đạt, cháu nội sinh năm 2020. Còn anh Vương đã tách hộ khẩu riêng từ trước đó. Ông Vê đã dùng tài sản là quyền sử đụng đất mang tên hộ gia đình ông thế chấp tại Ngân hàng HD Bank để đảm bảo cho một phần khoản vay của Công ty TNHH Việt Hưng 668, cụ thể đảm bảo cho hợp đồng tín dụng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 551, tờ bản đồ số 11, diện tích 703m^2, địa chỉ thôn My Xuyên, xã Mỹ Hương, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 094385, số vào sổ cấp GCN: CS 13866 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 09/06/2017 cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu Vê.

Hợp đồng thế chấp số công chứng 1802/2021, quyển số 01 - TP/SCC-HĐGD ngày 21/05/2021 ký giữa HD Bank với hộ ông Nguyễn Hữu Vê. Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 11662 ngày 21/5/2021 tại Văn phòng công chứng Bắc Hà. Bên thế chấp hộ gia đình do ông Vê đại diện cho vợ và 02 con là bà Việt, anh Vương, anh Đạt ký với Ngân hàng HD Bank, chi nhánh Bắc Ninh. Nghĩa vụ trả nợ khoản vay là Công ty

TNHH Việt Hưng 668, ông Tuấn phải có trách nhiệm trả. Về tài sản gia đình ông thế chấp cho hợp đồng vay Ngân hàng HD Bank, ông đề nghị ngân hàng buộc Công ty TNHH Việt Hưng 668 phải trả nợ. Công ty trả xong nợ đề nghị ngân hàng giải chấp các tài sản thế chấp, trường hợp Công ty TNHH Việt Hưng 668 không trả được nợ, ông đề nghị xem xét giải quyết theo pháp luật và không có ý kiến gì. Gia đình ông khẳng định quyền sử dụng đất, tài sản trên đất dùng thế chấp từ thời điểm thế chấp cho đến nay không có biến động gì, không sửa chữa, xây mới gì và không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề. Hiện nay, bà Việt và các con đi làm ăn xa nên chỉ có mình ông Vê quản lý, sinh sống tại nhà đất thế chấp. Do bà Phùng Thị Việt, anh Nguyễn Minh Vương và anh Nguyễn Hữu Đạt đi làm xa nên không thể tiến hành lấy lời khai, nhận các văn bản tố tụng nên ông Vê cam kết đã thông báo cho vợ và các con trong nhà biết quyền và nghĩa vụ để thực hiện, do vậy Tòa án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định. Ngoài ra, ông Vê và các thành viên hộ gia đình ông Vê không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Anh Đoàn Văn Hiếu trình bày: Gia đình anh và ông Nguyễn Văn Tuấn làm Giám đốc Công ty TNHH Việt Hưng 668 có mối quan hệ họ hàng, để có vốn làm ăn ông Tuấn hỏi mượn sổ đỏ để thế chấp đảm bảo khoản vay nên anh đồng ý. dùng tài sản của mình để thế chấp tại ngân hàng đảm bảo cho một phần khoản vay của Công ty TNHH Việt Hưng cụ thể là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số 28, diện tích 272m^2, địa chỉ tại xã Trung Kênh, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 184504, số vào sổ cấp GCN: 1242 QSDĐ/478/QĐ-CT do UBND huyện Lương Tài cấp ngày 09/10/2002, ngày 10/07/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh xác nhận tặng cho anh Đoàn Văn Hiếu theo hồ sơ ngày 09/07/2020. Hợp đồng thế chấp số công chứng 3530/2020/HĐTC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2020 ký giữa HD Bank với Đoàn Văn Hiếu.

Anh Hiếu khẳng định nguồn gốc thửa đất số thửa đất số 210, tờ bản đồ số 28, diện tích 272m^2 tại địa chỉ xã Trung Kênh, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 184504, số vào sổ cấp GCN: 1242 QSDĐ/478/QĐ-CT do UBND huyện Lương Tài cấp ngày 09/10/2002, ngày 10/07/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh xác nhận tặng cho anh Đoàn Văn Hiếu theo hồ sơ ngày 09/07/2020. Hợp đồng thế chấp số công chứng 3530/2020/HĐTC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2020 ký giữa HDBank với Đoàn Văn Hiếu là tài sản của anh Hiếu được bố mẹ anh tặng cho. Hiện thửa đất không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề. Tài sản trên đất hiện có 01 ngôi nhà cấp 4, công trình phụ lợp ngói do bố mẹ anh xây dựng năm 2010. Tại thời điểm xây dựng công trình không thuộc trường hợp

phải xin giấy phép xây dựng, khi làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng anh đã có đơn xin xác nhận hiện trạng công trình xây dựng trên đất, bố mẹ anh tặng cho anh cả thửa đất và toàn bộ công trình tài sản xây dựng trên đất do vậy đất và toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh.

Khoảng tháng 6/2021, đại diện Ngân hàng HD Bank làm việc gia đình anh để thông báo nợ xấu, số dự nợ gốc, lãi hiện còn nợ và tìm biện pháp cùng Công ty TNHH Việt Hưng 668 trả nợ để giải chấp sổ đỏ. Ngân hàng đại diện thông báo việc mua bán nợ đối với Công ty TNHH đầu tư Dynamic & Development hiện đang khởi kiện và ủy quyền cho Ngân hàng HD Bank tham gia tố tụng tại Tòa án. Do Công ty TNHH Việt Hưng 668 không trả nợ ngân hàng đúng hạn và Công ty Dynamic & Development ủy quyền cho ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Việt Hưng 668 phải trả Ngân hàng số tiền nợ. Trường hợp Công ty TNHH Việt Hưng 668 không thanh toán trả nợ Ngân hàng đầy đủ thì anh cùng các chủ tài sản mong muốn thỏa thuận với Ngân hàng HD Bank để cùng giải quyết trả số tiền tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm để làm thủ tục giải chấp tài sản của anh theo quy định của pháp luật. Trường hợp không thỏa thuận được, đồng ý việc ngân hàng sẽ phát mại tài sản trong đó có tài sản của anh Hiếu đã thế chấp tại ngân hàng để ngân hàng thu hồi nợ. Ngân hàng để trả số tiền tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm để làm thủ tục giải chấp tài sản của anh theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Anh Hiếu không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Ông Đoàn Văn Hiếu, bà Hán Thị Tám, anh Đoàn Văn Hinh trình bày: Thửa đất số 210, tờ bản đồ số 28, diện tích 272m^2 tại địa chỉ xã Trung Kênh, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh tại địa chỉ: Xã Trung Kênh, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 184504, số vào sổ cấp GCN: 1242 QSDĐ/478/QĐ-CT do UBND huyện Lương Tài cấp ngày 09/10/2002, ngày 10/07/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh xác nhận tặng cho anh Đoàn Văn Hiếu theo hồ sơ ngày 09/07/2020, để đảm bảo khoản vay cho Công ty 668, anh Hiếu đã thế chấp cho Ngân hàng. Gia đình đã thống nhất tặng cho anh Đoàn Văn Hiếu vào tháng 7/2020. Tài sản trên đất hiện có 01 ngôi nhà cấp 4, công trình phụ lợp ngói do ông Thiều, bà Tám xây dựng năm 2010. Tại thời điểm xây dựng công trình không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng, khi làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng anh Hiếu đã có đơn xin xác nhận hiện trạng công trình xây dựng trên đất, ông Thiều, bà Tám tặng cho anh Hiếu cả thửa đất và toàn bộ công trình tài sản xây dựng trên đất do vậy đất và toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh Hiếu, do đi làm ăn xa không có nhà nên đề nghị vắng mặt và do ông Thiều đại diện trình bày ý kiến.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ các Điều 30, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 239, 254, 262, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106,

108, 116, 117, 120, 217, 219, 221, 223, 317, 318, 319, 292, 293, 295, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 325, 365, 366, 367, 368, 463, 465, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự; các Điều 90, 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc Công ty TNHH Việt Hưng 668 phải thanh toán trả cho Công ty cổ phần Đầu tư Dynamic & Development số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 29/6/2023 là 4.556.159.184 đồng; trong đó: Nợ gốc là 3.527.730.671 đồng; lãi trong hạn là 96.096.867 đồng; lãi quá hạn là 932.331.646 đồng.

Nếu Công ty TNHH Việt Hưng 668 không thanh toán trả nợ Công ty cổ phần Đầu tư Dynamic & Development đầy đủ hoặc bên thứ ba thế chấp tài sản không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty TNHH Việt Hưng 668 tương ứng với phạm vi bảo đảm thì phía Công ty cổ phần Đầu tư Dynamic & Development có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự kê biên phát mại tài sản của bên thứ ba đã thế chấp tại Ngân hàng để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật song không vượt quá phạm vi bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Cụ thể đề nghị kê biên, phát mại các tài sản thế chấp sau:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 84; tờ bản đồ số 15, diện tích 321m2 tại: Thôn Huề Đồng, xã Đại Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BK 523535, số vào sổ cấp GCN: CH 03221 do UBND huyện Gia Bình cấp ngày 25/04/2012; ngày 01/06/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh chứng nhận tặng cho bà Lê Thị Linh. Hợp đồng thế chấp số công chứng 3529/2020/HĐTC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2020 ký giữa HDBank với bà Lê Thị Linh và đơn đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/07/2019 để đảm bảo cho dư nợ gốc là 491.060.109 đồng; lãi suất tạm tính đến ngày 29/06/2023; lãi trong hạn là 13.376.684 đồng; lãi suất quá hạn là 129.780.565 đồng. Tổng cộng là 634.217.358 đồng.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 210; tờ bản đồ số 28, diện tích 272m2 tại: Xã Trung Kênh, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 184504, số vào sổ cấp GCN: 1242 QSDĐ/478/QĐ-CT do UBND huyện Lương Tài cấp ngày 09/10/2002, ngày 10/07/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh xác nhận tặng cho ông Đoàn Văn Hiếu theo hồ sơ ngày 09/07/2020. Hợp đồng thế chấp số công chứng 3530/2020/HĐTC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2020 ký giữa HDBank với ông Đoàn Văn Hiếu để đảm bảo cho dư nợ gốc là 1.620.992.243 đồng; lãi suất tạm tính đến ngày 29/06/2023; lãi trong hạn là 44.156.510 đồng; lãi suất quá hạn là 428.406.391 đồng. Tổng cộng là 2.093.555.145 đồng.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 551; tờ bản đồ số 11, diện tích 703m2 tại: Thôn My Xuyên, xã Mỹ Hương, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CH 094385, số vào sổ cấp GCN: CS 13866 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 09/06/2017 cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu Vê. Hợp đồng thế chấp số công chứng 1802/2021, quyển số 01-TP/SCC-HĐGD ngày 21/05/2021 ký giữa HDBank với hộ ông Nguyễn Hữu Vê để đảm bảo cho dư nợ gốc là 1.415.678.318 đồng; lãi suất tạm tính đến ngày 29/06/2023; lãi trong hạn là 38.563.673 đồng; lãi suất quá hạn là 374.144.690 đồng. Tổng cộng là 1.828.386.681 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu Vê kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Ông Nguyễn Hữu Vê phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Vê nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Các bên đương sự đều thừa nhận, ngày 31/8/2020, Công ty TNHH Việt Hưng 668 do anh Nguyễn Văn Tuấn là người đại diện theo pháp luật và Ngân hàng HD Bank chi nhánh Bắc Ninh đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 14683/20MB/HĐTD với nội dung vay số tiền 3.550.000.000 đồng để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh; thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 31/8/2020 đến ngày 31/8/2021; lãi suất vay trong hạn: Đối với Khế ước nhận nợ số 14683/20MB/KUNN03 ngày 05/4/2021 là 10.1%/năm; đối với Khế ước nhận nợ số 14683/20MB/KUNN04 ngày 20/5/2021 là 10.07%/năm; đối với Khế ước nhận nợ số 14683/20MB/KUNN05 ngày 26/5/2021 là 10.07%/năm. Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

Để bảo đảm cho khoản vay của anh Tuấn, chị Linh, ông Vê và anh Hiếu đã đồng ý ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng HD Bank đối với các tài sản cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 3529/2020/HĐTC ngày 31/08/2020 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 15, diện tích 321m^2 thôn Huề Đồng, xã Đại Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh mang tên chị Lê Thị Linh.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 3530/2020/HĐTC ngày 31/08/2020 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số 28, diện tích 272m^2 xã Trung Kênh, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh mang tên anh Đoàn Văn Hiếu.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 802/2021 ngày 21/05/2021thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 551, tờ bản đồ số 11, diện tích 703m^2 thôn My Xuyên, xã Mỹ Hương, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh mang tên hộ ông Nguyễn Hữu Vê.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Việt Hưng 668 mới chỉ thực hiện thanh toán được tổng số tiền là 43.223.018 đồng (Trong đó nợ gốc là 22.269.000 đồng, nợ lãi là 20.954.018 đồng). Đến ngày 26/07/2021 Công ty TNHH Việt Hưng 668 bắt đầu vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Kể

từ ngày 15/01/2021, toàn bộ dư nợ của của Công ty TNHH Việt Hưng 668 (bao gồm cả nợ trong hạn) bị chuyển sang nợ quá hạn và phải chịu lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

Ngày 31/12/2021, HD Bank đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty TNHH Việt Hưng 668 cho Công ty MHD. Ngày 22/09/2022, Công ty MHD tiếp tục bán khoản nợ của Công ty TNHH Việt Hưng 668 cho Công ty D&D INVEST. Công ty D&D INVEST đã khởi kiện và ủy quyền cho HD Bank chi nhánh Bắc Ninh thực hiện các quyền, nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ của Công ty TNHH Việt Hưng 668, Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ đã thụ lý và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu Vê đã kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Xét kháng cáo của ông Vê, Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 14683/20MB/HĐTD ngày 31/8/2020 giữa Ngân hàng HD Bank với Công ty TNHH Việt Hưng 668 là hợp đồng hợp pháp, được ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp về nội dung và hình thức. Do đó, bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty TNHH Việt Hưng 668 phải thanh toán trả cho Công ty cổ phần Đầu tư Dynamic & Development số tiền nợ gốc, lãi tính đến ngày 29/6/2023 là 4.556.159.184 đồng là có căn cứ pháp luật.

Thứ hai, ông Nguyễn Hữu Vê kháng cáo cho rằng, khi ông Tuấn là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Việt Hưng 668 và cán bộ ngân hàng đưa cho ông tập tài liệu, do tin tưởng nên ông đã ký mà không đọc, không hiểu hết nội dung của những tài liệu này. Tuy nhiên, tại các bản tự khai và biên bản lấy lời ông Vê đều thừa nhận các thành viên trong gia đình ông đồng ý ủy quyền cho ông để thực hiện thủ tục thế chấp tài sản của hộ gia đình cho Công ty TNHH Việt Hưng 688 vay vốn tại Ngân hàng HD Bank. Ông Vê là người có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Như vậy, 03 hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng HD Bank với chị Lê Thị Linh, ông Nguyễn Hữu Vê và anh Đoàn Văn Hiếu được xác lập trên cơ sở tự nguyện của các bên; hình thức, thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 317, 318, 319 Bộ luật dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên có hiệu lực thi hành. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Công ty TNHH Việt Hưng 668 không thực hiện

nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn đầy đủ hoặc bên thứ ba thế chấp tài sản không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay tương ứng với phạm vi bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết là có căn cứ.

Thứ ba, đối với kháng cáo của ông Vê cho rằng anh Nguyễn Văn Tuấn là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Việt Hưng 668 và cán bộ Ngân hàng HD Bank - Chi nhánh Bắc Ninh có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo quy định tại Điều 174 Bộ luật hình sự không thuộc thẩm quyền xem xét của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hữu Vê không đưa được ra căn cứ nào mới để Hội đồng xét xử xem xét, do đó kháng cáo của ông Vê không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu Vê phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Vê, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 147, 227, 228, , 235 , 239, 254, 262, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 106, 108, 116, 117, 120, 217, 219, 221, 223, 317, 318, 319, 292, 293, 295, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 325, 365, 366, 367, 368, 463, 465, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự; các Điều 90, 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016; Nghị quyết số 01/2019/NQQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc Công ty TNHH Việt Hưng 668 phải thanh toán trả cho Công ty cổ phần Đầu tư Dynamic & Development số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 29/6/2023 là 4.556.159.184 đồng; trong đó: nợ gốc là 3.527.730.671 đồng; lãi trong hạn là 96.096.867 đồng; lãi quá hạn là 932.331.646 đồng.

Kể từ ngày 30/6/2023, Công ty TNHH Việt Hưng 668 tiếp tục phải chịu lãi suất theo hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân

hàng TMCP Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền còn nợ.

Sau khi Công ty TNHH Việt Hưng 668 thanh toán trả nợ đầy đủ cho Công ty cổ phần Đầu tư Dynamic & Development hoặc bên thứ ba thế chấp tài sản thực hiện nghĩa vụ trả nợ nợ thay cho Công ty TNHH Việt Hưng 668 tương ứng với phạm vi bảo đảm thì Công ty cổ phần Đầu tư Dynamic & Development có nghĩa vụ giải chấp tài sản của bên thứ ba đã thế chấp tại Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Nếu Công ty TNHH Việt Hưng 668 không thanh toán trả nợ Công ty cổ phần Đầu tư Dynamic & Development đầy đủ hoặc bên thứ ba thế chấp tài sản không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty TNHH Việt Hưng 668 tương ứng với phạm vi bảo đảm thì phía Công ty cổ phần Đầu tư Dynamic & Development có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự kê biên phát mại tài sản của bên thứ ba đã thế chấp tại Ngân hàng để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật song không vượt quá phạm vi bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Cụ thể đề nghị kê biên, phát mại các tài sản thế chấp sau:

1.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 84; tờ bản đồ số 15, diện tích 321m^2 tại thôn Huề Đồng, xã Đại Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 523535 do UBND huyện Gia Bình cấp ngày 25/04/2012; ngày 01/06/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Bình chứng nhận tặng cho bà Lê Thị Linh. Hợp đồng thế chấp số công chứng 3529/2020/HĐTC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2020 ký giữa HDBank với bà Lê Thị Linh và đơn đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/07/2019 để đảm bảo cho dư nợ gốc là 491.060.109 đồng; lãi suất tạm tính đến ngày 29/06/2023; lãi trong hạn là 13.376.684 đồng; lãi suất quá hạn là 129.780.565 đồng. Tổng cộng là 634.217.358 đồng.

1.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 210; tờ bản đồ số 28, diện tích 272m^2 tại xã Trung Kênh, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 184504 do UBND huyện Lương Tài cấp ngày 09/10/2002, ngày 10/07/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Tài xác nhận tặng cho ông Đoàn Văn Hiếu theo hồ sơ ngày 09/07/2020. Hợp đồng thế chấp số công chứng 3530/2020/HĐTC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2020 ký giữa HDBank với ông Đoàn Văn Hiếu để đảm bảo cho dư nợ gốc là 1.620.992.243 đồng; lãi suất tạm tính

đến ngày 29/06/2023; lãi trong hạn là 44.156.510 đồng; lãi suất quá hạn là 428.406.391 đồng. Tổng cộng là 2.093.555.145 đồng.

1.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 551; tờ bản đồ số 11, diện tích 703m^2 tại thôn My Xuyên, xã Mỹ Hương, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 094385 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 09/06/2017 cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu Vê. Hợp đồng thế chấp số công chứng 1802/2021, quyển số 01-TP/SCC-HĐGD ngày 21/05/2021 ký giữa HDBank với hộ ông Nguyễn Hữu Vê để đảm bảo cho dư nợ gốc là 1.415.678.318 đồng; lãi suất tạm tính đến ngày 29/06/2023; lãi trong hạn là 38.563.673 đồng; lãi suất quá hạn là 374.144.690 đồng. Tổng cộng là 1.828.386.681 đồng.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định: Công ty TNHH Việt Hưng 668 phải chịu 30.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tài sản. Xác nhận Công ty cổ phần Đầu tư Dynamic & Development đã nộp 30.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tài sản. Công ty TNHH Việt Hưng 668 phải trả cho Công ty cổ phần Đầu tư Dynamic & Development số tiền 30.000.000 đồng.

3. Về án phí: Công ty TNHH Việt Hưng 668 phải chịu 112.556.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty cổ phần Đầu tư Dynamic & Development số tiền 56.287.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0006757 ngày 11/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quế Võ (nay là thị xã Quế Võ).

Ông Nguyễn Hữu Vê phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Xác nhận ông Vê đã nộp số tiền 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001539 ngày 11/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Quế Võ.

Trường hợp bản án được thi hành 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 thoả 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND thị xã Quế Võ;
- Chi cục THADS thị xã Quế Võ;
- Đương sự;
- Lưu HS

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tính

THÀNH VIÊN HĐXX	THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Thanh Bình Hoàng Ngọc Sơn	**Nguyễn Văn Tính**