

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 226/2022/KDTM - PT.

Ngày : 26,30/12/2022

V/v: *Tranh chấp Edồng tín dụng.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.***

Các Thẩm phán : ***Bà Ngô Tuyết Bằng***

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

Thư ký ghi biên bản phiên tòa : ***Ông Nguyễn Trung Kiên***

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: ***Ông Nguyễn Trần Thắng – KSV***

Ngày 26, 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 142/2022/TLPT - KDTM ngày 19 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp: Edồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2021/ KDTM – ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân Huyện Sóc Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 139/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 04 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 549/2022/QĐ-PT ngày 05/12/2022 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: ***Ngân hàng Thương mại cổ phần K Việt Nam*** (gọi tắt Ngân hàng)

Địa chỉ: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Nhị - Giám đốc xử lý nợ.

(Theo quyết định số 1218/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP K Việt Nam)

Người được ủy quyền lại: ông Lê Việt Phương – Cán bộ xử lý nợ

(Giấy ủy quyền số 405.03/2021/UQ-TCB ngày 18/6/2021)

Bị đơn: ***Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B – T*** (gọi tắt Công ty)

Trụ sở: Số 252 đường Đa Phúc, xã Tiên Dược, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Xuân Mạnh – Giám đốc

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. **Ông Khổng Đình Đức,** sinh năm 1967.

Địa chỉ: Thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

2. **Bà Khổng Thị Hồng,** sinh năm 1961.

Địa chỉ: Thôn Đông Lai, xã Quang Tiến, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

3. **Ông Khổng Minh Đoàn,** sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu 3, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

4. **Bà Khổng Thị Hòa,** sinh năm 1972.

Địa chỉ: Thôn Đông Lai, xã Quang Tiến, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

5. **Ông Khổng Minh Kt,** sinh năm 1975.

6. **Bà Khổng Thị E,** sinh năm 1978.

7. **Ông Khổng Minh Lại,** sinh năm 1983.

8. **Bà Nguyễn Thị Hương,** sinh năm 1984.

9. **Cháu Khổng Minh Long,** sinh năm 2006.

10. **Cháu Khổng Ngọc Châm,** sinh năm 2009.

Cháu Long, cháu Châm do ông Lại đại diện.

Đều ở địa chỉ: Thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Khổng Thị Hợp: ông Nguyễn Đăng Kh, sinh năm 1948. Địa chỉ: Thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

11. **Chị Lê Thị Yến,** sinh năm 1986.

Địa chỉ: Lô 2, TT4, Tòa nhà Sông Đà, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

12. **Anh Lê Văn Huy,** sinh năm 1989.

Địa chỉ: Khu 3, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

13. **Ông Đào Xuân Dũng,** sinh năm 1952.

Địa chỉ: Khối 2, xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

14. **Ông Nguyễn Văn Ky,** sinh năm 1970.

15. **Bà Hạ Thị Mỹ Hoa,** sinh năm 1974.

Đều ở địa chỉ: Thôn Đoài, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội.

16. **Bà Nguyễn Thị Mùi,** sinh năm 1951.

17. **Ông Nguyễn Hữu Bốn,** sinh năm 1976.

18. **Ông Nguyễn Hữu Báo,** sinh năm 1982.

19. **Bà Đặng Thị Thùy Lan**, sinh năm 1983.

20. **Cháu Nguyễn Lệ Diễm**, sinh năm 2007.

21. **Cháu Nguyễn Thị Mai**, sinh năm 2010.

Cháu Diễm, cháu Mai do ông Báo đại diện.

Đều ở địa chỉ: Thôn Đức Hậu, xã Đức Hòa, huyện Sóc Sơn, Hà Nội.

22. **Ông Nguyễn Văn Nghị**, sinh năm 1976.

23. **Bà Trương Thị Nhung**, sinh năm 1976.

24. **Cụ Võ Thị Thị**, sinh năm 1936.

25. **Anh Nguyễn Văn Đức**, sinh năm 1996.

26. **Chị Nguyễn Thị Tuyết**, sinh năm 2000.

Đều ở địa chỉ: Thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, Hà Nội.

27. **Ông Đào Xuân Mạnh**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

28. **Ông Đỗ Văn Nhã**, sinh năm 1965.

29. **Bà Nguyễn Thị Nguyệt**, sinh năm 1968.

30. **Anh Đỗ Quốc Huy**, sinh năm 1990.

31. **Anh Đỗ Công Thành**, sinh năm 1993.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyệt và anh Huy: ông Đỗ Văn Nhã.

Đều ở địa chỉ: Thôn Bãi Tháp, xã Đồng Tháp, huyện Đan Phượng, Hà Nội.

32. **Bà Đào Thị Kim Thanh**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số nhà 22, phố Nam Ngự, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Ông Phương, ông Ncó mặt. Ông Nhã, anh Huy, ông Lại, ông Kt, ông Đức, ông Kh có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

NHẬN THẤY:

**Tại Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên toà Ngân hàng trình bày:*

Ngày 01/10/2010, Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm ký Edồng tín dụng ngắn hạn số 6888/HĐTD/NH – PN/TCB với Công ty. Theo đó Ngân hàng cho Công ty vay số tiền là 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ, ba trăm triệu đồng), mục đích cho vay là thanh toán tiền mua nguyên vật liệu theo HĐXD số 128/2009 ngày 02/8/2010, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/10/2010 là 13,3%/năm, lãi suất kỳ tiếp theo được điều chỉnh 01

tháng/01 lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 03 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng cộng biên độ 2% nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Sau khi ký Edồng tín dụng Ngân hàng đã tiến hành giải ngân khoản vay cho Công ty tổng số tiền là 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ, ba trăm triệu đồng) được thể hiện trên Khế ước nhận nợ và cam Kt trả nợ số 6888 ngày 01/10/2010.

Ngày 29/10/2010, Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm có ký Edồng tín dụng ngắn hạn số 6961/HĐTD/NH – PN/TCB với Công ty. Theo đó Ngân hàng cho Công ty vay số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), mục đích cho vay là thanh toán tiền mua nguyên vật liệu theo HĐXD số 135/HĐKT/H – VNS ngày 21/8/2010, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/10/2010 là 13,3%/năm, lãi suất kỳ tiếp theo được điều chỉnh 01 tháng/01 lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 03 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng cộng biên độ 2%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Sau khi ký Edồng tín dụng Ngân hàng đã tiến hành giải ngân khoản vay cho Công ty tổng số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) được thể hiện trên Khế ước nhận nợ và cam Kt trả nợ số 6961 ngày 29/10/2010.

Ngày 13/12/2010, Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm có ký Edồng tín dụng ngắn hạn số 7048/HĐTD/NH – PN/TCB với Công ty. Theo đó Ngân hàng cho Công ty vay số tiền là 1.500.000.000 đồng , mục đích cho vay là thanh toán tiền mua nguyên vật liệu theo HĐXD số 135/HĐKT/H - VNS ngày 21/8/2010, thời hạn vay là 10 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/12/2010 là 16,3%/năm, lãi suất kỳ tiếp theo được điều chỉnh 01 tháng/01 lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 01 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng cộng biên độ 3,75% nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Sau khi ký Edồng tín dụng Ngân hàng đã tiến hành giải ngân khoản vay cho Công ty tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng) được thể hiện trên

Khế ước nhận nợ và cam Kt trả nợ số 7048 ngày 13/12/2010.

Ngày 27/01/2011, Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm có ký Edồng tín dụng ngắn hạn số 7179/HĐTD/NH – PN/TCB với Công ty. Theo đó Ngân hàng cho Công ty vay số tiền là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ, hai trăm triệu đồng), mục đích cho vay là thanh toán tiền mua nguyên vật liệu theo HĐ số 162/HĐKT/H - VNS, thời hạn vay là 07 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/01/2011 là 16,3%/năm, lãi suất kỳ tiếp theo được điều chỉnh 01 tháng/01 lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 01 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng cộng biên độ 3,75% nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Sau khi ký Edồng tín dụng Ngân hàng đã tiến hành giải ngân khoản vay cho Công ty tổng số tiền là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ, hai trăm triệu đồng) được thể hiện trên Khế ước nhận nợ và cam Kt trả nợ số 77179 ngày 27/01/2011.

Ngày 02/3/2011, Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm có ký Edồng tín dụng ngắn hạn số 7233/HĐTD/NH – PN/TCB với Công ty. Theo đó Ngân hàng cho Công ty vay số tiền là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng), mục đích cho vay là thanh toán tiền mua nguyên vật liệu theo HĐ số 1401/2011/TT - H, thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/3/2011 là 16,8%/năm, lãi suất kỳ tiếp theo được điều chỉnh 01 tháng/01 lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 01 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng cộng biên độ 4,25% nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Sau khi ký Edồng tín dụng Ngân hàng đã tiến hành giải ngân khoản vay cho Công ty tổng số tiền là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) được thể hiện trên Khế ước nhận nợ và cam Kt trả nợ số 7233 ngày 02/3/2011.

Để vay được số tiền trên Công ty đã thế chấp 06 tài sản bảo đảm để bảo lãnh cho khoản vay trên. Cụ thể:

1. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nthé chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 3^a, diện tích 576 m², trong đó 200 m² đất ở, 376 m² đất vườn, thời hạn sử dụng 10/2043 tại địa chỉ xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, tỉnh

Vĩnh Phúc (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 346641, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02168.QSDĐ/1306/QĐ-UB do UBND huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) cấp ngày 23/9/2003; Edồng thể chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 789.2010/HĐTC-TCB ngày 10/02/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/02/2010.

2. Ông Đường Văn Hoan thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 06, diện tích 274,5 m², trong đó 130 m² đất ở, 144,5 m² đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài tại địa chỉ thôn Liên Lý, xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 309456, MS: 10115210825, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00937 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/9/2009; Edồng thể chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 933.2010/HĐTC-TCB ngày 03/3/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/3/2010.

3. Hộ gia đình bà Phạm Thị Tam thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 02, diện tích 72 m², tại địa chỉ thôn Đoài, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 279489, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0275 QSDĐ/NH do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/02/1999; Edồng thể chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5090.2010/HĐTC-TCB ngày 22/10/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/10/2010.

4. Vợ chồng ông Đỗ Văn Nhã và bà Nguyễn Thị Nguyệt thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09, diện tích 392 m², tại địa chỉ thôn Bãi Tháp, xã Đồng Tháp, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 120028, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01729 do UBND huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/12/2008, Edồng thể chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 6154.2010/HĐTC-TCB ngày 08/12/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/12/2010.

5. Bà Nguyễn Thị Thanh thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 1, có diện tích còn lại 339 m², tại địa chỉ thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 566620, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00521 do UBND huyện Sóc

Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/7/2008, Edồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 201.2011/HĐTC-TCB ngày 12/01/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2011.

6. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Ky và bà Hạ Thị Mỹ Hoa thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 07, diện tích 423 m², trong đó đất ở: 300 m², đất vườn: 123 m² tại địa chỉ thôn Đức Hậu, xã Đức Hòa, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 248361, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00042 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 04/11/2010, đăng ký sang tên số 4526M, ngày 18/12/2010 tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện Sóc Sơn; Edồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 208.2011/HĐTC-TCB ngày 13/01/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2011.

Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện không đưa người tham gia tố tụng là bà Phạm Thị Tam và ông Đường Văn Hoan, rút một phần yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là thửa đất số 96, tờ bản đồ số 06, diện tích 274,5 m², trong đó 130 m² đất ở, 144,5 m² đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài tại địa chỉ thôn Liên Lý, xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 309456, MS: 10115210825, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00937 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/9/2009; Edồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 933.2010/HĐTC-TCB ngày 03/3/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/3/2010 và thửa đất số 56, tờ bản đồ số 02, diện tích 72 m², tại địa chỉ thôn Đoài, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 279489, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0275 QSDĐ/NH do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/02/1999; Edồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5090.2010/HĐTC-TCB ngày 22/10/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/10/2010.

Ngày 13/7/2021 Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi phạt chậm trả tính đến ngày 30/6/2021 là 304.361.655 đồng và lãi phạt phát sinh kể từ ngày 01/7/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ và rút yêu cầu Công ty phải chịu phạt vi phạm Edồng số tiền là 47.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện Edồng Công ty không thực hiện trả nợ theo cam Kt. Tính đến ngày 16/12/2021 Công ty còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 18.263.431.096 đồng trong đó nợ gốc là 4.200.000.000 đồng, nợ lãi là 14.063.431.096 đồng; trong đó lãi trong hạn là 120.629.051 đồng (Một trăm hai mươi triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, không trăm năm mươi một đồng, lãi quá hạn 13.942.802.045 đồng).

Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty phải trả Ngân hàng toàn bộ số tiền trên.

1/ Buộc Công ty phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ tính đến ngày 16/12/2021 là 18.263.431.096 đồng (Mười tám tỷ, hai trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm ba mươi một nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng) trong đó nợ gốc là 4.200.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng), nợ lãi là 14.063.431.096 đồng (Mười bốn tỷ, không trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm ba mươi một nghìn không trăm chín mươi sáu đồng); trong đó lãi trong hạn là 120.629.051 đồng (Một trăm hai mươi triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, không trăm năm mươi một đồng, lãi quá hạn 13.942.802.045 đồng (Mười ba tỷ, chín trăm bốn mươi hai triệu, tám trăm linh hai nghìn, không trăm bốn mươi lăm đồng).

2/ Buộc Công ty phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi, tiền phạt phát sinh theo quy định tại các Edồng tín dụng ngắn hạn số 6888/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 01/10/2010; Edồng tín dụng ngắn hạn số 6961/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 29/10/2010; Edồng tín dụng ngắn hạn số 7048/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 13/12/2010; Edồng tín dụng ngắn hạn số 7179/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 27/01/2011; Edồng tín dụng ngắn hạn số 7233/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 02/3/2011 và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 17/12/2021 cho đến khi thanh toán đủ khoản nợ cho Ngân hàng.

3/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền đề Nơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 3^a, diện tích 576 m², trong đó 200 m² đất ở, 376 m² đất vườn, thời hạn sử dụng 10/2043 tại địa chỉ thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố Hà Nội) đã được UBND huyện Mê Linh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 346641, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02168.QSDĐ/1306/QĐ-UB ngày 23/9/2003 mang tên ông Nguyễn Văn Ntheo Edồng thể chấp tài sản của bên thứ ba

số công chứng 789.2010/HĐTC-TCB ngày 10/02/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/02/2010.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 16/12/2021 là 1.540.812.628 đồng (trong đó nợ gốc: 354.337.200 đồng, nợ lãi 1.186.475.428 đồng) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 17/12/2021 trên số nợ gốc 354.337.200 đồng theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09, diện tích 392 m², tại địa chỉ thôn Bãi Tháp, xã Đồng Tháp, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 120028, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01729 ngày 01/12/2008 mang tên ông Đỗ Văn Nhã theo Đồng thể chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 6154.2010/HĐTC-TCB ngày 08/12/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/12/2010.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 16/12/2021 là 4.756.984.580 đồng (trong đó nợ gốc: 1.093.953.000 đồng, nợ lãi 3.663.031.580 đồng) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 17/12/2021 trên số nợ gốc 1.093.953.000 đồng theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 1, có diện tích còn lại 339 m², tại địa chỉ thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 566620, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0052 ngày 24/7/2008 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh theo Đồng thể chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 201.2011/HĐTC-TCB ngày 12/01/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2011.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 16/12/2021 là 8.214.946.097 đồng (trong đó nợ gốc: 1.889.172.600 đồng, nợ lãi 6.325.773.497 đồng) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 17/12/2021 trên số nợ gốc 1.889.172.600 đồng theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 07, diện tích 423 m², trong đó đất ở: 300 m², đất vườn: 123 m² tại địa chỉ thôn Đức Hậu, xã Đức Hòa, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 248361, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00042 ngày 04/11/2010 mang tên ông Nguyễn Hữu Báo, đăng ký sang tên số 4526M mang tên ông Nguyễn Văn Ky ngày 18/12/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Sóc Sơn theo Edồng thể chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 208.2011/HĐTC-TCB ngày 13/01/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2011 để thu hồi nợ.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 16/12/2021 là 3.750.687.790 đồng (trong đó nợ gốc: 862.537.200 đồng và nợ lãi 2.888.150.590 đồng) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 17/12/2021 trên số nợ gốc 862.537.200 đồng theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Edồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

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 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty phải tiếp tục thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi theo quy định tại các Edồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả xong các khoản nợ.

4/ Giữ nguyên ý kiến về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện như văn bản ngày 21/8/2020 và ngày 13/7/2021 gửi Tòa án huyện Sóc Sơn.

5/ Về án phí: Công ty phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

Công ty và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đào Xuân Mạnh, ông Đào Xuân Dũng, bà Đào Thị Kim Thanh, anh Lê Văn Huy, chị Lê Thị Yến đã được Tòa án triệu tập Elệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không ghi được ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên.

*** Ông Nguyễn Văn Ntrình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 3a diện tích 576m² trong đó 200m² đất ở và 376m² đất vườn tại thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, Hà Nội là đất của bố mẹ ông Nể lại cho vợ chồng ông Nghi. Thửa đất này đã được UBND huyện Mê Linh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 346641 ngày 11/02/2010 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Nghi.

Do ông Nvà ông Đào Xuân Mạnh – Giám đốc Công ty là bạn bè chơi với nhau, ông Mạnh có hỏi mượn gia đình ông NGiấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp và vay tiền của Ngân hàng. Ngày 26/10/2009 gia đình ông Ngồm có mẹ ông là Võ Thị Thị, ông Nghị, vợ ông là Trương Thị Nhung có ký Edồng ủy quyền cho ông Đào Xuân Mạnh đem tài sản là quyền sử dụng đất của gia đình đem thế chấp để bảo đảm cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật để làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng.

Sau khi gia đình ông Nký Edồng ủy quyền xong ông Đào Xuân Mạnh mang tài sản của gia đình ông Nđi thế chấp ở Ngân hàng nào và vay bao nhiêu tiền ông Nkhông biết. Sau khoảng 01 năm sau Ngân hàng đến thông báo việc ông Mạnh đã dùng tài sản của gia đình ông Nđể bảo lãnh cho Công ty vay tiền Ngân hàng. Ông Nđã đi tìm ông Mạnh để yêu cầu trả tiền Ngân hàng để trả lại tài sản cho gia đình ông Nnhưng không thấy ông Mạnh.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty thì quan điểm của ông Nlà Công ty phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Trường ECông ty không trả nợ hoặc trả không đủ khoản nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 3^a diện tích 576m² trong đó 200m² đất ở và 376m² đất vườn tại thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, Hà Nội thì quan điểm của gia đình ông Nđề NNghân hàng tạo điều kiện để gia đình ông Ntrả phần nợ gốc đối với phần nghĩa vụ bảo đảm của gia đình ông Nđể gia đình ông Nlấy tài sản ra, ông Nxin miễn toàn bộ tiền nợ lãi.

*** Ông Đỗ Văn Nhã trình bày:**

Qua giới thiệu ông Nhã biết bà Đào Thị Kim Thanh có quen biết với nhân viên Ngân hàng nên ông Nhã có nhờ bà Thanh vay hộ ông Nhã số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Ông Nhã đã làm giấy ủy quyền cho bà Thanh dùng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 diện tích 392m² tại thôn Bãi Thấp, xã Đồng Tháp, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Đan Phượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 120028 ngày 01/12/2008 mang tên ông Đỗ Văn Nhã để nhân danh ông Nhã thế chấp nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ của bên thứ ba. Sau khi ký Edồng ủy quyền xong bà Thanh đã đem tài sản của gia đình ông Nhã để bảo lãnh cho Công ty vay tiền Ngân hàng.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty thì quan điểm của ông Nhã là Công ty phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Trường ECông ty không trả nợ hoặc trả không đủ khoản nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng

đất thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 diện tích 392m² tại thôn Bãi Tháp, xã Đồng Tháp, huyện Đan Phượng, Hà Nội thì quan điểm của gia đình ông Nhã đề NNghân hàng tạo điều kiện để gia đình ông Nhã trả cho Ngân hàng mức thấp nhất có thể để gia đình ông Nhã lấy tài sản ra.

*** Anh Đỗ Quốc Huy trình bày:**

Về quá trình vay nợ giữa Công ty và Ngân hàng như thế nào anh Huy không biết. Việc bố mẹ anh Huy ký Edồng ủy quyền thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 diện tích 392m² tại thôn Bãi Tháp, xã Đồng Tháp, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Đan Phượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 120028 ngày 01/12/2008 mang Đỗ Văn Nhã như thế nào anh Huy không biết.

Ngân hàng khởi kiện Công ty thì quan điểm của anh Huy là Công ty phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Trường ECông ty không trả nợ hoặc trả không đủ khoản nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 diện tích 392m² tại thôn Bãi Tháp, xã Đồng Tháp, huyện Đan Phượng, TP Hà Nội thì quan điểm của anh Huy đề NNghân hàng tạo điều kiện để gia đình anh Huy trả cho Ngân hàng số tiền 400.000.000đ mà ông Nhã vay của bà Thanh để gia đình anh Huy lấy tài sản ra.

*** Ông Nguyễn Văn Ky trình bày:**

Ông Ky có thửa đất số 224, tờ bản đồ số 07 diện tích 423m² trong đó có 300m² đất ở và 123m² đất vườn tại thôn Đức Hậu, xã Đức Hòa, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB248361 ngày 04/11/2010 mang tên ông Nguyễn Hữu Báo và đăng ký sang tên ông là Nguyễn Văn Ky ngày 18/12/2010 theo Edồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9414/2010/HĐCN lập ngày 13/12/2010. Khoảng đầu năm 2011 ông Ky có thể chấp tài sản trên để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng. Sau đó ông Ky không được ông Đào Xuân Mạnh là giám đốc Công ty đưa cho ông Ky số tiền mà ông Mạnh hứa cho ông Ky vay.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty thì quan điểm của ông Ky là Công ty phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Trường ECông ty không trả nợ hoặc trả không đủ khoản nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 224, tờ bản đồ số 07 diện tích 423m² tại thôn Đức Hậu, xã Đức Hòa, huyện Sóc Sơn, Hà Nội thì quan điểm của gia đình ông Ky đề NNghân hàng tạo điều kiện để gia đình ông Ky trả cho Ngân hàng mức thấp nhất có thể để gia đình ông Ky lấy tài sản ra.

*** Ông Nguyễn Hữu Báo trình bày:**

Năm 2010 do cần tiền để đi xuất khẩu lao động ông Báo vô tình gặp bà Phạm Thị Bảo Hòa – Giám đốc Công ty TNHH xây dựng Bảo Long, bà này hứa cứ làm Edồng bà và Công ty sẽ giúp. Ông Báo và gia đình đã đến Phòng công chứng trung tâm tại Đông Anh ký Edồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 224, tờ bản đồ số 07 diện tích 423m² tại thôn Đức Hậu, xã Đức Hòa, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Văn Ky để vay số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) nhưng số tiền thực chất nhận được là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Sau khi ông Báo và gia đình ký Edồng chuyển nhượng xong thì ông Ky đã đem tài sản của gia đình ông Báo thế chấp để bảo lãnh cho Công ty vay tiền Ngân hàng. Đồng thời bà Hòa bổ nhiệm ông Báo giữ chức vụ Phó giám đốc Công ty TNHH xây dựng Bảo Long với mức lương 10.000.000 đồng /tháng nhưng thực chất ông Báo chưa làm ở công ty ngày nào.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty thì quan điểm của ông Báo là các bên đã lừa đảo, cưỡng đoạt tài sản của gia đình ông Báo.

Các ông bà Khổng Minh Kt, Khổng Minh Lại, Khổng Thị Hồng, Khổng Minh Đoàn, Khổng Thị Hợp, Khổng Thị Hòa, Khổng Đình Đức là con của bà Nguyễn Thị Thanh trình bày: Các ông bà là con của bà Nguyễn Thị Thanh. Hiện bà Thanh đã chết gia đình không biết việc bà Thanh cho ai mượn bìa đỏ.

Ông Nguyễn Đăng Kh đại diện cho bà Etrình bày:

Ông Kh không nhất trí với ý kiến trình bày của đại diện Ngân hàng vì bà Thanh không được sử dụng tiền và cũng không ủy quyền cho ông Dũng. Ông Dũng sử dụng chứng minh nhân dân giả của bà Thanh để làm Edồng ủy quyền trên cơ sở Edồng ủy quyền đã thực hiện các thủ tục vay tiền với Ngân hàng như thế nào bà Thanh hoàn toàn không biết. Tài sản thế chấp ban đầu không phải là tài sản của bà Thanh và ông Kh không đồng ý với giá định giá tài sản hơn 3 tỷ của Ngân hàng mà tài sản vay của Ngân hàng ban đầu là tài sản ở Đan Phượng chứ không phải tài sản của bà Thanh.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty thì quan điểm của ông Kh là Công ty phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Trường E Công ty không trả nợ hoặc trả không đủ khoản nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 01 diện tích 339m² tại thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội thì quan điểm của ông Kh là bà Thanh đã chết từ ngày 18/02/2016 nên đề NNghân hàng tạo điều kiện để các con cháu của bà Thanh lấy lại tài sản bằng với đơn

giá của Nhà nước quy định để các con cháu có chỗ ở.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2021/ KDTM – ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Huyện Sóc Sơn đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K Việt Nam đối với Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B - T.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K Việt Nam đối với toàn bộ lãi phạt, phạt vi phạm EĐồng; đình chỉ một phần yêu cầu về việc kê biên phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 96, tờ bản đồ số 06, diện tích 274,5 m², trong đó 130 m² đất ở, 144,5 m² đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài tại địa chỉ thôn Liên Lý, xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 309456, MS: 10115210825, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00937 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/9/2009; EĐồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 933.2010/HĐTC-TCB ngày 03/3/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/3/2010 và thửa đất số 56, tờ bản đồ số 02, diện tích 72 m², tại địa chỉ thôn Đoài, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 279489, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0275 QSDĐ/NH do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/02/1999; EĐồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5090.2010/HĐTC-TCB ngày 22/10/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/10/2010.

3. Buộc Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B - T phải trả cho Ngân hàng TMCP K Việt Nam số tiền tính đến ngày 16/12/2021 là 18.263.431.096đ (Mười tám tỷ, hai trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm ba mươi một nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng); trong đó nợ gốc là 4.200.000.000đ (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng), nợ lãi là 14.063.431.096đ (Mười bốn tỷ, không trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm ba mươi một nghìn không trăm chín mươi sáu đồng); trong đó lãi trong hạn là 120.629.051đ (Một trăm hai mươi triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, không trăm năm mươi một đồng, lãi quá hạn 13.942.802.045đ (Mười ba tỷ, chín trăm bốn mươi hai triệu, tám trăm linh hai nghìn, không trăm bốn mươi lăm đồng).

- Buộc Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B - T phải thanh toán tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại các EĐồng

tín dụng ngắn hạn số 6888/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 01/10/2010; Edồng tín dụng ngắn hạn số 6961/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 29/10/2010; Edồng tín dụng ngắn hạn số 7048/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 13/12/2010; Edồng tín dụng ngắn hạn số 7179/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 27/01/2011; Edồng tín dụng ngắn hạn số 7233/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 02/3/2011 và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 17/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B - T không trả được số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP K Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại các tài sản thế chấp dưới đây bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 3^a, tại địa chỉ thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố Hà Nội) đã được UBND huyện Mê Linh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 346641, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02168.QSDĐ/1306/QĐ-UB ngày 23/9/2003 mang tên ông Nguyễn Văn Ntheo Edồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 789.2010/HĐTC-TCB ngày 10/02/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/02/2010.

Diện tích, kích thước tài sản bảo đảm được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan thi hành án tiến hành xử lý.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 16/12/2021 là 1.540.812.628 đồng (Một tỷ, năm trăm bốn mươi triệu, tám trăm mười hai nghìn, sáu trăm hai mươi tám đồng) trong đó nợ gốc: 354.337.200 đồng, nợ lãi 1.186.475.428 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 17/12/2021 trên số nợ gốc 354.337.200 đồng theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Edồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 tại địa chỉ thôn Bãi Tháp, xã Đồng Tháp, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 120028, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01729 ngày 01/12/2008 mang tên ông Đỗ Văn Nhã theo Edồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công

chứng 6154.2010/HĐTC-TCB ngày 08/12/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/12/2010.

Diện tích, kích thước tài sản bảo đảm được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan thi hành án tiến hành xử lý.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 16/12/2021 là 4.756.984.580đ (trong đó nợ gốc: 1.093.953.000đ, nợ lãi 3.663.031.580đ) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 17/12/2021 trên số nợ gốc 1.093.953.000đ theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 566620, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00521 ngày 24/7/2008 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh theo Đồng thể chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 201.2011/HĐTC-TCB ngày 12/01/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2011.

Diện tích, kích thước tài sản bảo đảm được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan thi hành án tiến hành xử lý.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 16/12/2021 là 8.214.946.097đ (trong đó nợ gốc: 1.889.172.600 đồng và nợ lãi 6.325.773.497 đồng) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 17/12/2021 trên số nợ gốc 1.889.172.600 đồng theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 07, tại địa chỉ thôn Đức Hậu, xã Đức Hòa, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 248361, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00042 ngày 04/11/2010 mang tên ông Nguyễn Hữu Báo, đăng ký sang tên số 4526M cho ông Nguyễn Văn Ky ngày 18/12/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Sóc Sơn theo Đồng thể chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 208.2011/HĐTC-TCB ngày 13/01/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2011 để thu hồi nợ.

Diện tích, kích thước tài sản bảo đảm được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan thi hành án tiến hành xử lý.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 16/12/2021 là 3.750.687.790 đồng (trong đó nợ gốc: 862.537.200 đồng và nợ lãi 2.888.150.590 đồng) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 17/12/2021 trên số nợ gốc 862.537.200 đồng theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

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 cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B - T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B - T phải tiếp tục thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi theo quy định tại các Đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả xong các khoản nợ.

Trường Ephát mại tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng theo phần nghĩa vụ bảo lãnh thì Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B - T phải tiếp tục trả nốt toàn bộ khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo các Đồng tín dụng ngắn hạn số 6888/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 01/10/2010; Đồng tín dụng ngắn hạn số 6961/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 29/10/2010; Đồng tín dụng ngắn hạn số 7048/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 13/12/2010; Đồng tín dụng ngắn hạn số 7179/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 27/01/2011; Đồng tín dụng ngắn hạn số 7233/HĐTD/NH – PN/TCB ngày 02/3/2011 và các Khế ước nhận nợ và cam đoan trả nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B - T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 126.263.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

Ngân hàng TMCP K Việt Nam được hoàn lại số tiền 62.606.000 đồng (sáu mươi hai triệu, sáu trăm linh sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0018700 ngày 05 tháng 6 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn.

Ngoài ra bản án còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

* Bà Khổng Thị Ekhang cáo 1 phần bản án không đồng ý xử lý tài sản thế chấp vì Ngân hàng có nhiều sai phạm trong việc cho vay và thế chấp.

Tại cấp phúc thẩm:

Ngân hàng trình bày : Để chia sẻ khó khăn với Công ty nên Ngân hàng rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn đề NTòa án buộc Công ty phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số nợ tính đến ngày 16/12/2021 là 14.178.127.365 đồng, trong đó nợ gốc là 4.200.000.000 đồng, nợ lãi là 9.978.127.365 đồng gồm lãi trong hạn là 105.878.219 đồng, lãi quá hạn 9.872.249.146 đồng. Kể từ ngày 17/12/2021, Công ty tiếp tục phải trả lãi phát sinh trên số nợ gốc với mức lãi suất trong hạn 13%/năm , lãi suất quá hạn 19,5%/năm, những phần khác của Bản án sơ thẩm đề Ngữ nguyên.

Ông Đức, ông Lại, ông Kt, ông Kh thống nhất trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà Edó là kháng cáo 1 phần bản án liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp đối với nhà đất đứng tên bà Thanh. Không đồng ý xử lý tài sản thế chấp vì Ngân hàng có nhiều sai phạm trong việc cho vay và thế chấp. Nếu phải phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 01 diện tích 339m² tại thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội thì quan điểm của gia đình bà Thanh là đề NNgân hàng tạo điều kiện để các con cháu của bà Thanh lấy lại tài sản bằng với đơn giá của Nhà nước quy định để các con cháu có chỗ ở, Ngân hàng phải trả lại gia đình bà Thanh giá trị tài sản các công trình trên đất.

Ông Nhã, anh Huy thống nhất trình bày: Tại phiên tòa ông Nhã tự bảo vệ quyền lợi không mời luật sư và tự mình trình bày tại Tòa án. Ông Nhã đề NNgân hàng tạo điều kiện để gia đình giải chấp và miễn toàn bộ lãi.

Ông Ntrình bày: Do tin tưởng bạn bè nên ông Nký Edồng ủy quyền và ông Mạnh thế chấp Ngân hàng, ông Nđề NNgân hàng tạo điều kiện để gia đình giải chấp và miễn toàn bộ lãi.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy, việc các bên ký Kt Edồng tín dụng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù Evới pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty trả số tiền nợ gốc, nợ lãi là phù Epháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng rút 1 phần

yêu cầu khởi kiện về lãi, xét thấy đây là sự tự nguyện của Ngân hàng nên đề NHội đồng xét xử chấp nhận.

- Về Edồng ủy quyền, Edồng thế chấp tài sản : Các bên ký Kt Edồng trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của Edồng phù Epháp luật nên phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên đối tượng của 02 Edồng nêu trên là quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Thanh, ông Lại không phải là tài sản thế chấp, Tòa án sơ thẩm cho xử lý tài sản thế chấp gồm cả tài sản trên đất là không đúng, do vậy đề NTòa án áp dụng Án lệ số 11 và căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Esửa bản án sơ thẩm với nội dung: trường Ephải xử lý tài sản thế chấp thì bà Thanh, ông Lại được ưu tiên mua quyền sử dụng đất và Ngân hàng phải thanh toán giá trị xây dựng và các công trình trên đất cho bà Thanh, ông Lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- **Về thủ tục tố tụng** : Đơn kháng cáo của bà Khổng thị Etrong thời hạn Luật định và Elệ.

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xét kháng cáo của bà Evề Edồng tín dụng và việc xử lý tài sản thế chấp đối với Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 566620, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00521 ngày 24/7/2008 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh, những nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo nên không xem xét.

- **Về nội dung:**

* Về Edồng tín dụng :

- Về nợ gốc:

Ngày 01/10/2010, Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty ký Edồng tín dụng ngắn hạn số 6888/HĐTD/NH – PN/TCB, với nội dung Ngân hàng cho Công ty vay số tiền là 2.300.000.000 đồng, mục đích cho vay là thanh toán tiền mua nguyên vật liệu theo HĐXD số 128/2009 ngày 02/8/2010.

Ngày 29/10/2010, Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty ký Edồng tín dụng

ngắn hạn số 6961/HĐTD/NH – PN/TCB với nội dung Ngân hàng cho Công ty vay số tiền là 800.000.000 đồng, mục đích cho vay là thanh toán tiền mua nguyên vật liệu theo HĐXD số 135/HĐKT/H – VNS ngày 21/8/2010.

Ngày 13/12/2010, Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty ký Edồng tín dụng ngắn hạn số 7048/HĐTD/NH – PN/TCB với nội dung Ngân hàng cho Công ty vay số tiền là 1.500.000.000 đồng, mục đích cho vay là thanh toán tiền mua nguyên vật liệu theo HĐXD số 135/HĐKT/H - VNS ngày 21/8/2010.

Ngày 27/1/2011, Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty ký Edồng tín dụng ngắn hạn số 7179/HĐTD/NH – PN/TCB với nội dung Ngân hàng cho Công ty vay số tiền là 3.200.000.000 đồng, mục đích cho vay là thanh toán tiền mua nguyên vật liệu theo HĐXD số 162/HĐKT/H - VNS.

Ngày 02/03/2011, Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty ký Edồng tín dụng ngắn hạn số 7233/HĐTD/NH – PN/TCB với nội dung Ngân hàng cho Công ty vay số tiền là 1.800.000.000 đồng, mục đích cho vay là thanh toán tiền mua nguyên vật liệu theo HĐXD số 1401/2011/HT - H.

Thấy rằng các bên ký Kt Edồng trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc, nội dung và hình thức của Edồng phù Evới các điều 471,474,476 Bộ luật dân sự nên phát sinh hiệu lực. Căn cứ các Khế ước nhận nợ và cam Kt trả nợ và các ủy nhiệm chi thể hiện Ngân hàng cho Công ty vay tổng số 9.600.000.000 đồng, đến ngày 6/4/2020 Công ty đã trả được 5.400.000.000 đồng, còn nợ 4.200.000.000 đồng đến nay chưa trả, do vậy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Công ty trả số nợ gốc 4.200.000.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

- Về lãi suất : Tại thời điểm ký Kt Edồng tín dụng năm 2010 và 2011 các bên thoả thuận thời hạn vay ngắn hạn, lãi suất 13,3%/năm, 16,3%/năm , 16,8%/năm là phù Evới điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng chia sẻ khó khăn với Công ty nên điều chỉnh lãi suất với mức lãi trong hạn 13%/năm và lãi suất quá hạn 19,5%/năm kể từ ngày 8/5/2012 đến khi xét xử sơ thẩm và rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất trong hạn và quá hạn với số tiền 4.085.303.731 đồng, yêu cầu Công ty phải trả khoản lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 16/12/2021 với số tiền 9.978.127.365 đồng, yêu cầu Công ty tiếp tục phải trả khoản lãi suất quá hạn 19,5%/năm trên số nợ gốc kể từ sau khi xét xử sơ thẩm, xét thấy sự tự nguyện nêu trên của Ngân hàng là phù Epháp luật, nên chấp nhận.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện việc Ngân hàng cho Công ty vay trên cơ sở Edồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các tài liệu khác trong hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật, do vậy không chấp nhận kháng cáo của bà Evề việc Ngân hàng cho vay không đúng.

* Về Edồng thế chấp:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự thể hiện thửa đất số 41, tờ bản đồ số 01, diện tích 591 m² tại địa chỉ: thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 566620, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00521 ngày 24/7/2008, Ngày 30/8/2008 Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sóc Sơn đăng ký lại diện tích còn 339 m² đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh.

Ngày 31/12/2010 bà Nguyễn Thị Thanh và ông Đào Xuân Dũng ký Edồng ủy quyền số 03858/2010/HĐUQ tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm với nội dung “ *Bà Thanh ủy quyền cho ông Dũng được toàn quyền thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn Ngân hàng*”.

Ngày 12/01/2011 Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm do ông Vương Phúc Chính – giám đốc đại diện và bà Nguyễn Thị Thanh do ông Đào Xuân Dũng đại diện theo ủy quyền ký Edồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 201.2011/HĐTC-TCB với nội dung: bà Nguyễn Thị Thanh thế chấp Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 01, diện tích 339 m² tại địa chỉ: thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 566620, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00521 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/7/2008 nhằm đảm bảo cho khoản vay của Công ty. Văn phòng đăng ký đất và nhà Huyện Sóc Sơn đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2011.

Thấy rằng, các bên ký Kt Edồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, Edồng có nội dung và hình thức phù Evới các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng Nđịnh số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và các quy định của pháp luật có liên quan, nên phát sinh hiệu lực, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường Enếu Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số thửa đất số 41, tờ bản đồ số 01, diện tích 339m² tại địa chỉ: thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc

Son, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ là phù hợp pháp luật, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Evề việc yêu cầu hủy Edồng thể chấp và không đồng ý xử lý tài sản thế chấp.

Căn cứ vào các tài liệu do các đương sự xuất trình thể hiện hiện nay hiện trạng sơ đồ thửa đất có hình dạng và kích thước khác với sơ đồ thửa đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 566620, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00521 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/7/2008. Do vậy trong trường ENgân hàng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 339 m² đất thì chủ sử dụng đất phải chấp hành quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phối Evới các bên đương sự để xây tường ngăn hoặc biện pháp khác để tách biệt ranh giới phân tài sản gắn liền với từng thửa đất thế chấp với các thửa đất liền kề.

- Về tài sản trên đất :

Khoản 1,2 điều 19 Luật Nhà ở quy định : “ 1. Việc xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện khi có sự thay đổi về diện tích, chiều cao, Kt cấu trúc nhà ở. 2, Chủ sở hữu nhà ở phải có bản kê khai về nội dung thay đổi kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và nộp cho cơ quan quản lý nhà ở cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.”.

Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng toàn bộ tài sản trên đất là nhà cấp 4, nhà 2 tầng và các công trình khác trên đều do bà Thanh, ông Lại xây dựng, nhưng bà Thanh, ông Lại không kê khai nhà ở và các công trình khác trên đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do vậy nhà ở và các công trình khác trên đất chưa được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ đủ cơ sở xác định nhà ở và các công trình khác trên đất theo hiện trạng hiện nay thuộc quyền sở hữu của bà Thanh, ông Lại.

Theo quy định tại mục 4 khoản 19 điều 1 Nđịnh 11/2012/NĐCP ngày 24/2/2012 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nđịnh 163/2006 ngày 29/12/2006 quy định : “ chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thoả thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất , trừ trường Ecó thoả thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất” . Án lệ số 11/2017 quy định : “ Trường Ebên nhận thế chấp, bên thế chấp thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo 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”. Căn cứ Edồng ủy quyền, Edồng thể chấp thì đối tượng giao dịch của các Edồng trên là quyền sử dụng 339 m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng nhà ở và các công trình khác trên đất không phải là đối tượng giao dịch của các Edồng nêu trên, do vậy giá trị xây dựng nhà ở và các công trình khác trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Thanh, ông Lại, không phải là tài sản của ông Đào Xuân Dũng. Tòa án cấp sơ thẩm cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất là có căn cứ, tuy nhiên khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất tại thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội thì Ngân hàng phải thanh toán cho bà Thanh, ông Lại giá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy chấp nhận một phần kháng cáo của bà Esửa án sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Esửa bản án sơ thẩm về lãi suất, về xử lý tài sản thế chấp và giới hạn đảm bảo của từng tài sản thế chấp.

* Về án phí : Bà Không Thị Ekhông phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là phù Evới pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 342, 343, 351, 471, 474, 476, 715 Bộ luật dân sự 2005, Án lệ số 11/2017.

Căn cứ Điều 19,114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 luật Đất đai năm 2003

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ điều 147, điều 148, khoản 1 điều 161, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nđịnh 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 ,Nđịnh 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nđịnh 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 , Khoản 6 điều 12 Nđịnh 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ khoản 2 điều 26, khoản 2 điều 29 Nquyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Không Thị Hợp

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2021/ KDTM – ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân Huyện Sóc Sơn và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K Việt Nam đối với Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B – T.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K Việt Nam về việc : đòi lãi phạt, phạt vi phạm EĐồng, lãi quá hạn, lãi trong hạn; yêu cầu về việc kê biên phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa số 96, tờ bản đồ số 06, diện tích 274,5 m², trong đó 130 m² đất ở, 144,5 m² đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài tại địa chỉ thôn Liên Lý, xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 309456, MS: 10115210825, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00937 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/9/2009, Eđồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 933.2010/HĐTC-TCB ngày 03/3/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/3/2010 và Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 02, diện tích 72 m², tại địa chỉ thôn Đoài, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 279489, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0275 QSDĐ/NH do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/02/1999, Eđồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5090.2010/HĐTC-TCB ngày 22/10/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/10/2010 do Ngân hàng TMCP K Việt Nam rút yêu cầu.

3. Buộc Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B – T phải trả cho Ngân hàng TMCP K Việt Nam số tiền tính đến ngày 16/12/2021 là 14.178.127.365 đồng (Mười bốn tỷ, một trăm bảy mươi tám triệu, một trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm sáu mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là 4.200.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng), nợ lãi là 9.978.127.365 đồng (Chín tỷ, chín trăm bảy mươi tám triệu, một trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm sáu mươi lăm đồng), trong đó lãi trong hạn là 105.878.219 đồng (Một trăm linh năm triệu, tám trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm mười chín đồng), lãi quá hạn 9.872.249.146 đồng (Chín tỷ, tám trăm bảy mươi hai triệu, hai trăm bốn chín nghìn, một trăm bốn mươi sáu đồng).

- Buộc Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B – T phải thanh toán tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn 19,5%/năm kể từ ngày 17/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B – T không trả được số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP K Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại các tài sản thế chấp dưới đây bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 3^a, tại địa chỉ thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố Hà Nội) đã được UBND huyện Mê Linh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 346641, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02168.QSĐĐ/1306/QĐ-UB ngày 23/9/2003 mang tên Hộ ông Nguyễn Văn Nghị, Edồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 789.2010/HĐTC-TCB ngày 10/02/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/02/2010.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 16/12/2021 là 1.042.149.476 đồng trong đó nợ gốc: 354.337.200 đồng, nợ lãi 687.812.276 đồng và tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc 354.337.200 đồng theo mức lãi suất quá hạn 19,5%/năm kể từ ngày 17/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 tại địa chỉ thôn Bãi Tháp, xã Đồng Tháp, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 120028, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01729 ngày 01/12/2008 mang tên ông Đỗ Văn Nhã, Edồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 6154.2010/HĐTC-TCB ngày 08/12/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/12/2010.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 16/12/2021 là 3.217.458.153 đồng (trong đó nợ gốc: 1.093.953.000 đồng, nợ lãi 2.123.505.153 đồng) và tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc 1.093.953.000 đồng theo mức lãi suất quá hạn 19,5%/năm kể từ ngày 17/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ thôn Thắng Lợi, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã

được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 566620, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00521 ngày 24/7/2008 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh, Edồng thể chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 201.2011/HĐTC-TCB ngày 12/01/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2011.

Diện tích, kích thước tài sản bảo đảm được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 566620, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00521 ngày 24/7/2008 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh, Ngân hàng TMCP K Việt Nam thanh toán cho các thừa kế của bà Nguyễn thị Thanh, ông Khổng Minh Lại, bà Nguyễn Thị Hương giá trị xây dựng các công trình trên đất gắn liền với diện tích đất được xử lý phát mại khi thi hành án.

Khi thi hành án Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam, các thừa kế của bà Nguyễn Thị Thanh, ông Khổng Minh Lại, bà Nguyễn Thị Hương được thỏa thuận việc ưu tiên mua với Ngân hàng nếu họ có nhu cầu mua diện tích đất nêu trên.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 16/12/2021 là 5.556.294.057 đồng (trong đó nợ gốc: 1.889.172.600 đồng và nợ lãi 3.667.121.457 đồng) và tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc 1.889.172.600 đồng theo mức lãi suất quá hạn 19,5%/năm kể từ ngày 17/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 07, tại địa chỉ thôn Đức Hậu, xã Đức Hòa, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 248361, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00042 ngày 04/11/2010 mang tên ông Nguyễn Hữu Báo, đăng ký sang tên số 4526M cho ông Nguyễn Văn Ky ngày 18/12/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Sóc Sơn, Edồng thể chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 208.2011/HĐTC-TCB ngày 13/01/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2011.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 16/12/2021 là 2.536.827.059 đồng (trong đó nợ gốc: 862.537.200 đồng và nợ lãi 1.674.289.859 đồng) và tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc 862.537.200 đồng theo mức lãi suất quá hạn 19,5%/năm kể từ ngày 17/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

Khi xử lý phát mại các tài sản nêu trên, nếu diện tích đo đạc thực tế của các tài sản

thể chấp nêu trên lớn hơn diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên xác định không có tranh chấp về ranh giới với các hộ liền kề thì có nghĩa vụ chấp hành các quyết định, quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tài sản được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế thì Ngân hàng TMCP K Việt Nam phải thanh toán phần diện tích chênh lệch nêu trên cho chủ sử dụng đất.

Khi xử lý tài sản bảo đảm thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phối hợp với các bên đương sự để xây tường ngăn hoặc biện pháp khác để tách biệt ranh giới phần tài sản gắn liền với từng thửa đất thế chấp với các thửa đất liền kề.

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 cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B – T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B – T phải tiếp tục thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi theo quy định tại các Điều khoản tín dụng và các khế ước nhận nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả xong các khoản nợ.

Trường hợp Ephát mại tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng theo phân nghĩa vụ bảo lãnh thì Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B – T phải tiếp tục trả nốt toàn bộ khoản nợ gốc và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

4. Về án phí: Công ty cổ phần xây dựng sản xuất và thương mại H – B – T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 122.178.000 đồng (Một trăm hai mươi hai triệu, một trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Ngân hàng TMCP K Việt Nam được hoàn lại số tiền 62.606.000 đồng (sáu mươi hai triệu, sáu trăm linh sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 18700 ngày 05 tháng 6 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn.

Trả lại bà Không thị E2.000.000 đồng tạm ứng án phí nộp tại biên lai số 4608 ngày 29/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn.

Trường hợp Bản án, quyết định 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 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 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 kể từ ngày 30/12/2022.

Nơi nhận:

- Tòa án ND Huyện Sóc Sơn.
- Chi cục THADS Huyện Sóc Sơn;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đường sự. Lưu.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

