

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 05/2024/KDTM-PT

Ngày 27/6/2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng, hợp đồng thế chấp quyền
sử dụng đất”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Anh Ứng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Bùi Danh Đại

Thư ký phiên toà: Ông Trừ Minh Quốc là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Mừng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 4 và ngày 27 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2023/TLPT-KDTM ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”*, Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2023/KDTM-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng B, trụ sở: Tháp B, 35 H, quận H, thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Đức T – Tổng giám đốc

- *Người được uỷ quyền:* Ngân hàng B - Chi nhánh Sở giao dịch 2. Có người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Thanh P (Quyết định uỷ quyền số 8695/QĐ-B ngày 28/10/2016 của Tổng giám đốc Ngân hàng B), địa chỉ: Số 4-6 V, P. Nguyễn Thái B, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo uỷ quyền lại:* 1) Ông Phan Ngọc H - Chuyên viên phòng khách hàng Doanh nghiệp 2 – Chi nhánh Sở giao dịch 2 – Ngân hàng B. Địa chỉ: Số 4-6 V, P. N, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh – Có mặt.

2) Ông Võ Ngọc Q – Chuyên viên phòng khách hàng doanh nghiệp 2 – Chi nhánh Sở giao dịch 2 - Ngân hàng B. Địa chỉ: Số 4-6 Võ Văn Kiệt, P. B, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

3) Ông Phạm Bá S – Chuyên viên phòng khách hàng doanh nghiệp 2 – Chi nhánh Sở giao dịch 2 - Ngân hàng B. Địa chỉ: Số 4-6 V, P. N, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh – Có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH H, địa chỉ trụ sở: Số 584 Quốc lộ 14, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1993 – Giám đốc, địa chỉ: Thôn 1, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1984, địa chỉ: Phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*: Công ty Cổ phần H, địa chỉ trụ sở: Số I-A6, đường 23B, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân C – Giám đốc – Có mặt.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1967, địa chỉ: Số 548 Quốc lộ 14, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình K, địa chỉ: Số 233/23 KP3, phường T, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

Do có kháng cáo của Ngân hàng B là nguyên đơn và kháng cáo của Công ty TNHH H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1). Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo pháp luật của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16 tháng 6 năm 2016, giữa Ngân hàng B – Chi nhánh Sở giao dịch 2 và Công ty TNHH H (công ty H) đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2016/6313637/HĐTD, nội dung:

- Hạn mức cấp tín dụng: Bên B cấp cho công ty H hạn mức tín dụng thường xuyên theo mức dư nợ tối đa với số tiền là 200.000.000.000đ (hai trăm tỷ đồng), bao gồm VNĐ, ngoại tệ quy đổi; bao gồm dư nợ cho vay, dư nợ bảo lãnh (trừ phần ký quỹ, LC (trừ phần ký quỹ)

- Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC

- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng

- Tổng số tiền đã giải ngân theo 14 hợp đồng tín dụng: 125.720.600.000đ (một trăm hai mươi lăm tỷ bảy trăm hai mươi triệu sáu trăm nghìn đồng).

- Tổng số tiền đã thu nợ: 0 đồng

*** Chi tiết các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:**

1/ Hợp đồng tín dụng số 13082000455527 ngày 19/01/2017:

- Số tiền vay: 10.000.000.000đồng;

- Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu

- Lãi suất vay: 9,35%/năm

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn

- Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng

- Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:

- + Dư nợ gốc: 10.000.000.000đồng
- + Dư nợ lãi: 2.422.123.006đồng (trong đó lãi quá hạn: 806.979.167đ)
- 2/ Hợp đồng tín dụng số 13082000455846 ngày 10/01/2017:
 - Số tiền vay: 12.728.000.000đồng;
 - Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu
 - Lãi suất vay: 9,35%/năm
 - Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn
 - Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng
 - Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:
- + Dư nợ gốc: 12.728.000.000đồng
- + Dư nợ lãi: 2.828.429.066 đồng (trong đó lãi quá hạn: 948.748.656đ)
- 3/ Hợp đồng tín dụng số 13082000460345 ngày 15/02/2017:
 - Số tiền vay: 3.400.000.000đồng
 - Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu
 - Lãi suất vay: 9,35%/năm
 - Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn
 - Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng
 - Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:
- + Dư nợ gốc: 3.400.000.000đồng
- + Dư nợ lãi: 789.010.139đồng (trong đó lãi quá hạn: 248.580.139đ)
- 4/ Hợp đồng tín dụng số 13082000463405 ngày 13/3/2017:
 - Số tiền vay: 10.000.000.000đồng
 - Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu
 - Lãi suất vay: 9,35%/năm
 - Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn
 - Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng
 - Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:
- + Dư nợ gốc: 10.000.000.000đồng
- + Dư nợ lãi: 2.685.373.749đồng (trong đó lãi quá hạn: 776.569.444đ)
- 5/ Hợp đồng tín dụng số 13082000465182 ngày 23/3/2017:
 - Số tiền vay: 5.600.000.000đồng
 - Thời hạn vay: 04 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu
 - Lãi suất vay: 9%/năm
 - Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn
 - Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng
 - Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:
- + Dư nợ gốc: 5.600.000.000đồng
- + Dư nợ lãi: 1.517.681.641đồng (trong đó lãi quá hạn: 454.300.000đ)
- 6/ Hợp đồng tín dụng số 13082000466051 ngày 30/3/2017:
 - Số tiền vay: 9.479.600.000đồng
 - Thời hạn vay: 04 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu
 - Lãi suất vay: 9%/năm
 - Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn
 - Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng
 - Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:

- + Dư nợ gốc: 9.479.600.000đồng
- + Dư nợ lãi: 2.562.078.306đồng (trong đó lãi quá hạn: 760.737.900đ)
- 7/ Hợp đồng tín dụng số 13082000467957 ngày 12/4/2017:
 - Số tiền vay: 7.700.000.000đồng
 - Thời hạn vay: 04 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu
 - Lãi suất vay: 9%/năm
 - Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn
 - Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng
 - Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:
 - + Dư nợ gốc: 7.700.000.000đồng
 - + Dư nợ lãi: 2.040.225.000đồng (trong đó lãi quá hạn: 606.375.000đ)
- 8/ Hợp đồng tín dụng số 13082000470274 ngày 26/4/2017:
 - Số tiền vay: 4.000.000.000đồng
 - Thời hạn vay: 04 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu
 - Lãi suất vay: 9%/năm
 - Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn
 - Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng
 - Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:
 - + Dư nợ gốc: 4.000.000.000đồng
 - + Dư nợ lãi: 1.022.838.284đồng (trong đó lãi quá hạn: 308.000.000đ)
- 9/ Hợp đồng tín dụng số 13082000471028 ngày 3/5/2017:
 - Số tiền vay: 9.411.000.000đồng
 - Thời hạn vay: 04 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu
 - Lãi suất vay: 9%/năm
 - Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn
 - Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng
 - Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:
 - + Dư nợ gốc: 9.411.000.000đồng
 - + Dư nợ lãi: 2.409.581.784đồng (trong đó lãi quá hạn: 712.883.250đ)
- 10/ Hợp đồng tín dụng số 13082000473583 ngày 18/5/2017:
 - Số tiền vay: 6.005.000.000đồng
 - Thời hạn vay: 04 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu
 - Lãi suất vay: 9,35%/năm
 - Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn
 - Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng
 - Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:
 - + Dư nợ gốc: 6.005.000.000đồng
 - + Dư nợ lãi: 1.508.396.853đ (trong đó lãi quá hạn: 414.862.097đ)
- 11/ Hợp đồng tín dụng số 13082000474249 ngày 23/5/2017:
 - Số tiền vay: 10.600.000.000đ
 - Thời hạn vay: 04 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu
 - Lãi suất vay: 9,35%/năm
 - Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn
 - Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng
 - Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:

- + Dư nợ gốc: 10.600.000.000đồng
- + Dư nợ lãi: 2.659.690.923đ (trong đó lãi quá hạn: 725.430.139đ)
- 12/ Hợp đồng tín dụng số 13082000475312 ngày 31/5/2017:
 - Số tiền vay: 9.396.000.000đồng
 - Thời hạn vay: 04 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu
 - Lãi suất vay: 9,35%/năm
 - Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn
 - Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng
 - Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:
 - + Dư nợ gốc: 9.396.000.000đồng
 - + Dư nợ lãi: 2.326.895.334đồng (trong đó lãi quá hạn: 634.491.000đ)
- 13/ Hợp đồng tín dụng số 13082000477415 ngày 14/6/2017:
 - Số tiền vay: 14.398.000.000đồng
 - Thời hạn vay: 04 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu
 - Lãi suất vay: 9,35%/năm
 - Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn
 - Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng
 - Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:
 - + Dư nợ gốc: 14.398.000.000đồng
 - + Dư nợ lãi: 3.499.428.967đồng (trong đó lãi quá hạn: 946.088.581đ)
- 14/ Hợp đồng tín dụng số 13082000477789 ngày 15/6/2017:
 - Số tiền vay: 13.003.000.000đồng
 - Thời hạn vay: 04 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu
 - Lãi suất vay: 9,35%/năm
 - Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi trong hạn
 - Số tiền nợ gốc đã trả: 0đồng
 - Dư nợ tạm tính đến ngày 03/5/2019:
 - + Dư nợ gốc: 13.003.000.000đồng
 - + Dư nợ lãi: 3.153.064.840đồng (trong đó lãi quá hạn: 852.734.934đ).

*** Tài sản thế chấp bảo đảm cho số tiền vay gồm:**

1/Thửa đất số 00 tờ bản đồ số 00, diện tích 5.246m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 762024, tại Ô I-A6, phía Bắc đường 23B, xã T, huyện Đ, TP.Hà Nội, do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/7/2014, mang tên Công ty cổ phần H.

- Theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 853/2015/6313637/HĐBĐ ngày 05/12/2015, được công chứng và chứng thực vào ngày 05/12/2015 tại trụ sở Văn phòng Công chứng Thanh Xuân, số 12 Lê Văn Lương (kéo dài) - P.Nhân Chính - Q. Thanh Xuân - Tp. Hà Nội và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

2/ Thửa đất số 79 và 87, tờ bản đồ số 35, diện tích 11.197m² tại phường N, thị Xã G, Tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 271731 do UBND thị xã G (cũ), tỉnh Đắk Nông cấp ngày 14/9/2006 mang tên bà Nguyễn Thị H.

- Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số 02/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 16/06/2014 tại

Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đắk Nông, địa chỉ số 210 NTT. Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

3/Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12, diện tích 22.300m², tại phường N, Thị Xã G, Tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 342792 do UBND thị xã G cấp ngày 31/01/2007 mang tên bà Nguyễn Thị H.

- Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số 02/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 16/06/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đắk Nông, địa chỉ số 210 Nguyễn Tất Thành, TT. Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

4/ Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 35, diện tích 736m², tại phường N, Thị Xã G, Tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 342793 do UBND thị xã G, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 31/01/2007 mang tên bà Nguyễn Thị H

- Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 16/6/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đắk Nông, địa chỉ số 210 Nguyễn Tất Thành, TT. Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

5/ Thửa đất số 90, 97, 105, tờ bản đồ số 35, diện tích 18.869m², tại phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 271677 do UBND thị xã G, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 12/10/2006 mang tên bà Nguyễn Thị H.

- Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 16/6/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đắk Nông, địa chỉ số 210 N, TT. Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

6/Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 35, diện tích 12.394m², tại Phường N, Thị Xã G, Tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 311774 do UBND huyện Đắk Nông cấp ngày 11/07/2005, mang tên bà Nguyễn Thị H

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 16/06/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đắk Nông, địa chỉ số 210 N, TT. Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

7/Thửa đất số 04, 18, 19, 29, 45, tờ bản đồ số 57, diện tích 71.045m², tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 110296 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 15/10/2008, mang tên bà Nguyễn Thị H

- Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 21/7/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đắk Nông, địa chỉ số 210 N, TT. Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

8/ Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 57, diện tích 44.690m², tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 110299 do UBND huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 15/10/2008, mang tên bà Nguyễn Thị H

- Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 21/7/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh

Đăk Nông, địa chỉ số 210 N, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

9/ Thừa đất số 16, 17 tờ bản đồ số 57, diện tích 28.465m², tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 110298, do UBND huyện Đ, tỉnh Đăk Nông cấp ngày 15/10/2008, mang tên bà Nguyễn Thị H.

- Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 21/7/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đăk Nông, địa chỉ số 210 N, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

10/ Thừa đất số 32, 34 tờ bản đồ số 57, diện tích 30.270m², tại thôn R, xã Đăk Hòa, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 110297 do UBND huyện Đ, tỉnh Đăk Nông cấp ngày 15/10/2008, mang tên bà Nguyễn Thị H

- Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 21/7/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đăk Nông, địa chỉ số 210 N, TT. Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

11/ Thừa đất số 01 tờ bản đồ số 46, diện tích 39.163m², tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 110300, do UBND huyện Đ cấp ngày 15/10/2008 mang tên bà Nguyễn Thị H.

- Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 21/7/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đăk Nông, địa chỉ số 210 N, TT. Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định..

12/ Thừa đất số 33 tờ bản đồ số 57, diện tích 18.590m², tại thôn R, xã Đăk Hòa số AK 830048, do UBND huyện Đ, tỉnh Đăk Nông cấp ngày 31/8/2007 mang tên bà Nguyễn Thị H

- Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 21/7/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đăk Nông, địa chỉ số 210 N, TT. Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định..

13/ Thừa đất số 293 tờ bản đồ số 9, diện tích 3.720m², tại Thị trấn E, huyện C, Tỉnh Đăk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 918928 do UBND huyện C, tỉnh Đăk Nông cấp ngày 03/5/2007 mang tên bà Nguyễn Thị H

- Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 10/2015/6313637/HĐBĐ ngày 21/05/2015 được công chứng và chứng thực vào ngày 22/05/2015 tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đăk Nông, địa chỉ số 210 N, TT. Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

14/ Thừa đất số 26 tờ bản đồ số 24, diện tích 6089,6m², tại tổ dân phố Lợi H, Phường C, Thành phố C, Tỉnh Khánh Hòa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 195658 do UBND thành phố C, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 09/02/2015 mang tên bà Nguyễn Thị H

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 11/2015/6313637/HĐBĐ ngày 21/05/2015 được công chứng và chứng thực vào ngày 21/05/2015 tại Văn phòng

Công chứng T, số 85 Yersin, TP. N, tỉnh Khánh Hòa và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

15/ Thừa đất diện tích 3.030m², tại lô đất Hợp tác xã Mộc 19/5 đường Nguyễn T, khóm 5, Phường C, Thị xã C, tỉnh Khánh Hòa.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 552/2015/6313637/HĐBĐ ngày 13/8/2015 được công chứng và chứng thực vào ngày 13/8/2015 tại Văn phòng Công chứng T, số 85 Yersin, TP. N, tỉnh Khánh Hòa và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

16/ Thừa đất số 17, Tờ bản đồ số 24, diện tích 3.383,4m², tại tổ dân phố Lợi H, Phường C, Thành phố C, Tỉnh Khánh Hòa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 278283 do UBND thành phố C, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 20/4/2015 mang tên bà Nguyễn Thị H

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 12/2015/6313637/HĐBĐ ngày 21/05/2015 được công chứng và chứng thực vào ngày 21/05/2015 tại Văn phòng Công chứng T, số 85 Y, TP. N, tỉnh Khánh Hòa.

17/ Công trình xây dựng là nhà làm việc, nhà kho, nhà xưởng gắn liền với thửa đất số 298a, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại thị trấn E, H, tỉnh Đắk Nông.

Theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất số 06/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 03/12/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đắk Nông, địa chỉ số 210 N, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

18/ Máy móc thiết bị sản xuất gỗ đã qua sử dụng: Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2014/6313637/HĐBĐ ngày 16/06/2014.

Các khoản nợ của Công ty TNHH H nêu trên đã quá hạn trả nợ từ năm 2017. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở, yêu cầu Công ty TNHH H thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, nhưng Công ty TNHH H đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết tại các Hợp đồng tín dụng.

Vì vậy B khởi kiện Công ty TNHH H ra Tòa án nhân dân huyện Cư Jút với các yêu cầu sau:

- Buộc Công ty TNHH H phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi trong hạn phát sinh tính đến ngày 22/9/2022 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/6313637/HĐTD ngày 16/06/2016:

+ Tiền nợ gốc: 125.720.600.000đ (một trăm hai mươi lăm tỷ bảy trăm hai mươi triệu sáu trăm nghìn đồng)

+ Lãi trong hạn: 61.982.312.724đ (sáu mươi một tỷ chín trăm tám mươi hai triệu ba trăm linh hai nghìn bảy trăm hai mươi tư đồng)

Ngoài ra còn buộc Công ty TNHH H còn phải trả các khoản tiền lãi phát sinh sau ngày 22/9/2022 theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả nợ xong.

Trường hợp Công ty TNHH H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, yêu cầu phát mại các tài sản thế chấp nêu trên gồm toàn bộ và một lần thông qua Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút để thanh toán cho toàn bộ các khoản nợ của Công ty TNHH H đối với B.

(2). Đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH H ông Nguyễn Bá H trình bày: Trước yêu cầu của đại diện Ngân hàng B, Công ty TNHH H thừa nhận

toàn bộ các khoản nợ mà bên nguyên đơn đã đưa ra, tuy nhiên Công ty TNHH H xin đưa ra phương án trả dần và được miễn giảm tiền lãi. Ngoài ra Công ty TNHH H xin được miễn tiền án phí của vụ án.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn: Công ty TNHH H không đồng ý với phương án: Nếu công ty TNHH H chưa trả được nợ, phía B có quyền phát mãi ngay các tài sản thế chấp, mà đề nghị cho Công ty TNHH H đề được thực hiện phương án trả nợ khác.

(3). *Đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần H ông Nguyễn Xuân C trình bày:* Công ty cổ phần H thừa nhận có bảo lãnh, thế chấp thửa đất số 00, tờ bản đồ 00 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BS 762024 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 21/7/2014, mang tên Công ty cổ phần H cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH H như bên nguyên đơn đã nêu trong yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên về phạm vi bảo lãnh Công ty Cổ phần H chỉ bảo lãnh trong phạm vi số tiền gốc và lãi là 62.000.000.000đ (sáu mươi hai tỷ đồng), theo dư nợ đã vay thực tế của Công ty TNHH H tại Hợp đồng tín dụng số 01/2015/6313637/HĐTD ngày 01/6/2015. Công ty cổ phần H không chấp nhận bảo lãnh theo hạn mức hợp đồng tín dụng số 01/2016/6313637/HĐTD ngày 16/6/2016 giữa Công ty TNHH H với B với hạn mức 200 tỷ, lý do khi ký kết hợp đồng trên, phía Công ty cổ phần H không được biết, không được tham gia, không được B thông báo. Trước đó, Công ty cổ phần H đã có nhiều văn bản phản đối, yêu cầu Ngân hàng ngừng giải ngân cho Công ty TNHH H Hợp đồng tín dụng số 01/2015/6313637/HĐTD ngày 01/6/2015.

Ngày 11/4/2019, Công ty cổ phần H có yêu cầu độc lập tuyên bố Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba công chứng số 2817.2015/HĐTC, quyền số 01; TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 05/12/2015 giữa Công ty cổ phần H và B vô hiệu toàn bộ cả hình thức lẫn nội dung và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là trả lại tài sản cho Công ty cổ phần H.

Tuy nhiên với thiện chí của mình, tại phiên hòa giải ngày 23/9/2022, Công ty cổ phần H vẫn chấp nhận trả đủ số tiền 62.000.000.000đ (sáu mươi hai tỷ đồng) vào tài khoản của công ty H tại Ngân hàng B – Chi nhánh sở giao dịch 2, sau đó đề nghị phía B giải chấp tài sản thế chấp của Công ty cổ phần H.

(4). *Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc Công ty TNHH H pH trả các khoản nợ tính đến hết ngày 24/5/2023, số nợ chi tiết như sau:*

Nợ gốc: 125.720.600.000đ

Lãi trong hạn: 69.787.053.970đ

Lãi quá hạn: 33.040.358.164đ

Tổng cộng: **228.548.012.134đ** (hai trăm hai mươi tám tỉ năm trăm bốn mươi tám triệu không trăm mười hai nghìn một trăm ba mươi tư đồng).

Ngoài ra Công ty TNHH H còn pH trả toàn bộ lãi và phí phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH H không thực hiện, hoặc không thực hiện đầy đủ việc trả nợ, nguyên đơn yêu cầu được xử lý toàn bộ tài sản thế chấp trên qua Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông để

thu hồi toàn bộ khoản nợ đã vay. Đồng thời không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần H bởi lẽ, hợp đồng trên đã được công chứng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng theo quy định của pháp luật.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2023/KDTM-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút đã quyết định: “Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B

1. Buộc Công ty TNHH H pH trả cho Ngân hàng B tính đến ngày xét xử 26/5/2023, với tổng số tiền, cụ thể là:

Nợ gốc: 125.720.600.000 đồng

Lãi trong hạn: 69.787.053.970 đồng

Lãi quá hạn: 33.040.358.164 đồng

Tổng cộng: 228.548.012.134đ (hai trăm hai mươi tám tỷ năm trăm bốn mươi tám triệu không trăm mười hai nghìn một trăm ba mươi tư đồng)

Ngoài ra còn buộc Công ty TNHH H còn pH trả toàn bộ lãi và phí phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng số 01/2016/6313637/HĐTD ngày 16/6/2016, cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Trường hợp Công ty TNHH H không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng B được quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp thông qua Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Jút để thu hồi nợ.

3. Về quan hệ bảo lãnh thế chấp của bên thứ ba giữa Công ty cổ phần H với Ngân hàng B:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân B buộc Công ty cổ phần H pH trách nhiệm bảo lãnh thế chấp đối với toàn bộ số tiền nợ của Công ty TNHH H theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/6313637/HĐTD ngày 16/6/2016.

Chấp nhận Công ty Cổ phần H bảo lãnh thế chấp đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, Ô I-A6, diện tích 5,246m² phía Bắc đường 23B, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Tp. Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BS 762024 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 21/7/2014 mang tên Công ty cổ phần H; theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 853/2015/6313637/HĐBĐ ngày 05/12/2015, được công chứng và chứng thực vào ngày 05/12/2015 tại trụ sở Văn phòng Công chứng Thanh Xuân, số 12 Lê Văn Lương (kéo dài), P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, Tp. Hà Nội. Có đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/12/2015; Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/12/2015 do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chứng nhận đối với khoản nợ của Công ty TNHH H theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/6313637/HĐTD ngày 16/6/2016 với hạn mức tối đa là 62.000.000.000đ (sáu mươi hai tỷ đồng).

(Tài sản bảo lãnh thế chấp trên đã được xem xét, thẩm định tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2020 do Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, TP. Hà Nội thực hiện).

3.2. Về phương thức xử lý tài sản thế chấp bảo lãnh của bên thứ ba: Trường hợp sau khi xử lý toàn bộ tài sản thế chấp của Công ty TNHH H mà chưa thu đủ nợ, Ngân hàng B tiếp tục được quyền xử lý tài sản thế chấp của Công ty cổ phần H thông

qua Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông để thu hồi nợ trong phạm vi số tiền 62.000.000.000đ (sáu mươi hai tỉ đồng).

4. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu của Công ty cổ phần H:

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty H tuyên bố Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 853/2015/6313637/HĐBĐ ngày 05/12/2015 vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/6/2023, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phạm vi bảo đảm của Công ty H với số tiền 62.000.000.000đ mà đề nghị phát mãi cùng một lúc các tài sản thế chấp trong đó có tài sản của Công ty H để thu hồi nợ.

Ngày 19/7/2023, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc chấp nhận trả gốc và một phần lãi, không chấp nhận trả lãi phạt. Đồng thời Công H phải có nghĩa vụ bảo đảm toàn bộ bằng tài sản thế chấp theo các khoản vay của Công ty H chứ không phải bảo đảm thực hiện nghĩa vụ với số tiền 62.000.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện do bà Nguyễn Thị H đã thực hiện một phần nghĩa vụ đối với B bằng việc thanh toán một phần số nợ gốc thay cho Công ty H với số tiền 27.256.000.000đ sau thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xét xử. Đồng thời B đã giải chấp trả lại 07 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía B cung cấp một số tài liệu chứng cứ mới thể hiện các khoản đã cấp tín dụng theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2015/6313637/HĐTN ngày 01/6/2015 (gọi tắt HĐTD số 01/2015) và tài liệu thể hiện đã tất toán khoản vay này. Các đương sự còn lại không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông cho rằng: Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số 853/2015/6313637/HĐBĐ ngày 05/12/2015 là quan hệ bảo lãnh, theo đó Công ty H bảo lãnh cho Công ty H đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/6313637/HĐTD ngày 01/6/2015. Hợp đồng có sự thống nhất của các bên, được công chứng và được đăng ký bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật nên Hợp đồng thỏa thuận trên là hợp pháp.

Tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp được quy định về phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của hợp đồng này chung chung, không cụ thể dẫn đến khi phát sinh tranh chấp, các bên tham gia hợp đồng thế chấp đã có cách giải thích khác nhau theo hướng có lợi cho mình. Về phía phía B cho rằng do phạm vi nghĩa vụ bảo đảm là “*toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai*” nên bên thế chấp phải thực hiện nghĩa vụ; nhưng phía người thế chấp là Công ty H không đồng ý vì cho rằng họ chỉ phải chịu

trách nhiệm trả nợ trong phạm vi số tiền 36.000.000.000 đồng tiền gốc là khoản tiền Công ty H nhận từ Công ty H (cụ thể là hợp đồng tín dụng số 01/2015/6313637/HĐTD ký ngày 01/6/2015) và khi Ngân hàng với Công ty H ký hợp đồng tín dụng sau (HĐTD số 01/2016/6313637/HĐTD ngày 16/6/2016) thì Công ty H không biết, không được thông báo nên không có nghĩa vụ bảo đảm cho hợp đồng tín dụng sau này.

Cụm từ “*Các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh sẽ phát sinh trong tương lai*” thực sự không rõ ràng; không quy định rõ hợp đồng tín dụng khác sẽ phát sinh trong tương lai (ngoài hợp đồng tín dụng số 01/2015/6313637/HĐTD ký ngày 01/6/2015). Trong hồ sơ vụ án, không có tài liệu nào thể hiện trong quá trình ký kết hợp đồng, thực hiện các thủ tục thế chấp, cán bộ Ngân hàng đã giải thích cho người thế chấp biết rõ về phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của hợp đồng thế chấp đối với các hợp đồng tín dụng trong tương lai. Mặt khác, các hợp đồng tín dụng sau chỉ do hai bên là Ngân hàng và Công ty H ký kết với nhau, trong đó người vay không đồng thời là người thế chấp tài sản; người thế chấp tài sản không tham gia và cũng không được thông báo về việc ký kết Hợp đồng tín dụng mới số 01/2016/6313637/HĐTD ngày 16/6/2016 nâng hạn mức vay của Công ty H lên 200 tỷ đồng. Khi ký kết hợp đồng tín dụng này, cả Ngân hàng và Công ty H đều không thông báo cho chủ sở hữu tài sản là Công ty H biết về việc thế chấp tài sản, để được tiếp nhận sự bảo lãnh của Công ty H.

Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo để thanh toán cho các khoản nợ phát sinh từ HĐTD hạn mức số 01/2016/6313637/HĐTD ngày 16/6/2016 là không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng B buộc Công ty H phải trách nhiệm bảo lãnh đối với toàn bộ số nợ của Công ty H theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/6313637/HĐTD ngày 16/6/2016 là có căn cứ. Việc Công ty H chấp nhận bảo lãnh thế chấp đối với hạn mức 62.000.000.000đ là tự nguyện, nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Từ những phân tích trên xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Vì vậy, đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Giữ nguyên Bản án KDTM sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 26/5/2023 của TAND huyện Cư Jút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của những người kháng cáo làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[1.2]. Về xác định thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào Điều 5 của hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2015/6313637/HĐTD ngày 01/6/2015 (gọi tắt là HĐTD số 01/2015) được ký kết giữa Công ty H và B thì các bên có thỏa thuận nếu phát sinh tranh chấp thì Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết. Tuy nhiên, tại các giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể thì các bên có thỏa thuận khi có phát sinh tranh chấp thì giải quyết theo quy định của pháp luật. Do vậy, việc Tòa án nhân dân huyện Cư Jút thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định

tại khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện vì cho rằng trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm bà Nguyễn Thị H đã trả nợ thay của Công ty H cho B số tiền 27.256.000.000đ và B đã giải chấp trả lại 07 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà Nguyễn Thị H (bên thế chấp). Vấn đề này, theo quy định tại Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự chỉ quy định về việc nguyên đơn rút đơn khởi kiện mà không quy định rút một phần yêu cầu khởi kiện. Mặc khác, nội dung rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thuộc phần bản án không có kháng cáo, kháng nghị. Do vậy, trong trường hợp này được coi đã thực hiện một phần nghĩa vụ theo bản án đã tuyên quy định tại khoản 2 Điều 282 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng. Quá trình giải quyết vụ án, Công ty H thừa nhận tính đến ngày xét xử sơ thẩm còn nợ B số tiền gốc là 125.720.600.000 đồng và tiền lãi trong hạn là 69.787.053.970 đồng. Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/6313637/HĐTD ngày 16/6/2016 (gọi tắt là HĐTD số 01/2016) và các giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc Công ty H phải có nghĩa vụ trả nợ cho B tổng số tiền là: 228.548.012.134 đồng. trong đó số tiền nợ gốc: 125.720.600.000 đồng; lãi trong hạn: 69.787.053.970 đồng và lãi quá hạn: 33.040.358.164 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Việc Công ty H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại đối với phần lãi phạt quá hạn là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi, lãi quá hạn các bên đã có thỏa thuận trong nội dung HĐTD số 01/2016 và các giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng và hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với nội dung xin miễn tiền lãi của Công ty H thì B đề nghị Công ty H cung cấp đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu thì B sẽ xem xét theo quy định khi đủ điều kiện.

[2.2]. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bên thứ ba:

[2.2.1]. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty H với B theo HĐTD số 01/2015 với số tiền cấp hạn mức tín dụng là 120.000.000.000đ, thì Công ty H, bà Nguyễn Thị H và Công ty H đã thế chấp tổng cộng 18 tài sản như đã nêu tại mục (1) phần nội dung vụ án. Trong đó có 17 tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị H và Công ty H với tổng giá trị tài sản hơn 97 tỷ đồng và 01 tài sản của Công ty H có giá trị là 87.293.000.000 đồng. Sau khi Công ty H tắt toán HĐTD số 01/2015 thì giữa B với Công ty H tiếp tục ký kết HĐTD số 01/2016 nâng số tiền cấp tín dụng lên tới 200.000.000.000 đồng.

Theo yêu cầu khởi kiện của B, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và tuyên xử lý tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị H và Công ty H trong trường hợp Công ty H không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ cho B, về nội dung này không ai kháng cáo nên cấp phúc thẩm không đề cập xem xét. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét đối với hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 853/2015/6313637/HĐBĐ ngày 05/12/2015 (gọi tắt là HĐTC số 853) đối với thửa đất số 00 tờ bản đồ số 00, diện tích

5.246m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 762024, tại Ô I-A6, phía Bắc đường 23B, xã T, huyện Đ, TP.Hà Nội, do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/7/2014, mang tên Công ty cổ phần H (gọi tắt là Công ty H) do có kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[2.2.2]. Tài liệu chứng cứ thể hiện, B căn cứ HĐTD số 01/2016 khởi kiện yêu cầu Công ty H trả nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của người thứ ba theo các hợp đồng thế chấp trong trường hợp Công ty H không trả được nợ vay cho BIDV, trong đó có tài sản thế chấp của Công ty H. Quá trình giải quyết vụ án phía Công ty H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của B về yêu cầu xử lý tài sản của Công ty H theo HĐTC số 853 vì cho rằng việc B với Công ty H ký kết HĐTD số 01/2016 không thông báo cho Công ty H và Công ty cũng không hề biết. Mặc khác ngay sau khi ký kết HĐTC số 853 để bảo lãnh và bảo đảm khoản nợ vay cho Công ty H theo HĐTD số 01/2015 do phát hiện Công ty H sử dụng vốn vay không đúng mục đích và không thực hiện đúng cam kết giữa hai công ty nên Công ty H đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị B dừng việc giải ngân với Công ty H theo theo HĐTD số 01/2015 để tránh gây thiệt hại về tài sản bảo đảm của người thứ ba là Công ty H.

Về nội dung này phía B thừa nhận không thông báo cho Công ty H biết khi xác lập HĐTD số 01/2016 vì cho rằng B không có nghĩa vụ phải thông báo. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm B xác nhận HĐTD số 01/2015 phía Công ty H đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ và các bên đã tất toán hợp đồng này trước khi các bên ký kết HĐTD số 01/2016. Như vậy, tình tiết này không pH chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2.3]. Xét hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 853/2015/6313637/HĐBĐ ngày 05/12/201 đối với thửa đất số 00 tờ bản đồ số 00, diện tích 5.246m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 762024, tại Ô I-A6, phía Bắc đường 23B, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, TP.Hà Nội, do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/7/2014, mang tên Công ty cổ phần H đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực giữa các bên.

Theo nội dung các điều khoản của HĐTC số 853 các bên đã thỏa thuận, cụ thể: Về định nghĩa “*Hợp đồng tín dụng*” có nghĩa là *Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2015/6313637/HĐTD ký ngày 01/6/2015 giữa Ngân hàng và Bên được bảo đảm và các Hợp đồng tín dụng khác sẽ được ký kết trong tương lai giữa Ngân hàng và Bên được bảo đảm, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan của các Hợp đồng tín dụng.*” và về quy định phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp cũng có quy định tương tự tại khoản 1 Điều 4 của HĐTC số 853. Thực tế cho thấy sau khi ký kết HĐTD số 01/2015, B đã giải ngân số tiền vay cho Công ty H thông qua các giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cho nên cũng có thể hiểu đây là “*các Hợp đồng tín dụng khác sẽ được ký kết trong tương lai giữa Ngân hàng và Bên được bảo đảm*” như đã định nghĩa. Rõ ràng, việc giải thích từ ngữ theo HĐTC số 853 là không rõ, có trùng lặp, đánh đồng hợp đồng tín dụng với hợp đồng cấp hạn mức nên các bên có cách hiểu và giải thích khác

nhau. Về phía Ngân hàng cho rằng do phạm vi nghĩa vụ bảo đảm là “*toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai*” nên bên thế chấp phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cả HĐTD số 01/2016, còn bên thế chấp cho rằng họ chỉ phải chịu trách nhiệm bảo đảm nghĩa vụ theo HĐTD số 01/2015.

[2.2.4]. Như vậy, để xem xét yêu cầu khởi kiện của B về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Công ty H có căn cứ hay không thì cần pH nhận định, đánh giá HĐTD số 01/2016 giữa B với Công ty H có phát sinh nghĩa vụ bảo đảm đối với Công ty H theo HĐTC số 853 không?

Như đã nhận định tại mục [2.2.3], HĐTC số 853 xác định rõ phạm vi nghĩa vụ bảo đảm là HĐTD số 01/2015 và “*các Hợp đồng tín dụng khác sẽ được ký kết trong tương lai giữa Ngân hàng và Bên được bảo đảm*”. Đối với “*các Hợp đồng tín dụng khác sẽ được ký kết trong tương lai giữa Ngân hàng và Bên được bảo đảm*” thì quy định có sự trùng lặp, không rõ ràng dẫn đến có cách hiểu khác nhau.

Tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện, sau khi ký kết HĐTC số 853 thì phía Công ty H đã gửi nhiều văn bản đề nghị B ngừng giải ngân đối với HĐTD số 01/2015. Mặc dù, B cho rằng không nhận được bất kỳ văn bản nào của Công ty H về việc yêu cầu ngừng giải ngân. Tuy nhiên, căn cứ vào Văn bản số 1231/BIDV.SGD2-KHDN2 ngày 27/7/2017 (Bl số 320) của Bchi nhánh Sở giao dịch 2 gửi cho Công ty H và Công ty H về việc phúc đáp Công văn số 31/CV-HQ ngày 10/7/2017 của Công ty H, nội dung văn bản này phía B có thừa nhận đã có nhận các văn bản, biên bản làm việc, văn bản thỏa thuận ngày 13/4/2016, 27/9/2016, 18/6/2017... của Công ty CP H gửi cho B, các nội dung thể hiện trong Văn bản này phù hợp với các phiếu báo phát do Công ty CP H cung cấp (Bl số 481 – 483; 473 – 474, 477). Do vậy, có cơ sở kết luận B đã nhận được văn bản của Công ty H về việc đề nghị ngừng giải ngân cho Công ty H theo HĐTD số 01/2015.

[2.2.5]. Như vậy, HĐTC số 853 là bảo đảm nghĩa vụ HĐTD số 01/2015. Tuy nhiên, ngay trong thời gian B thực hiện giải ngân cho Công ty H theo HĐTD số 01/2015 thì bên thế chấp tài sản (Công ty H) đã có văn bản đề nghị dừng giải ngân vì nếu tiếp tục giải ngân sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bên thế chấp tài sản. Bởi, bản chất của hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba được xác định vừa là quan hệ bảo lãnh theo quy định tại Điều 342 Bộ luật dân sự 2005, vừa là quan hệ thế chấp tài sản theo quy định tại Điều 361 Bộ luật dân sự 2005, xuất phát từ quan hệ bảo lãnh thì bên thế chấp (Công ty H) mới dùng tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của người khác (Công ty H – bên được bảo đảm) cho bên cho vay (B – bên nhận thế chấp). Do vậy, trong trường hợp này lẽ ra khi Công ty H thanh toán xong các khoản vay theo HĐTD số 01/2015 thì BpH có nghĩa vụ thông báo cho bên thế chấp tài sản là Công ty H biết nhưng Bkhông những không thông báo mà còn tiếp tục ký kết HĐTD số 01/2016 nâng hạn mức lên 200.000.000.000 đồng, cao hơn 80.000.000.000 đồng so với HĐTD số 01/2015, trong khi trước đó Công ty H đã nhiều lần có ý kiến bằng văn bản đề nghị dừng giải ngân HĐTD số 01/2015 là không đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của bên thế chấp nên Công ty H không có nghĩa vụ bảo đảm đối với HĐTD số 01/2016 theo HĐTC số 853 hay nói cách khác HĐTD số 01/2016 không phát sinh hiệu lực đối với phạm vi nghĩa vụ bảo đảm theo HĐTC số 853 của Công ty H.

[2.2.6]. Với những tình tiết và nhận định phân tích nêu trên có đủ căn cứ để kết luận nghĩa vụ bảo đảm của Công ty H theo HĐTC số 853 đã được chấm dứt ngay tại thời điểm Công ty H thanh toán xong các khoản nợ HĐTD số 01/2015 với B theo quy định tại khoản 1 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là khoản 1 Điều 327 Bộ luật dân sự năm 2015) nên cần tuyên Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 853/2015/6313637/HĐBĐ ngày 05/12/2015 giữa Công ty cổ phần H với B chấm dứt hiệu lực pháp luật. Buộc B trả lại cho Công ty Cổ phần H bản gốc Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BS 762024 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 21/7/2014 mang tên Công ty cổ phần H tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, Ô I-A6, diện tích 5,246m²; theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 853/2015/6313637/HĐBĐ ngày 05/12/2015, được công chứng và chứng thực vào ngày 05/12/2015 là phù hợp.

Do vậy, việc Buộc cầu xử lý tài sản thế chấp của Công ty H theo HĐTC số 853 đối với HĐTD số 01/2016 là không có căn cứ để chấp nhận. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của B về nội dung yêu cầu này là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3]. Theo Biên bản làm việc ngày 27/9/2016 giữa Công ty H với Công ty H thì Công ty H thừa nhận có nhận số tiền 36.000.000.000đ từ Công ty H. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, phía Công ty H tự nguyện nhận thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay Công ty H cho B số tiền 62.000.000.000đ theo HĐTD số 01/2016 nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của Công ty H là phù hợp.

[2.4]. Đối với việc cấp sơ thẩm tuyên “*Ngoài ra còn buộc Công ty TNHH H còn phải trả toàn bộ lãi và phí phát sinh theo các HĐTD số 01/2016 cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ*” là không chính xác vì “nghĩa vụ trả nợ” được hiểu bao gồm tiền nợ gốc và tiền nợ lãi nên số tiền nợ lãi tiếp tục tính lãi là không đúng. Trường hợp này Tòa án phải tuyên Công ty TNHH H phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Do vậy, cấp phúc thẩm cần sửa lại cho đúng.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy việc nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận. Do cấp sơ thẩm có một số thiếu sót như đã nhận định nêu trên nên cần sửa lại một phần bản án sơ thẩm số: 02/2023/KDTM-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông cho đúng theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ như cấp sơ thẩm đã tuyên.

[5]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh sơ thẩm như cấp sơ thẩm đã tuyên.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng khoản 1 Điều 281, Điều 290, Điều 302, khoản 1 Điều 305, khoản 2 Điều 322, Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 348, Điều 349, Điều 350, Điều 351, Điều 355, khoản 1 Điều 357, Điều 361, Điều 715, Điều 716 và Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 8, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ- HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất quá hạn; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B.

Buộc Công ty TNHH H phải trả nợ cho Ngân hàng B tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/5/2023), với tổng số tiền là **228.548.012.134đ** (*hai trăm hai mươi tám tỷ năm trăm bốn mươi tám triệu không trăm mười hai nghìn một trăm ba mươi tư đồng*), cụ thể:

Nợ gốc: 125.720.600.000 đồng

Lãi trong hạn: 69.787.053.970 đồng

Lãi quá hạn: 33.040.358.164 đồng

Công ty TNHH H phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

2.1. Trường hợp Công ty TNHH H không trả được số nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá toàn bộ tài sản thế chấp của Công ty TNHH H và của bà Nguyễn Thị H theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ nêu trên, gồm có 17 tài sản thế chấp cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 79 và 87, tờ bản đồ số 35, diện tích 11.197m² tại phường N, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 271731 mang tên bà Nguyễn Thị H; theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 16/6/2014;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12, diện tích 22.300m² tại phường N, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 342792 mang tên bà Nguyễn Thị

H; theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 16/6/2014;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 35, diện tích 736m², tại Phường N, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 342793 mang tên bà Nguyễn Thị H; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 16/6/2014;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 90, 97, 105, tờ bản đồ số 35, diện tích 18.869m² tại Phường N, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 271677 mang tên bà Nguyễn Thị H; theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 16/6/2014;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 35, diện tích 12.394m² tại Phường N, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 311774 mang tên bà Nguyễn Thị H; theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 16/6/2014;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 293 tờ bản đồ số 9, diện tích 3.720m² tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 918928 ngày 03/5/2007 mang tên bà Nguyễn Thị H; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 10/2015/6313637/HĐBĐ ngày 21/5/2015 được công chứng và chứng thực vào ngày 22/5/2015;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 26 tờ bản đồ số 24, diện tích 6.089,6m² tại Tổ dân phố Lợi H, Phường C, Thành phố C, Tỉnh Khánh Hòa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 195658 do UBND thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 09/02/2015 mang tên bà Nguyễn Thị H. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 11/2015/6313637/HĐBĐ ngày 21/5/2015 được công chứng và chứng thực vào ngày 21/05/2015;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc lô đất diện tích 3.030m², Hợp tác xã Mộc 19/5 đường N, khóm 5, Phường CThị xã Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 552/2015/6313637/HĐBĐ ngày 13/08/2015 được công chứng và chứng thực vào ngày 13/08/2015;

- Công trình xây dựng gắn liền với thửa đất số 298a, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.920m² tại thị trấn E, Huyện C, tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 307004 ngày 01/8/2014 mang tên Công ty TNHH H; Theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất số 06/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 03/12/2014;

- Máy móc thiết bị sản xuất gỗ đã qua sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2014/6313637/HĐBĐ ngày 16/6/2014.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 04, 18, 19, 29, 45, tờ bản đồ số 57, diện tích 71,045m², tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 110296 do UBND huyện Đ cấp 15/10/2008 mang tên bà Nguyễn Thị H; theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 21/7/2014;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 57, diện tích 44.690m² tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 110299 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/10/2008 mang tên bà Nguyễn Thị H; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 21/7/2014;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 16, 17 tờ bản đồ số 57, diện tích 28.465m² tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 110298 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/10/2008 mang tên bà Nguyễn Thị H; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 21/7/2014;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, 34 tờ bản đồ số 57, diện tích 30.270m², tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 110297 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/10/2008 mang tên bà Nguyễn Thị H; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 21/07/2014;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 57 diện tích 39,163m² tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 110300 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/10/2008 mang tên bà Nguyễn Thị H; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 21/7/2014;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 33 tờ bản đồ số 57, diện tích 18.590m² tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 830048 do UBND huyện Đ cấp ngày 31/8/2007 mang tên bà Nguyễn Thị H; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2014/6313637/HĐBĐ được công chứng và chứng thực vào ngày 21/7/2014;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 24, diện tích 3.383,4m² tại tổ dân phố Lợi H, Phường C Thành phố C, Tỉnh Khánh Hòa; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 12/2015/6313637/HĐBĐ ngày 21/5/2015 được công chứng và chứng thực vào ngày 21/5/2015.

(Các tài sản thế chấp trên đã được xem xét, thẩm định tại các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2019 do Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông thực hiện. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2020 do Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông thực hiện. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2019, ngày 19/9/2019, và ngày 27/02/2020 do Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông thực hiện. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2020 do Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa thực hiện).

3.2. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu Công ty TNHH H tiếp tục trả nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B về việc yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Công ty cổ phần H theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 853/2015/6313637/HĐBĐ ngày 05/12/2015 giữa Công ty cổ phần H với Ngân hàng B, được công chứng và chứng thực vào ngày 05/12/2015 đối

với toàn bộ số tiền nợ của Công ty TNHH H theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/6313637/HĐTD ngày 16/6/2016.

4. Tuyên Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 853/2015/6313637/HĐBĐ ngày 05/12/2015 giữa Công ty cổ phần H với Ngân hàng TMCP B chấm dứt hiệu lực pháp luật.

Buộc Ngân hàng B trả lại cho Công ty Cổ phần H bản gốc Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BS 762024 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 21/7/2014 mang tên Công ty cổ phần H tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, Ô I-A6, diện tích 5,246m²; theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 853/2015/6313637/HĐBĐ ngày 05/12/2015, được công chứng và chứng thực vào ngày 05/12/2015.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần H chấp nhận thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay một phần nợ của Công ty TNHH H cho Ngân hàng TMCP B với số tiền là 62.000.000.000 đồng (Sáu mươi hai tỷ đồng)

6. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty TNHH H phải chịu 31.902.000đ (*ba mươi một triệu chín trăm linh hai nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do Ngân hàng B đã nộp tạm ứng số tiền này nên Công ty TNHH H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng B số tiền 31.902.000đ (*ba mươi một triệu chín trăm linh hai nghìn đồng*).

7. Về án phí:

7.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Buộc Công ty TNHH H phải nộp 336.548.000đ (*ba trăm ba mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 131.185.492đ (*một trăm ba mươi một triệu một trăm tám mươi lăm nghìn bốn trăm chín mươi hai đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 000551 ngày 09/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.

7.2. Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000346 ngày 19/7/2023. Hoàn trả cho Công ty TNHH H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000345 ngày 19/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp 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 pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Cư Jút;
- Chi cục THADS huyện Cư Jút;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng