

Bản án số: 27 /2022/KDTM-ST

Ngày: 22-9-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Chiến

2. Bà Nguyễn Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Thịnh – Thẩm tra viên

- Đại diện VKSND huyện Thạch Thắt tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Công - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thắt tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 111/2020/TLST-KDTM ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐXXST-KDTM ngày 23 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2022/QĐST-KDTM ngày 08 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam; Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt), 2 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Paster, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. **Người đại diện theo pháp luật:** Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam. **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Hà Hoàng H - Giám đốc trung tâm quản lý nợ Khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam (*Giấy ủy quyền số: 3.0140.17 ngày 16-01-2017 của Tổng giám đốc; thay đổi giấy ủy quyền số 003833.22 ngày 21-01-2022*). **Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:** Ông Hoàng Tiến H và ông Đỗ Mạnh Kh (*Giấy ủy quyền số 080013.22 ngày 22-07-2022*); ông Hoàng Tiến H có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Khả H, sinh năm 1972 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân cơ kim khí H V. Địa chỉ: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thắt, thành phố Hà Nội; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Khả H, sinh năm 1972; có mặt.

3.2. Bà Chu Thị H, sinh năm 1973 (*vợ của ông H*). **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Nguyễn Khả H (*Giấy ủy quyền ngày 02-06-2022*); Có mặt.

3.3. Cháu Nguyễn Hải Y, sinh năm 2004 (*con ông H, bà H*). **Người đại diện hợp pháp:** Ông Nguyễn Khả H, sinh năm 1972; Có mặt

3.4. Cháu Nguyễn Khả Đức Th, sinh năm 2008 (*con ông H, bà H*). **Người đại diện hợp pháp:** Ông Nguyễn Khả H, sinh năm 1972; Có mặt

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

3.5. Ông Dương Hồng L, sinh năm 1971; Có mặt

3.6. Bà Đặng Thị B, sinh năm 1973 (*vợ ông L*). **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Dương Hồng L, sinh năm 1971 (*Giấy ủy quyền ngày 18-03-2021*); Có mặt.

3.7. Anh Dương Tuấn A, sinh năm 1997 (*con ông L, bà B*). **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Dương Hồng L, sinh năm 1971 (*Giấy ủy quyền ngày 18-03-2021*); Có mặt.

3.8. Anh Dương Tài Th, sinh năm 2002 (*con ông L, bà B*). **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Dương Hồng L, sinh năm 1971 (*Giấy ủy quyền ngày 18-03-2021*); Có mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và các lời khai của Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng Quốc Tế) – Do người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Tiến H trình bày:

1.1. Thỏa thuận tín dụng: Ngân hàng Quốc Tế và ông Nguyễn Khả H – Chủ Doanh nghiệp tư nhân cơ kim khí H V (*sau đây gọi tắt là **Doanh nghiệp H V***) cùng thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ngày 23-5-2011; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023/PLHD1 ngày 04-01-2012 với nội dung như sau:

- Số tiền vay tín dụng: **20.000.000.000 đồng** (Hai mươi tỷ đồng).
- Thời hạn vay: Theo thời hạn của từng khế ước nhận nợ, thời hạn mỗi khế ước nhận nợ tối đa 06 tháng.
- Thời hạn hiệu lực của hợp đồng hạn mức: 12 tháng kể từ ngày 23-5-2011.
- Lãi suất vay: Áp dụng tại thời điểm giải ngân. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh sắt thép các loại và các sản phẩm từ thép.

- Phương thức trả nợ: Gốc trả cuối kỳ theo từng khế ước nhận nợ. Lãi trả hàng tháng (từ ngày 15 đến ngày 25 hàng tháng), nếu hết ngày 25 hàng tháng không trả hết lãi thì sẽ chuyển nợ gốc còn lại sang lãi quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Thực hiện thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết ngày 23-5-2011, Ngân hàng Quốc Tế đã giải ngân theo 08 khế ước nhận nợ cho Doanh nghiệp H V vay với tổng số tiền nợ gốc là **18.020.000.000 đồng**, cụ thể như sau:

(1) **Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.08 ngày 18-11-2011:** Số tiền giải ngân **1.150.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 18-11-2011; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 22,5%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 18-5-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(2) **Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.09 ngày 23-11-2011:** Số tiền giải ngân **2.150.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 23-11-2011; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 22,5%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 23-5-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(3) **Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.10 ngày 24-11-2011:** Số tiền giải ngân **2.500.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 24-11-2011; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 22,5%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 24-5-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(4) **Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.11 ngày 27-11-2011:** Số tiền giải ngân **1.030.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 29-11-2011; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 22,5%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 29-5-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(5) **Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.12 ngày 30-12-2011:** Số tiền giải ngân **3.295.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 30-12-2011; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 21,5%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 30-6-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(6) **Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.13 ngày 30-12-2011:** Số tiền giải ngân **3.705.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 30-12-2011; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 21,5%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 30-6-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(7) **Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.12 ngày 28-02-2012:** Số tiền giải ngân **3.690.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 28-02-2012; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 21%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 28-8-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(8) Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.15 ngày 05-03-2012: Số tiền giải ngân **500.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 05-03-2012; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 20,9%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 05-09-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

Quá trình thực hiện thỏa thuận tín dụng, Doanh nghiệp H V không thực hiện trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Quốc Tế đúng hạn theo thỏa thuận nên các khoản nợ của Doanh nghiệp H V bị chuyển sang **nợ quá hạn kể từ ngày 26-03-2012**. Quá trình xử lý nợ, Doanh nghiệp H V đã thanh toán trả Ngân hàng được số tiền **nợ gốc là 2.026.400.516 đồng và 535.497.126 đồng tiền lãi**, ngoài ra Ngân hàng Quốc tế và chủ Doanh nghiệp H V đã thỏa thuận **giải chấp 08 tài sản thế chấp** để thanh toán số tiền **nợ gốc là 6.333.395.616 đồng**. Tổng số tiền gốc và lãi Ngân hàng đã thu nợ của Doanh nghiệp H V đến thời điểm khởi kiện là **6.868.892.742 đồng**.

Ngân hàng Quốc Tế khởi kiện yêu cầu Doanh nghiệp H V phải thực hiện nghĩa vụ tín dụng trả cho Ngân hàng Quốc Tế số tiền còn nợ theo đơn khởi kiện tính đến ngày **07-10-2020** với tổng là: **33.662.173.909 đồng**; Trong đó: Nợ tiền gốc **12.586.604.384 đồng**, nợ tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: **1.311.972.509 đồng**, nợ tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: **33.662.173.909 đồng** (*Tiền lãi được tính theo hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ đã ký kết và theo các Quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Quốc Tế từ kỳ đầu giải ngân cho đến nay*).

1.2. Nội dung về thỏa thuận bảo đảm vay tín dụng: Thỏa thuận bảo đảm tín dụng được quy định tại khoản 3 Điều 1 Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ngày 23-5-2011 và **12 Hợp đồng thế chấp tài sản**. Quá trình thực hiện, Ngân hàng Quốc Tế và Doanh nghiệp H V đã thỏa thuận việc thanh toán nợ tín dụng và **giải chấp 09 tài sản bảo đảm**, còn lại **03 tài sản bảo đảm theo 03 Hợp đồng thế chấp** sau:

1.2.1. Thỏa thuận thế chấp 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m² tại địa chỉ: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758173 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 24-05-2007 cho ông Nguyễn Khả H và bà Chu Thị H. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010, Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp ngày 21-05-2011 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Khả H, bà Chu Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Quốc Tế Việt Nam.

1.2.2. Thỏa thuận thế chấp 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 602, tờ bản đồ số 4, diện tích 54,3m² tại địa chỉ: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 751696 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 10-01-2008 cho ông Dương Hồng L. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16-6-2009, Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng

thế chấp quyền sử dụng đất lần hai ngày 21-05-2011 giữa bên thế chấp là ông Dương Hồng L, bà Đặng Thị B với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Quốc Tế Việt Nam.

1.2.3. Thỏa thuận thế chấp 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 03, diện tích 295m² tại địa chỉ: Thôn 3, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 433884 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30-5-2011 cho ông Đặng Cao G. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30-11-2011 giữa bên thế chấp là ông Đặng Cao G với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Quốc Tế Việt Nam.

Theo nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng Quốc Tế, trong trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì Ngân hàng Quốc Tế đề nghị được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý 03 tài sản đảm bảo để thu nợ theo thỏa thuận trong 03 Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

1.3. Trong quá trình giải quyết vụ án, Doanh nghiệp H V đã thực hiện trả nợ cho Ngân hàng Quốc Tế số **tiền gốc là 2.600.000.000 đồng** và được Ngân hàng Quốc Tế giải chấp 01 tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 3, diện tích 295m² tại địa chỉ: Thôn 3, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội cho ông Đặng Cao G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30-11-2011.

Ngày 19-07-2021, Ngân hàng Quốc Tế có **đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc bị đơn đã thanh toán là 2.600.000.000 đồng và rút yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30-11-2011 giữa bên thế chấp là ông Đặng Cao G với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Quốc Tế Việt Nam.

Ngày 22-07-2022, Ngân hàng Quốc Tế có **đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện** với nội dung: Tài sản thế chấp là thửa đất số 219, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m² tại thôn 5, xã Ph X, Thạch Thất, Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Khả H, bà Chu Thị H theo bản đồ năm 2001 thể hiện có lỗi đi vào thửa đất. Tuy nhiên, UBND huyện Thạch Thất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 487988 ngày 30-12-2014 thửa số 291, tờ bản đồ số 8, diện tích 197,5m² nên thửa đất thế chấp không có lỗi đi, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Quốc Tế nên bổ sung yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 487988 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30-12-2014 đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 8, diện tích 197,5m² và đưa UBND huyện Thạch Thất tham gia tố tụng theo quy định.

2. Bị đơn là ông Nguyễn Khả H – Chủ DNTN cơ kim khí H V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng với tư cách bị đơn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng không tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án.

3. Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Khả H và bà Chu Thị H: Ông H, bà H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng không tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án.

3.2. Ông Dương Hồng L và bà Đặng Thị B trình bày: Ông, bà đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 602, tờ bản đồ số 4, diện tích 54,3m² tại thôn 5, xã Ph X, Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Do có mối quan hệ bạn bè với ông Nguyễn Khả H, bà Chu Thị H nên năm 2009, ông và bà có ký kết Hợp đồng thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng Quốc Tế để đảm bảo cho một phần khoản vay của Doanh nghiệp H V. Ông L, bà B đề nghị Doanh nghiệp H V trả nợ cho Ngân hàng Quốc Tế theo đúng phạm vi bảo đảm để giải chấp tài sản bảo đảm cho ông, bà.

3.3. Anh Dương Tài Th và anh Dương Tuấn A (con ông L, bà B) trình bày: Do còn nhỏ nên các anh không biết việc bố, mẹ là ông L, bà B có thế chấp thửa đất số 602, tờ bản đồ số 4, diện tích 54,3m² tại thôn 5, xã Ph X, Thạch Thất, thành phố Hà Nội cho Ngân hàng Quốc Tế để đảm bảo cho một phần khoản vay tín dụng của Doanh nghiệp H V. Hiện nay hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, tài sản này là nơi ở duy nhất của gia đình nên các anh đề nghị Doanh nghiệp H V trả nợ cho Ngân hàng Quốc Tế theo đúng phạm vi thế chấp để giải chấp tài sản bảo đảm cho gia đình anh.

4. Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:

4.1. Đại diện nguyên đơn là Ngân hàng Quốc Tế trình bày:

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, bổ sung yêu cầu khởi kiện như đã nêu. Cụ thể:

- Yêu cầu ông Nguyễn Khả H – Chủ Doanh nghiệp H V có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền nợ gốc, lãi còn nợ theo các thỏa thuận tín dụng tính đến ngày 22-9-2022 là **46.564.422.824 đồng (trong đó nợ gốc là 9.086.604.384 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.311.972.509 đồng, nợ lãi quá hạn là 36.165.845.931 đồng)**. Cụ thể ông Nguyễn Khả H – Chủ Doanh nghiệp H V phải thanh toán số tiền còn nợ theo từng Khế ước nhận nợ sau:

(1) Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.**08** ngày 18-11-2011: Dư nợ gốc: 0 đồng. Nợ lãi trong hạn: 70.287.361 đồng, nợ lãi quá hạn: 396.040.000 đồng.

(2) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**09** ngày 23-11-2011: Dư nợ gốc: 0 đồng, Nợ lãi trong hạn: 137.337.222 đồng, Nợ lãi quá hạn: 1.965.147.104 đồng.

(3) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**10** ngày 24-11-2011: Dư nợ gốc: 496.604.811 đồng. Lãi trong hạn: 121.583.333 đồng. Lãi quá hạn: 5.613.399.211 đồng.

(4) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.11 ngày 27-11-2011: Dư nợ gốc: 0 đồng. Nợ lãi trong hạn: 53.168.027 đồng. Nợ lãi quá hạn: 2.172.973.833 đồng.

(5) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.12 ngày 30-12-2011: Dư nợ gốc: 694.999.827 đồng. Nợ lãi trong hạn: 244.264.069 đồng. Nợ lãi quá hạn: 7.524.769.794 đồng.

(6) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.13 ngày 30-12-2011: Dư nợ gốc: 3.705.000.000 đồng. Nợ lãi trong hạn: 268.852.499 đồng. Nợ lãi quá hạn: 9.516.292.500 đồng.

(7) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.12 ngày 28-02-2012: Dư nợ gốc quá hạn: 3.689.999.746 đồng. Nợ lãi trong hạn: 368.179.998 đồng. Nợ lãi quá hạn: 7.914.742.239 đồng.

(8) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.15 ngày 05-03-2012: Nợ gốc 500.000.000 đồng. Nợ lãi trong hạn: 48.300.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.062.481.250 đồng.

(Tiền lãi được tính theo các Quyết định điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ từ thời điểm giải ngân đến nay của Ngân hàng Quốc Tế).

- Trường hợp Doanh nghiệp H V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng Quốc tế có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án thực hiện kê biên, phát mại 02 tài sản thế chấp (*Theo thỏa thuận thế chấp thứ 1 và thỏa thuận thế chấp thứ 2 trên*) để Ngân hàng thu hồi nợ.

- Ngân hàng Quốc Tế rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc bị đơn đã thanh toán là 2.600.000.000 đồng và rút yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận thế chấp thứ 3 (*Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 3, diện tích 295m² tại địa chỉ: Thôn 3, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 433884 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30-05-2011 cho ông Đặng Cao G*).

- Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 487988 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30-12-2014 đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 8, diện tích 197,5m² để bố trí ngõ đi cho Thửa đất thế chấp số 219, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m² tại địa chỉ: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội của chủ sử dụng ông Nguyễn Khả H và bà Chu Thị H. Đề nghị đưa UBND huyện Thạch Thất tham gia tố tụng.

4.2. Bị đơn ông Nguyễn Khả H – Chủ DNTN Cơ kim khí H V trình bày:
Doanh nghiệp H V và Ngân hàng Quốc Tế có ký kết thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng, Phụ lục Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng; ông H xác nhận số tiền nợ gốc mà Doanh nghiệp H V còn nợ lại Ngân hàng Quốc Tế là hơn 9 tỷ đồng; về số tiền lãi trong hạn và lãi quá

hạn thì ông H không xác định được số nợ cụ thể. Do tình hình kinh doanh của Doanh nghiệp H V gặp khó khăn do ảnh hưởng của dịch Covid-19 trong hơn 02 năm gần đây nên ông H đề nghị Ngân hàng Quốc Tế tạo điều kiện cho Doanh nghiệp H V được miễn giảm tiền lãi và trả dần nợ gốc. Về xử lý tài sản bảo đảm thì ông H xác nhận và đề nghị: Về tài sản bảo đảm của ông L thì Doanh nghiệp H V sẽ thanh toán nợ theo đúng phạm vi bảo đảm để Ngân hàng giải chấp cho vợ chồng ông L; Đối với tài sản thế chấp do vợ chồng ông đứng tên thì đề nghị được mời bên thẩm định giá độc lập để định giá tài sản, trên cơ sở thẩm định giá thì Doanh nghiệp H V thanh toán nợ theo giá trị tài sản bảo đảm để Ngân hàng giải chấp theo quy định; số tiền nợ còn lại sau khi giải chấp 02 tài sản này thì Doanh nghiệp H V tiếp tục trả dần theo quy định.

Đối với yêu cầu của đại diện Ngân hàng về lỗi đi của Thửa đất số 219 đang thế chấp, ông H trình bày: Thửa đất 219 và phần đất giao thông nương thủy lợi 197,5m² (phần đất mà Ngân hàng cho là ngõ đi) được gia đình ông sử dụng xây dựng khu nhà xưởng trên cơ sở hợp thửa với các thửa đất liền kề xung quanh từ năm 2009, ngoài nhà xưởng ra thì gia đình ông còn xây dựng nhà cho chính Ngân hàng Quốc tế thuê từ năm 2009. Từ việc sử dụng đất thực tế đó, đến năm 2014 gia đình ông đã được UBND huyện Thạch Thất cho xử lý tồn tại công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông quyền sử dụng hợp pháp 197,5m² đất ở. Ông H cho rằng Ngân hàng Quốc tế là bên nhận thế chấp chỉ có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là Thửa đất 219 chứ không có quyền yêu cầu mở ngõ đi cho thửa đất thế chấp bằng việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Thạch Thất đã xử lý tồn tại công nhận quyền sử dụng hợp pháp 197,5m² đất ở cho gia đình ông.

4.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Hồng L và bà Đặng Thị B trình bày: Do có mối quan hệ bạn bè với ông Nguyễn Khả H nên ông L, bà B có ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng để thế chấp tài sản (nhà đất gia đình ông, bà đang ở) cho Doanh nghiệp H V vay tín dụng. Ông L, bà B đề nghị xác định đúng phạm vi số tiền bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp hai bên đã ký kết để Doanh nghiệp H V trả nợ cho Ngân hàng Quốc Tế và sớm giải chấp tài sản bảo đảm là nhà đất cho gia đình ông, bà.

5. Đại diện Viện kiểm sát huyện Thạch Thất phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

5.1. Về tố tụng:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Khả H, bà Chu Thị H, ông Dương Hồng L không tham

gia tố tụng, không thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5.2. Về việc giải quyết vụ án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Quốc Tế, đề nghị buộc Doanh nghiệp H V trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 22-9-2022 tổng số tiền: **46.564.422.824 đồng**; trong đó nợ gốc là 9.086.604.384 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.311.972.509 đồng, nợ lãi quá hạn là 36.165.845.931 đồng.

- Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì Ngân hàng Quốc Tế có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý 02 tài sản bảo đảm là **Thửa đất số 219**, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m² tại địa chỉ: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758173 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 24-05-2007 cho ông Nguyễn Khả H và bà Chu Thị H*) và **Thửa đất số 602**, tờ bản đồ số 4, diện tích 54,3m² tại địa chỉ: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 751696 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 10-01-2008 cho ông Dương Hồng L*)

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với số tiền nợ gốc 2.600.000.000 đồng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất số 333, tờ bản đồ số 3, diện tích 295m² tại địa chỉ: Thôn 3, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 433884 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30-05-2011 cho ông Đặng Cao G.

- Theo thỏa thuận thế chấp thì Ngân hàng Quốc Tế là bên nhận thế chấp chỉ có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm (đã được chấp nhận trên) mà không có quyền yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 487988 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30-12-2014 đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 8, diện tích 197,5m² nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 22-07-2022 của Ngân hàng Quốc Tế.

- Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định pháp luật. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Ngân hàng Quốc Tế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp về Kinh doanh thương mại do đối tượng tranh chấp chính trong vụ án là Hợp đồng tín dụng, các bên trong quan hệ tín dụng đều là doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh, vì mục đích lợi nhuận nên việc

thụ lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 30, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tham gia trong quan hệ tín dụng có tranh chấp với Ngân hàng TMCP Quốc Tế là Doanh nghiệp tư nhân cơ kim khí H V do ông Nguyễn Khả H là chủ doanh nghiệp. Căn cứ khoản 3 Điều 185 Luật Doanh nghiệp năm 2014, Tòa án xác định bị đơn là ông Nguyễn Khả H – Chủ doanh nghiệp tư nhân cơ kim khí H V.

[3] Đại diện nguyên đơn rút phần khởi kiện về yêu cầu trả số tiền gốc 2.600.000.000 đồng và rút yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30-11-2011 giữa bên thế chấp là ông Đặng Cao G với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Quốc Tế. Do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu giải quyết về nội dung này nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu Nguyên đơn đã rút theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[4] **Xét về quan hệ tín dụng:** Quan hệ tín dụng có tranh chấp giữa bên cho vay là Ngân hàng Quốc tế và bên vay là Doanh nghiệp H V được xác lập theo Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ký kết ngày 23-05-2011; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023/PLHĐ1 ký kết ngày 04-01-2012 và 08 Khế ước nhận nợ ký kết từ ngày 18-11-2011 đến ngày 05-03-2012.

[4.1] Tại phiên tòa, người đại diện của Ngân hàng Quốc Tế và bên vay là ông Nguyễn Khả H – Chủ Doanh nghiệp H V thống nhất xác nhận các thỏa thuận tín dụng ký kết theo Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ngày 23-05-2011; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023/PLHĐ1 ngày 4-01-2012 và 08 Khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện, bên vay là ông Nguyễn Khả H – Chủ Doanh nghiệp H V xác nhận đã được Ngân hàng giải ngân cho vay tổng số tiền là **18.020.000.000 đồng**; Doanh nghiệp H V đã thanh toán trả Ngân hàng số tiền **nợ gốc là 2.026.400.516 đồng** và **535.497.126 đồng tiền lãi**, ngoài ra Ngân hàng Quốc tế và Doanh nghiệp H V đã thỏa thuận giải chấp 09 tài sản thế chấp để thanh toán số tiền **nợ gốc là 6.906.955.100 đồng**. Tổng số tiền gốc và lãi mà Doanh nghiệp H V đã trả cho Ngân hàng Quốc Tế là **9.468.892.742 đồng**. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Khả H – Chủ Doanh nghiệp H V xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc tính đến ngày xét xử là **9.086.604.384 đồng**, nhưng không xác định được cụ thể tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn còn nợ. Trên cơ sở xác định tiền lãi tính đến ngày 22-9-2022 theo mức lãi suất điều chỉnh các thời kỳ từ khi giải ngân đến nay do Ngân hàng Quốc tế cung cấp, có đủ căn cứ xác định Doanh nghiệp H V còn nợ Ngân hàng Quốc tế tiền lãi trong hạn là **1.311.972.509 đồng**, tiền lãi quá hạn là **36.165.845.931 đồng**; tổng số tiền gốc và lãi trong hạn, quá hạn Doanh nghiệp H V còn nợ là **46.564.422.824 đồng**.

[4.2] Xét tính pháp lý của các thỏa thuận tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của Bộ luật dân sự, Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các quy định của Ngân hàng Nhà nước nên có hiệu lực pháp luật thi hành, các bên tham gia giao kết phải tuân thủ thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng thỏa thuận đã ký kết. Theo đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận, buộc bên vay tín dụng là ông Nguyễn Khả H, chủ Doanh nghiệp TN H V phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Quốc Tế số tiền còn nợ tính đến ngày 22-9-2022 với tổng số tiền: **46.564.422.824 đồng**; trong đó nợ gốc là **9.086.604.384 đồng**, nợ lãi trong hạn là **1.311.972.509 đồng**, nợ lãi quá hạn là **36.165.845.931 đồng**.

[4.3] Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23-9-2022) cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Khả H – Chủ Doanh nghiệp H V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Quốc Tế.

[5] Xét yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm tín dụng: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại mục 3 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng và Phụ lục Hợp đồng tín dụng; nội dung chi tiết được quy định và thực hiện theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp như sau:

[5.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010, Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp ngày 21-05-2011 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Khả H, bà Chu Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Quốc Tế Việt Nam. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m² tại địa chỉ: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758173 ngày 24-05-2007 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Khả H và bà Chu Thị H. Hợp đồng thế chấp được công chứng số 1158, Quyền số 01.2010 ngày 16-03-2010 tại Phòng Công chứng số 7, thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 16-03-2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất.

[5.2] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16-06-2009, Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lần hai ngày 21-05-2011 giữa bên thế chấp là ông Dương Hồng L, bà Đặng Thị B với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Quốc Tế Việt Nam. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 602, tờ bản đồ số 4, diện tích 54,3m² tại địa chỉ: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 751696 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 10/01/2008 cho ông Dương Hồng L. Hợp đồng thế chấp công chứng số 727, Quyền số 04 ngày 18-06-2009 tại Phòng Công chứng số 7, thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 18-06-2009 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất.

[5.3] Xét tính pháp lý của các thỏa thuận thế chấp được xác lập theo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010, Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp ngày 21-05-2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16-06-2009, Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lần hai ngày 21-05-2011, đều có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010, Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp ngày 21-05-2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16-06-2009, Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lần hai ngày 21-05-2011 có hiệu lực pháp luật để thi hành; Yêu cầu của nguyên đơn được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bên vay là Doanh nghiệp H V không thực hiện được nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ, được chấp nhận. Trường hợp ông Nguyễn Khả H - Chủ Doanh nghiệp H V không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì Ngân hàng Quốc Tế có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo quy định.

[5.4] Về phạm vi thế chấp theo thỏa thuận tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp ngày 12-03-2010 thì tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m² của ông Nguyễn Khả H và bà Chu Thị H được **đảm bảo cho các khoản vay** theo Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ngày 23-05-2011, **với mức dư nợ gốc cao nhất là 1.980.000.000 đồng** (“*Các bên nhất trí rằng với tài sản này, VIB đồng ý **bảo đảm** cho bên vay dư nợ gốc cao nhất là 1.980.000.000 đồng*”). Theo Hợp đồng thế chấp sửa đổi (lần 1) ngày 21-5-2021 thì các bên thỏa thuận tăng **tổng số tiền nợ gốc cho vay là 7.215.000.000 đồng** nhưng không có cụm từ “*Bảo đảm*” (“*Các bên nhất trí rằng với tài sản này, VIB đồng ý cho bên vay tổng số tiền (nợ gốc) cao nhất là 7.215.000.000 đồng*”). Theo đó, thỏa thuận về phạm vi bảo đảm **với mức dư nợ gốc cao nhất là 1.980.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh** theo Điều 1 Hợp đồng thế chấp ngày 12-03-2010 là hợp lệ, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, do tài sản thế chấp này (của bên thứ ba) cũng đồng thời là tài sản của Chủ doanh nghiệp tư nhân (bên vay) phải chịu trách nhiệm vô hạn nên khi xử lý tài sản bảo đảm thì **phần giá trị tài sản thế chấp còn lại ngoài phạm vi bảo đảm (nếu có) cũng được thanh toán trả cho các khoản vay khác** theo Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ngày 23-05-2011.

[5.5] Về phạm vi thế chấp theo thỏa thuận tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp của bên thứ 3 ngày 16-06-2009 thì tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 602, tờ bản đồ số 4, diện tích 54,3m² của ông Dương

Hồng L được **đảm bảo cho các khoản vay** theo Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ngày 23-05-2011, với **mức dư nợ gốc cao nhất cho bên thế chấp vay là 317.650.000 đồng** (*“Các bên nhất trí rằng với tài sản này, VIB đồng ý **bảo đảm cho bên thế chấp** vay dư nợ gốc cao nhất là 317.650.000 đồng”*). Theo Phụ lục sửa đổi bổ sung ngày 12-03-2020 các bên sửa đổi từ *“Bên thế chấp vay”* thành *“Bên vay”* và thỏa thuận tăng **tổng số tiền nợ gốc cho vay là 342.090.000 đồng** (*“Các bên nhất trí rằng với tài sản này, VIB đồng ý **bảo đảm cho bên vay** dư nợ gốc cao nhất là 342.090.000 đồng”*). Hợp đồng thế chấp sửa đổi (lần 2) ngày 18-06-2009 thì các bên thỏa thuận tăng **tổng số tiền nợ gốc cho vay là 997.000.000 đồng** nhưng không có cụm từ *“Bảo đảm”* (*“Các bên nhất trí rằng với tài sản này, VIB đồng ý cho bên vay tổng số tiền (nợ gốc) cao nhất là 997.000.000 đồng”*). Theo đó, thỏa thuận về phạm vi bảo đảm với mức dư nợ gốc cao nhất là **342.090.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh** theo Điều 1 Hợp đồng thế chấp của bên thứ 3 ngày 16-06-2009 được sửa đổi, bổ sung theo Phụ lục ngày 12-03-2020 là hợp lệ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về yêu cầu khởi kiện bổ sung: Ngày 22-07-2022, Ngân hàng Quốc Tế có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc **Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 487988 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30-12-2014** đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 8, diện tích 197,5m² tại địa chỉ thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất (*Thửa đất này liền kề với Thửa đất số 219 đang thế chấp cho Ngân hàng*). Căn cứ và lý do yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là để bố trí ngõ đi cho tài sản thế chấp là Thửa đất số 219, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m² tại địa chỉ: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

[6.1] Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Khả H và bà Chu Thị H với bên nhận thế chấp Ngân hàng Quốc Tế quy định về tài sản thế chấp là: *“Thửa đất số: 219; Tờ bản đồ số: 8; Địa chỉ thửa đất: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội; Diện tích 111m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn...Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này”*. Ngoài ra, Hợp đồng thế chấp ngày 12-03-2010, không có điều khoản nào quy định hoặc mô tả liên quan đến ngõ đi của Thửa đất 219.

[6.2] Kết quả thu thập chứng cứ và xem xét thẩm định tại chỗ về tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010 cho thấy: Thửa đất số 219, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m² bị vây bọc giữa các Thửa đất liền kề và không có lối đi nhưng đã được chủ sử dụng hợp thửa với các thửa đất liền kề để xây dựng nhà xưởng sản xuất. Phần đất 197,5m² mà đại diện Ngân hàng cho rằng là ngõ đi có nguồn gốc là đất giao thông nội đồng, nương tưới vào xứ đồng Góc Găng (ONT) bị ông Nguyễn Khả H lấn làm nhà ở và bị xử phạt hành chính ngày 25-9-2003. Đến năm

2014, UBND xã Ph X và UBND huyện Thạch Thất đã thực hiện thủ tục xử lý tồn tại và công nhận cho ông Nguyễn Khả H quyền sử dụng 197,5m² đất ở.

[6.3] Tại Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định quyền về lối đi qua bất động sản liền kề: “**Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác** mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ”. Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “1. **Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác** mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Như vậy, Bộ luật dân sự năm 2005 và 2015 đều quy định rõ chỉ có **chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc mới có quyền yêu cầu về lối đi qua bất động sản khác**. Trong vụ án này, Ngân hàng TMCP Quốc Tế với tư cách là bên nhận thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010 không có quyền yêu cầu mở lối đi cho thửa đất nhận thế chấp và yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến việc mở ngõ đi cho Thửa đất nhận thế chấp. Theo đó, Nguyên đơn là Ngân hàng Quốc tế **không có quyền khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung** theo đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 22-07-2022 nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết về nội dung này.

[7] **Về án phí:** Doanh nghiệp tư nhân H V phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền 154.564.000 đồng. Hoàn trả Ngân hàng Quốc Tế số tiền 77.780.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tại phiên tòa về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 227, 228, 147, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 113, 130 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ 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, phạt vi phạm.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam: Buộc ông Nguyễn Khả H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Cơ kim khí H V phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam số tiền còn nợ **tính đến ngày 22-09-2022** theo Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ngày 23-5-2011; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023/PLHĐ1 ngày 4-01-2012 và 08 Khế ước nhận nợ với với tổng số tiền: **46.564.422.824 đồng**; trong đó nợ gốc là 9.086.604.384 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.311.972.509 đồng, nợ lãi quá hạn là 36.165.845.931 đồng. Cụ thể về số tiền còn nợ theo từng Khế ước nhận nợ như sau:

(1) Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.**08** ngày 18-11-2011: Dư nợ gốc: 0 đồng. Nợ lãi trong hạn: 70.287.361 đồng, nợ lãi quá hạn: 396.040.000 đồng.

(2) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**09** ngày 23-11-2011: Dư nợ gốc: 0 đồng, Nợ lãi trong hạn: 137.337.222 đồng, Nợ lãi quá hạn: 1.965.147.104 đồng.

(3) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**10** ngày 24-11-2011: Dư nợ gốc: 496.604.811 đồng. Lãi trong hạn: 121.583.333 đồng. Lãi quá hạn: 5.613.399.211 đồng.

(4) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**11** ngày 27-11-2011: Dư nợ gốc: 0 đồng. Nợ lãi trong hạn: 53.168.027 đồng. Nợ lãi quá hạn: 2.172.973.833 đồng.

(5) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**12** ngày 30-12-2011: Dư nợ gốc: 694.999.827 đồng. Nợ lãi trong hạn: 244.264.069 đồng. Nợ lãi quá hạn: 7.524.769.794 đồng.

(6) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**13** ngày 30-12-2011: Dư nợ gốc: 3.705.000.000 đồng. Nợ lãi trong hạn: 268.852.499 đồng. Nợ lãi quá hạn: 9.516.292.500 đồng.

(7) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**12** ngày 28-02-2012: Dư nợ gốc quá hạn: 3.689.999.746 đồng. Nợ lãi trong hạn: 368.179.998 đồng. Nợ lãi quá hạn: 7.914.742.239 đồng.

(8) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.15 ngày 05-03-2012: Nợ gốc 500.000.000 đồng. Nợ lãi trong hạn: 48.300.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.062.481.250 đồng.

2. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23-9-2022) cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Khả H – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Cơ kim khí H V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Phụ lục hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam.

3. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam rút trước ngày mở phiên tòa đối với yêu cầu trả số tiền nợ gốc 2.600.000.000 đồng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 03, diện tích 295m² tại địa chỉ: Thôn 3, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 433884 ngày 30-05-2011 cho ông Đặng Cao G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30-11-2011 giữa bên thế chấp là ông Đặng Cao G với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam

4. Trường hợp ông Nguyễn Khả H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Cơ kim khí H V không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản đảm bảo theo phạm vi bảo đảm sau:

4.1. Tài sản thế chấp là **Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m²** tại địa chỉ: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758173 ngày 24-05-2007 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Khả H và bà Chu Thị H. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010, Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp ngày 21-05-2011 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Khả H, bà Chu Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (*Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 1158, Quyển số 01.2010 ngày 16-3-2010 tại Phòng Công chứng số 7, thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 16-3-2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất*).

- Phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp (*Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 219*) theo Hợp đồng thế chấp ngày 12-03-2010 được bảo đảm cho các khoản vay với tổng số tiền nợ gốc cao nhất là **1.980.000.000 đồng cùng tiền lãi trong hạn, quá hạn phát sinh** theo Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ký kết ngày 23-05-2011; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023/PLHĐ1 ngày 04-01-2012 và các Khế ước nhận nợ. **Phần giá trị tài sản thế chấp còn lại ngoài phạm vi bảo đảm (nếu có) cũng được thanh toán trả**

cho các khoản vay khác theo Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ngày 23-05-2011, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023/PLHĐ1 ngày 04-01-2012 và các Khế ước nhận nợ.

4.2. Tài sản thế chấp là **Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 602**, tờ bản đồ số 4, diện tích 54,3m² tại địa chỉ: Thôn 5, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 751696 ngày 10-01-2008 cho chủ sử dụng là ông Dương Hồng L. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16-06-2009, Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lần hai ngày 21-05-2011 giữa bên thế chấp là ông Dương Hồng L, bà Đặng Thị B với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (*Theo Hợp đồng thế chấp được công chứng số 727, Quyển số 04 ngày 18-6-2009 tại Phòng Công chứng số 7, thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 18-6-2009 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất*).

- Phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp (*Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 602*) theo Hợp đồng thế chấp ngày 16-06-2009 được bảo đảm **cho các khoản vay với số tiền nợ gốc cao nhất là 342.090.000 đồng cùng tiền lãi trong hạn, quá hạn phát sinh** theo Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ký kết ngày 23-05-2011; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023/PLHĐ1 ngày 04-01-2012 và các Khế ước nhận nợ.

5. Khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì những người đang chiếm giữ, sử dụng tài sản thế chấp trên phải có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp theo yêu cầu của cơ quan thi hành án có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

6. Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì ông Nguyễn Khả H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Cơ kim khí H V phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam cho đến khi trả xong nợ.

7. Án phí: Ông Nguyễn Khả H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Cơ kim khí H V phải nộp 154.564.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **77.780.000 đồng** (*Theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0011678 ngày 16-10-2020 của Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thất*).

8. 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Thạch Thất (02 bản);
- Chi cục THADS huyện Thạch Thất;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Tiến Trường

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Chiến

Nguyễn Thị Mai

Nguyễn Tiến Trường

