

Bản án số: 139/2025/KDTM-PT

Ngày: 09/6/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Bằng

Bà Nguyễn Thị Hạnh

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:
Ông Nguyễn Trần Thắng - Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 72/2025/TLPT-KDTM ngày 13 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 306/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 398/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần X

Địa chỉ: Tầng 8, Văn phòng số L8-01-11+16 Toà nhà V, số 72 đường L, phường B, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Cảnh A – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền:

- Bà Trần Thị Phương M: Giám đốc.

- Ông Phạm Minh N: Phó giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền lại:

- Ông Nguyễn Bá C: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp

- Ông Hoàng Cao T; Chuyên viên quan hệ khách hàng doanh nghiệp.

(Ông N, ông T có mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T

Địa chỉ: Số 34, ngõ 3, thôn Đ, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Minh T – chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ thường trú: 247 đường P, phường H, quận H, thành phố Đ; Địa chỉ liên lạc: 31 phường H, quận H, thành phố Đ (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1993; Địa chỉ: Đội 5 thôn Đ, xã H, huyện K, tỉnh H (Vắng mặt).

- Ông Lê Ngọc D, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thiên Đông, xã M, huyện T, thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: P2008 HH3C L, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964 (Có mặt)

- Ông Đinh Gia Q, sinh năm 1963 (Có mặt)

- Anh Đinh Gia C, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

- Anh Đinh Gia H, sinh năm 1999 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 3/6 đường H, phường Q, thành phố H, tỉnh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/06/2022, Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T (Sau đây viết tắt là Công ty) đã ký hợp đồng tín dụng số LAV220050384/1702 với Ngân hàng thương mại cổ phần X (Sau đây viết tắt là Ngân hàng). Số tiền vay 3.247.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty 3.247.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 1702-LDS-230000043 ngày 16/01/2023. Cụ thể:

- Số tiền vay: 3.247.000.000 đồng

- Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày: 16/01/2023 đến ngày 16/07/2023.

- Lãi suất cho vay trong hạn: 10.6%/năm.

- Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

- Toàn bộ giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) tại thửa đất số [87(2)-3]-2+87(a), tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 251079, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0028, số QĐ: 419, MS: 5560018 do Ủy

ban nhân dân huyện G cấp ngày 22/06/2005 đứng tên ông Phạm Đình P và bà Hoàng Thị N. Cập nhật biến động ngày 20/01/2020 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T sinh năm 1993, CMND số 145480700, địa chỉ tại đội 5 thôn Đ, xã H, huyện K, tỉnh H theo hồ sơ số 000028.CN.008.

- Toàn bộ giá trị Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Số 3/6 đường H, phường Q, thành phố H, tỉnh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 915115, số vào sổ cấp GCN: CH-00219 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 30/07/2020, đứng tên ông Lê Ngọc D.

- Toàn bộ giá trị Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Thửa đất số 12(3a), tờ bản đồ số 115, địa chỉ: Xóm B, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 299205. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-ĐA 36804 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 04/10/2019. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Phương A. Cập nhật biến động ngày 17/01/2020 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1993, CMND số 145480700 có HKTT tại đội 5, thôn Đ, xã H, huyện K, tỉnh H theo Hợp đồng số 3541/2019/HĐCN lập tại VPCC Hà Anh ngày 31/12/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản nợ đã quá hạn từ ngày 13/06/2023.

Tính đến ngày 30/9/2024, Công ty còn nợ Ngân hàng 3.890.034.288 đồng, trong đó nợ gốc là 3.207.113.376 đồng, nợ lãi trong hạn là 62.608.634 đồng, nợ lãi quá hạn là 612.299.602 đồng, nợ lãi chậm trả là 8.012676 đồng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty phải thanh toán số tiền còn nợ; Tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; Trường hợp Công ty không thanh toán được thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ; Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản không đủ thanh toán khoản nợ thì Công ty vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/08/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc D trình bày:*

Năm 2021, ông D ký hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn cho Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T, tài sản thế chấp là thửa đất số 80, tờ bản đồ 04, địa chỉ tại số 3/6 đường H, phường Q, thành phố H.

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty có vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, Công ty phải là người thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Ông D không liên quan gì đến việc vay nợ hay sử dụng đồng tiền vốn.

Đối với tài sản thế chấp, trên cơ sở pháp lý thì ông D là chủ sử dụng hợp pháp của tài sản thế chấp, nay có việc khởi kiện của Ngân hàng, ông D đề nghị Toà án giải quyết dựa trên quy định của pháp luật.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 64/2024/KDTM-ST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X đối với Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”.

2. Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng TMCP X các khoản tiền theo Hợp đồng tín dụng số LAV220050384/1702 ngày 13/06/2022, tính đến ngày xét xử (là ngày 30/9/2024): Tổng cộng là 3.890.034.288 đồng. Trong đó:

- Số nợ gốc: 3.207.113.376 đồng
- Số nợ lãi trong hạn: 62.608.634 đồng
- Số nợ lãi quá hạn: 612.299.602 đồng
- Lãi phạt chậm trả lãi: 8.012.676 đồng

Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng TMCP X từ ngày 01/10/2024 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số LAV220050384/1702 ngày 13/06/2022.

3. Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP X có quyền tự xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là:

- Toàn bộ giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) tại Thửa đất số [87(2)-3]-2+87(a), tờ bản đồ số 25, tại Thôn , xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 251079, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0028, số QĐ: 419, MS: 5560018 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 22/06/2005, chủ sử dụng là ông Nguyễn Đình T sinh năm 1993, CMND số 145480700, địa chỉ tại đội 5 thôn Đ, xã H, huyện K, tỉnh H; Phạm vi bảo đảm cho nợ gốc tối đa là 1.226.000,000 đồng, chiếm tỉ lệ 34,39%; Nợ gốc phải trả đến thời điểm xét xử là 1.226.000,000 đồng; Nợ lãi phải trả đến thời điểm xét xử là 234.856.510 đồng.

- Toàn bộ giá trị Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: Số 3/6 đường H, phường Q, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 915115, số vào sổ cấp GCN: CH-00219 do UBND Thành phố H cấp ngày 30/07/2020, chủ sử dụng là ông Lê Ngọc D, phạm vi bảo

đảm cho nợ gốc tối đa là 1.211.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 33,97%; Nợ gốc lãi phải trả đến thời điểm xét xử là 1.211.000.000 đồng; Nợ lãi phải trả đến thời điểm xét xử là 231.988.234 đồng.

- Toàn bộ giá trị Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Thửa đất số 12(3a), tờ bản đồ số 115, địa chỉ thửa đất tại xóm B, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 299205. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-ĐA 36804 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 04/10/2019, chủ sử dụng ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1993, CMND số 145480700 có HKTT tại Đội 5, thôn Đ, xã H, huyện K, tỉnh H. Phạm vi bảo đảm cho nợ gốc tối đa là 1.128.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 31,64%; Nợ gốc phải trả đến thời điểm xét xử là 1.128.000.000 đồng; Nợ lãi phải trả đến thời điểm xét xử là 216.076.177 đồng.

4. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho nguyên đơn.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm,

* Ngày 07/11/2024, bà Nguyễn Thị L kháng cáo với nội dung:

- Bà không được thông báo ngày xét xử sơ thẩm;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Ngọc D là không hợp lệ vì bà là đồng sở hữu và bà không sang nhượng cho ông D;
- Trên đất đó, năm 2009 gia đình bà có xây 01 nhà 4 tầng kiên cố và gia đình bà vẫn sinh sống trên căn nhà này nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông D thì không có gì nên không thể phát mại căn nhà của bà.

* Ngày 09/11/2024 ông Đinh Gia Q kháng cáo bản án sơ thẩm về phần phát mại giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Số 3/6 đường H, phường Q, thành phố H, tỉnh H:

- Ông không được thông báo ngày xét xử sơ thẩm;
- Yêu cầu Toà án huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Số 3/6 đường H, phường Q, thành phố H, tỉnh H.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ông Đinh Gia Q, bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Toà án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đinh Gia Q và bà Nguyễn Thị L về việc phát mại tài sản trên đất thế chấp. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Đông Anh theo hướng: Ông Đinh Gia Q, bà Nguyễn Thị L được quyền ưu tiên nhân chuyển nhượng tài sản trên thửa đất số 80, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Số 3/6 đường H, phường Q, thành phố H, tỉnh H nếu có nhu cầu.

Thanh toán cho ông Q, bà L trị giá tài sản trên đất tại thời điểm phát mại.

Về án phí phúc thẩm: Ông Q, bà L không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

1. Đơn kháng cáo của những người kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được chấp nhận.

2. Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa. Căn cứ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

3. Về tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng và số tiền gốc, lãi phải thanh toán:

Ngày 13/06/2022, Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T đã ký hợp đồng tín dụng số LAV220050384/1702 với Ngân hàng thương mại cổ phần X để vay 3.247.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty 3.247.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 1702-LDS-230000043 ngày 16/01/2023.

Xét thấy Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực và có giá trị thi hành đối với các bên.

3.2. Về số tiền nợ gốc và nợ lãi: Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ quy định về mức lãi suất cho vay, lãi suất quá hạn và lãi suất chậm trả. Do Công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu khoản tiền lãi theo thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, buộc Công ty phải thanh toán số tiền còn nợ đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ.

4. Về tính pháp lý của các Hợp đồng thế chấp:

Xét thấy: Tài sản thế chấp đã được cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hợp đồng thế chấp được ký kết tự nguyện, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Nay Công ty không trả được nợ, bên thế chấp phải thực hiện nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng.

5. Xét kháng cáo của ông Đinh Gia Q và bà Nguyễn Thị L:

5.1. Đối với kháng cáo của ông Đinh Gia Q và bà Nguyễn Thị L về việc không được thông báo ngày xét xử sơ thẩm: Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện : Ngày 13/9/2024 Tòa án đã tổng đạt Giấy triệu tập đến phiên toà cho ông Đinh Gia Q, bà Nguyễn Thị L, anh Đinh Gia T. Biên bản giao nhận thể hiện bà L đã nhận văn bản và cam kết giao cho ông Q, anh T nhưng không ký nhận. Biên bản giao có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân phường Q. Do đó kháng cáo của ông Q, bà L là không có căn cứ.

5.2.. Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị L cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Ngọc D không hợp lệ vì bà L không ký chuyển nhượng cho ông Dũng.

Xét thấy: Ngày 11/7/2020, ông Đinh Gia Q và bà Nguyễn Thị L đã lập văn bản thỏa thuận về việc công nhận tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân với nội dung: Tài sản riêng của ông Đinh Gia Q là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 4, địa chỉ : Số 3/6 đường H, phường Q, thành phố H, tỉnh H, diện tích 80,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 402891 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 08/9/2006.

Ông Q, bà L thỏa thuận không nhập tài sản nêu trên vào khối tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Bà L công nhận không có bất cứ đóng góp gì cũng như không có bất cứ quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến tài sản trên. Ông Q có toàn quyền quản lý, sử dụng.

Thỏa thuận của ông Q, bà L đã được công chứng ngày 11/7/2020 tại Văn phòng công chứng Bùi Văn Hân, số công chứng 2242/2020/VBTT – Quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD.

Thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật do đó ông Q có toàn quyền định đoạt đối với tài sản trên nên kháng cáo của bà L là không có căn cứ.

5.3. Đối với kháng cáo của ông Q về yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Ngọc D vì lý do ông và ông D mới ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông D chưa chuyển tiền cho ông.

Hội đồng xét xử thấy: Ngày 15/7/2020, ông Đinh Gia Q và ông Lê Ngọc D đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 4, địa chỉ : Số 3/6 đường H, phường Q, thành phố H, tỉnh H. Hợp đồng đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy giao dịch chuyển nhượng giữa ông Q và ông D đã hoàn thành. Ông D đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết tại Toà án cấp sơ thẩm, ông Q không có yêu cầu độc lập đề nghị Toà án giải quyết huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Ngọc D nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự thì yêu cầu này vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

5.4. Đối với kháng cáo của ông Q, bà L về việc phát mại tài sản:

Ngày 24/7/2020, ông Lê Ngọc D ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng để đảm bảo khoản vay của Công ty.

Điều 2 hợp đồng thế chấp quy định: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Số đường 3/6 H, phường Q, thành phố H, tỉnh H. Giá trị tài sản bảo đảm là 1.211.000.000 đồng.

Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp ngày 29/01/2021 xác định: Giá trị quyền sử dụng đất là 1.211.000.000 đồng.

Như vậy có căn cứ xác định tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất.

* Về tài sản trên đất:

Phiếu báo kết quả thẩm định ngày 11/8/2020 của Ngân hàng thể hiện: Trên đất có căn nhà 03 tầng.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2024 thể hiện: Tài sản trên đất là nhà 3 tầng bê tông cốt thép làm năm 2009. Ông Q, bà L cũng khai đã xây dựng ngôi nhà trên đất từ năm 2009 và gia đình vẫn ăn ở, sinh hoạt trên nhà đất này từ đó đến nay.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Gia Q và ông Lê Ngọc D, hai bên thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy có căn cứ xác định tài sản trên đất thế chấp không thuộc quyền sở hữu của ông Lê Ngọc D và không thuộc tài sản thế chấp, do đó khi xử lý tài sản thế chấp sẽ được thực hiện theo án lệ số 11 năm 2017 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ.

Từ những phân tích trên, thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Q, bà L, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Án phí: Ông Q, bà L không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 148, 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 298, 299, 318, 325 Bộ luật Dân sự;

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

Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ;

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL ngày 28/12/2017 của Toà án nhân dân Tối cao;

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

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đinh Gia Q, bà Nguyễn Thị L.

- Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 64/2024/KDTM-ST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần X đối với Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T về việc thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số LAV220050384/1702 ngày 13/06/2022.

2. Buộc Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T phải trả Ngân hàng thương mại cổ phần X số tiền tính đến ngày 30/9/2024 là 3.890.034.288 đồng, trong đó: **Nợ gốc** là 3.207.113.376 đồng; **Nợ lãi trong hạn** là 62.608.634 đồng; **Nợ lãi quá hạn** là 612.299.602 đồng; **Nợ lãi chậm trả** là 8.012.676 đồng.

3. Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần X từ ngày 01/10/2024 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số LAV220050384/1702 ngày 13/06/2022 và khế ước nhận nợ.

4. Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần X có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể là:

- Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) tại thửa đất số [87(2)-3]-2+87(a), tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 251079, số vào

sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0028, số QĐ: 419, MS: 5560018 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 22/06/2005, chủ sử dụng là ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1993, địa chỉ tại đội 5 thôn Đ, xã H, huyện K, tỉnh H; Phạm vi bảo đảm cho nợ gốc tối đa là 1.226.000.000 đồng, chiếm tỉ lệ 34,39%; Nợ gốc phải trả đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.226.000.000 đồng; Nợ lãi phải trả đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 234.856.510 đồng.

- Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 12(3a), tờ bản đồ số 115, địa chỉ: Xóm B, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 299205. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-ĐA 36804 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 04/10/2019, chủ sử dụng ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1993, HKTT tại đội 5, thôn Đ, xã H, huyện K, tỉnh H. Phạm vi bảo đảm cho nợ gốc tối đa là 1.128.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 31,64%; Nợ gốc phải trả đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.128.000.000 đồng; Nợ lãi phải trả đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 216.076.177 đồng.

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Số 3/6 đường H, phường Q, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 915115, số vào sổ cấp GCN: CH-00219 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 30/07/2020, chủ sử dụng là ông Lê Ngọc D, phạm vi bảo đảm cho nợ gốc tối đa là 1.211.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 33,97%; Nợ gốc phải trả đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.211.000.000 đồng; Nợ lãi phải trả đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 231.988.234 đồng.

5. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần X.

6. Khi xử lý tài sản thế chấp, trường hợp bên nhận thế chấp và bên thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là toàn bộ nhà đất thế chấp thì dành cho ông Đình Gia Q, bà Nguyễn Thị L được quyền ưu tiên mua nếu họ có nhu cầu.

Trường hợp ông Q, bà L không có nhu cầu mua lại thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất khi thi hành án và được thực hiện theo mục 3, mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ –CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ –CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

7. Án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại T phải chịu 109.801.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần X 50.103.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm (Đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016868 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội).

8. Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả ông Đinh Gia Q 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (Đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0071618 ngày 18/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội).

Hoàn trả bà Nguyễn Thị L 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (Đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0071619 ngày 18/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội).

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện Đông Anh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh;
- Dương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Trần Anh Tuấn

