| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH HÀ TĨNH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 01/2024/KDTM - PT
Ngày: 22/7/2024
*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

# NHÂN DANH
## NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
## TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Quang Năng

Các Thẩm phán: Ông Trần Khắc Hoàng, Bà Trần Thị Thu Hiền

***Thư ký phiên toà***: Bà Lê Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

***Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Quyết - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2023/TLPT – KDTM ngày 28 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2024/QĐ-PT ngày 08/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐ-PT ngày 21/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐ-PT ngày 19/6/2024, Thông báo mở lại phiên toà số 02/TB-TA ngày 05/7/2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1; Địa chỉ: T, C H, quận H, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật ông Phan Đức T; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T1, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ1 chi nhánh H5.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Phạm Thị Mai H; chức vụ: Giám đốc phòng G, Ngân hàng TMCP Đ1 chi nhánh H5. Có mặt.

* *Bị đơn:* Công ty TNHH D1; Địa chỉ: Thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh N, sinh năm: 1983. Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bình T2, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng S, chức vụ: Phó trưởng Phòng tài nguyên và môi trường - Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt.

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh H6, Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn H1, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến M, chức vụ: Cán bộ Văn phòng Đ2 chi nhánh H6, Đ. Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến T3; chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị T4; chức vụ: Công chức địa chính. Vắng mặt.

- Công ty cổ phần T8.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc H2; chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Tiến T5; chức vụ: Phó giám đốc. Có đơn xin xét xử mặt.

- Chị Phạm Thị N1, sinh năm: 1987. Địa chỉ: Thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt.

- Bà Võ Thị P, sinh năm: 1964. Địa chỉ: Thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt.

- Ông Phạm Tuấn A, sinh năm: 1959. Địa chỉ: Thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của ông Lê Thanh N - là người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty D1.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, lời khai của các đương sự tại phiên tòa, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Từ ngày 22/5/2019 đến ngày 29/5/2019 Công ty TNHH D1 (sau đây gọi là Công ty D1) đã ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh H5 (sau đây gọi là ngân hàng) 02 hợp đồng tín dụng số 01/2019/6196741 với số tiền 1.800.000.000 đồng, hợp đồng tín dụng số 02/2019/6196741 với số tiền 1.690.000.000 đồng, để trả tiền bê tông thương phẩm, chi ứng tiền cọc tre, chi ứng tiền nhân công tuyến đê và công trình trên tuyến đê sông Đ - Huế.

Tài sản bảo đảm thực hiện khoản tiền vay là Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/6196741/HĐBĐ ký ngày 21/5/2019 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh H5 với bên vay là ông Lê Thanh N, bà Phạm Thị N1. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa), địa chỉ thửa đất tại thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh và 01 nhà 03 tầng, công trình phụ gắn liền; diện tích xây dựng 330m$^2$ đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 778437, ngày 31/5/2013 mang tên ông Lê Thanh N, bà Phạm Thị N1; quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa), địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 479925, ngày 19/10/2011 mang tên ông Lê Thanh N, bà Phạm Thị N1; quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa), địa chỉ thửa đất tại thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 862719, ngày 06/4/2011 mang tên ông Lê Thanh N, bà Phạm Thị N1.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/6196741/HĐBĐ ký ngày 24/5/2019 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh H5 với bên thế chấp là ông Phạm Tuấn A, bà Võ Thị P. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tại thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh và 01 ngôi nhà 01 tầng; diện tích xây dựng 100m$^2$ đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM BX 758141, ngày 09/10/2015 mang tên ông Phạm Tuấn A, bà Võ Thị P.

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, ngân hàng đã giải ngân cho Công ty D1 tổng cộng 3.490.000.000 đồng. Tuy nhiên bên vay Công ty D1 đã không thực hiện đúng các thỏa thuận đã cam kết, liên tục vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi không đúng hạn. Tính đến ngày 24/11/2023 Công ty D1 còn nợ ngân hàng Cổ phần Đ1 chi nhánh H5 tổng số tiền 5.314.293.075 đồng, trong đó tiền gốc là 3.430.000.000 đồng; tiền lãi phát sinh trong hạn là 1.265.744.766 đồng; tiền lãi phát sinh quá hạn là 618.548.309 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty D1 phải thanh toán tổng số tiền 5.314.293.075 đồng, trong đó tiền gốc là 3.430.000.000 đồng; tiền lãi phát sinh trong hạn tính đến ngày 24/11/2023 là 1.265.744.766 đồng; tiền lãi phát sinh quá hạn tính đến ngày 24/11/2023 là 618.548.309 đồng. Đồng thời yêu cầu Công ty D1 tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến lúc Công ty D1 thi hành xong các khoản nợ gốc và yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp nếu Công ty D1 không trả được nợ.

** Ý kiến trình bày của bị đơn:*

Anh Lê Thanh N không đồng ý với ý kiến của ngân hàng về số nợ nêu trên vì tại thời điểm tháng 12/2019 phần khối lượng của đơn vị thực hiện trên công trình Đại Giang - H đã thanh toán và tiền về giảm trừ dư nợ bảo lãnh tiền tạm ứng của ngân hàng B (Bảo lãnh tạm ứng cho công ty cổ phần T8) với chủ đầu tư đây là trong thời gian thực hiện hợp đồng vay vốn. Mục đích vay của Công ty D1 để thực hiện công trình tại Huế, sau khi Công ty D1 nhận nợ từ ngân hàng thì số tiền này được sử dụng đúng mục đích và số tiền thanh toán công trình đó đã về tài khoản của nhà thầu chính mà ngân hàng quản lý.

Căn cứ vào văn bản số 890/BIDV.HTI-PGDHL ngày 27/10/2017 của ngân hàng TMCP Đ1 phòng giao dịch Hồ N quy định rõ sau khi số tiền được nghiệm thu từ công trình thì ngân hàng giữ lại chuyển cho Công ty D1 nhưng sau khi Công ty D1 thực hiện công trình tại Huế thì nguồn tiền thanh toán cho Công ty D1 nhưng ngân hàng lại không trừ phần nợ gốc và lãi Công ty D1 đang nợ tại ngân hàng M2 có hành vi chiếm đoạt tài sản của Công ty D1 ký kết hợp đồng tín dụng để vay vốn thực hiện công trình tại Huế thì nhà thầu chính công trình tại Hồ N và ngân hàng đã bàn bạc việc cho Công ty D1 vay vốn và thống nhất việc sau khi tiền thu được từ việc thực hiện công trình sẽ trừ vào khoản nợ gốc và lãi cho Công ty D1, tuy những thỏa thuận này không được lập thành văn bản nhưng ngân hàng và nhà thầu chính không thực hiện đúng thỏa thuận.

Anh N không đồng ý với nguyên đơn về việc xử lý phần diện tích chênh lệch tăng thêm và phần nâng cấp sữa chữa mà chỉ chấp nhận diện tích và các tài sản trên hồ sơ tại thời điểm vay vốn mà anh N, chị N1, ông A và bà P đã thế chấp cho ngân hàng (phần diện tích đất tăng thêm không thuộc quyền sở hữu của anh N, chị N1), đối với phần diện tích đất tăng thêm tại 03 thửa đất tại buổi thẩm định thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Tuấn A và bà Võ Thị P.

Trường hợp Công ty D1 vi phạm thì ngân hàng cũng chỉ được xử lý những tài sản mà anh N, chị N1, ông A và bà P đã thế chấp.

Anh Lê Thanh N đã nhiều lần xuống công ty VN1 để xác định công nợ nhưng công ty cổ phần T8 VN1 gây khó khăn và không hợp tác.

Anh Lê Thanh N đã vào làm việc với ngân hàng để nhờ đứng ra tổ chức giải quyết món nợ giữa Công ty D1 và công ty cổ phần T8 nhưng ngân hàng từ chối (thời điểm đó anh N gặp ông Lê Đức Q1 là phó phòng khách hàng doanh nghiệp thuộc ngân hàng thương mại cổ phần Đ1).

Anh Lê Thanh N đã thực hiện đúng mục đích của khoản vay, dòng tiền của khoản vay về đúng công trình và công trình đã được nghiệm thu thanh toán số tiền đã được khấu trừ vào bảo lãnh tạm ứng của công ty T8 do ngân hàng B phát bảo lãnh, nhưng phía đại diện theo ủy quyền của ngân hàng cho rằng không có văn bản nào quy định ngân hàng phải phong tỏa số tiền nghiệm thu thanh toán do công ty D1 thực hiện từ công trình đê Đ (Huế) về. Vì vậy anh Lê Thanh N đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét lại việc thực hiện hợp đồng cho vay có đúng với quy định của luật cho vay không (nguồn thu hồi vốn không khả thi nhưng ngân hàng vẫn cho vay).

Anh Lê Thanh N đề nghị Tòa án xem xét quy trình thực hiện cho vay đối với 02 hợp đồng tín dụng có đúng với quy định của pháp luật không, xem xét rõ tại sao thời điểm tháng 12 năm 2019 nguồn vốn của công trình đê Đại Giang H đã được giải ngân nhưng ngân hàng không giảm trừ cho bên vay vốn thực hiện dự án là công ty D1, hoặc có phương án bảo đảm không để thất thoát nguồn tiền cho vay.

Phía bị đơn đề nghị ngân hàng thu hồi số tiền phía công ty D1 đã thanh toán đợt 4 số tiền 1.428.132.000 đồng vì số tiền này do công ty D1 thực hiện đã được chủ đầu tư thanh toán.

Giảm trừ số tiền 700.000.000 đồng đã thanh toán chiết khấu đợt 05 vì số tiền này do công ty D1 thực hiện đã được chủ đầu tư thanh toán.

M1, giảm toàn bộ số tiền lãi đối với công ty D1.

** Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền:*

*1. Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Hà Tĩnh là ông Nguyễn Hồng S:* Đối với thửa đất số 49 (lô số 21), tờ bản đồ số 02 (bản đồ giải thửa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 479925, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đo đạc bằng phương pháp thủ công, chưa xác định tọa độ, hướng thửa đất được xác định theo 11 thửa đất còn lại tại thời điểm đấu giá, thời điểm cấp đất thì thửa đất số 49 này không vuông góc với trục đường chính, Ủy ban nhân dân huyện H khẳng định các điểm mốc giới, ranh giới tứ cận đối với thửa đất số 49 (lô sô 21), tờ bản đồ số 02 (bản đồ giải thửa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 479925 tại buổi thẩm định ngày 24/8/2023 là đúng với các điểm giới đã được cấp cho anh Lê Thanh N và chị Phạm

Thị N1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 479925 mang tên anh Lê Thanh N và chị Phạm Thị N1.

Đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 778437 diện tích đất có tăng lên 90,9 $m^2$. Đối với diện tích đất tăng lên này thì trách nhiệm của Văn phòng Đ2 chi nhánh H6 - Đ phải tiến hành việc xác định vị trí, diện tích đất đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp để xác định các điểm mốc giới, ranh giới tứ cận đối với phần diện tích đất tăng thêm.

Đối với diện tích đất tăng thêm thì hội đồng xét duyệt ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền xem xét việc có đủ điều kiện cấp đổi hay không, đối với diện tích đất này hiện không có tranh chấp, thuộc diện quy hoạch đất ở.

Đối với thửa đất số 77 tờ bản đồ số 02 (bản đồ giải thửa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 862719 có tăng thêm 0,3$m^2$ . Đối với diện tích đất tăng thêm này là do thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện bằng thủ công nên diện tích đất tăng thêm này là cho phép trong việc đo đạc, diện tích đất này không có tranh chấp.

Đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 29 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 758141 tăng thêm 11,6$m^2$. Đối với diện tích đất tăng thêm này đã được cấp đổi vào năm 2015, đối với phần diện tích tăng thêm này thuộc quyền sở hữu của ai thuộc về trách nhiệm của Văn phòng Đ2, chi nhánh H6, Đ và hội đồng xét duyệt Ủy ban nhân dân cấp xã. Đối với phần diện tích đất tăng thêm hiện không có tranh chấp.

*2. Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký chi nhánh H6, Đ là ông Nguyễn Tiến M:* Đối với thửa đất số 49 (lô số 21), tờ bản đồ số 02 (bản đồ giải thửa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 479925, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đo đạc bằng phương pháp thủ công, chưa xác định tọa độ, hướng thửa đất được xác định theo 11 thửa đất còn lại tại thời điểm đấu giá, thời điểm cấp đất thì thửa đất số 49 này không vuông góc với trục đường là đúng. Đối với các điểm mốc giới, ranh giới tại buổi thẩm định và các điểm mốc giới thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Thanh N có trùng nhau hay không thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh H6, Đ không có căn cứ để xác định, tuy nhiên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đề nghị Tòa án căn cứ theo các điểm mốc giới đối với thửa đất đã được xác định tại buổi thẩm định ngày 24/8/2023 để giải quyết vụ án theo đúng quy định.

Đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 778437 diện tích đất có tăng lên 90,9 $m^2$. Đối với diện tích đất tăng lên này thì trách nhiệm của hội đồng xét duyệt của Ủy ban nhân dân xã S.

Đối với diện tích đất tăng thêm thì hội đồng ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền xem xét việc có đủ điều kiện cấp đổi hay không, hiện nay Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chưa nhận được tài liệu nào liên quan đến việc tranh chấp đối với diện tích đất tăng thêm này.

Đối với thửa đất số 77 tờ bản đồ số 02 (bản đồ giải thửa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 862719 có tăng thêm 0,3$m^2$ . Đối với diện tích đất tăng thêm này là do thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện bằng thủ công nên diện tích đất tăng thêm này là cho phép trong việc đo đạc, hiện nay Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chưa nhận được tài liệu nào liên quan đến việc tranh chấp đối với diện tích đất tăng thêm này.

Đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 29 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 758141 tăng thêm 11,6$m^2$. Đối với diện tích đất tăng thêm này thuộc quyền sở hữu của bà Phạm Thị N1 thuộc thửa đất số 110 tờ bản đồ số 29 (bản đồ địa chính) được quy chủ là bà Phạm Thị N1.

Đối với diện tích đất tăng thêm có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không thuộc thẩm quyền của hội đồng tư vấn ủy ban nhân dân C, hiện nay Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chưa nhận được tài liệu nào liên quan đến việc tranh chấp đối với diện tích đất tăng thêm này.

*3. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Ủy ban nhân dân xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh *là bà* Lê Thị T4 *trình bày:*- Đối với thửa đất số 49 (lô số 21) tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa): Thửa đất nêu trên đã được UBND huyện H, tỉnh Hà Tĩnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 4779925 ngày 19/10/2011 cho ông Lê Thanh N, đồng sử dụng bà Phạm Thị N1 có địa chỉ thường trú tại thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. Theo giấy chứng nhận đã cấp thửa đất nêu trên có diện tích 160 $m^2$ đất ở, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất (trúng đấu giá quyền sử dụng đất 2011). Qua đối chiếu hồ sơ giao đất năm 2011 và sơ đồ quy hoạch vùng Chuối Bù, kiểm tra thực địa các lô đất trong vùng quy hoạch cho thấy vị trí đất giao cho ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị N1 xác định tại buổi thẩm định ngày 24/8/2023 là đúng theo hồ sơ giao đất đấu giá năm 2011 tại vùng Chuối B.

- Đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa): Thửa đất nêu trên đã được UBND huyện H, tỉnh Hà Tĩnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 778437 ngày 31/5/2013 cho ông Lê Thanh N, đồng sử dụng bà Phạm Thị N1 có địa chỉ thường trú tại thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh theo giấy chứng nhận đã cấp thửa đất nêu trên có diện tích 132 $m^2$ đất ở, nguồn gốc sử dụng

đất: Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Phạm Văn Đ).

Theo kết quả thẩm định tại chỗ thể hiện có sự chênh lệch 90,9 $m^2$ diện tíc đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Qua kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng, nguồn gốc sử dụng thửa đất và thực tế sử dụng thửa đất, kết quả như sau:

+ Hiện trạng sử dụng đất: Ông Lê Thanh N đang sử dụng 90,9 $m^2$ đất này vào mục đích đất ở từ năm 2013 đến nay, theo quy hoạch sử dụng đất của huyện được phê duyệt thì 90,9 $m^2$ đất này thuộc quy hoạch vào mục đích đất ở.

+ Vị trí diện tích tăng lên: Vị trí 1: Phía Bắc giáp đất bà T6 9,74m; phía Nam giáp đất ông N 08m; Phía Đông giáp đường ngõ xóm 5,06m; phía Tây giáp đất ông H3 4,92m.

+ Vị trí 2: Phía Bắc giáp đất bà T6 0,7m; phía Nam giáp đất ông N 0,59m; Phía Đông giáp đường ngõ xóm 16,5m; phía Tây giáp đất ông H3 16,5m.

Đối với vị trí 1: Diện tích đất này có nguồn gốc là đất mạ thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 02. Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Từ năm 1991 đến năm 2013 hộ ông Phạm Văn A1 sử dụng vào mục đích đất trồng cây hàng năm, đến năm 2013 hộ gia đình ông Phạm Văn A1 cho gia đình bà Phạm Thị N1 (là con gái ông A1) sử dụng xây dựng nhà ở từ đó đến nay.

Đối với vị trí 2: Diện tích đất này có nguồn gốc là đất bờ vùng, bờ thửa giữa các thửa đất do UBND xã quản lý, do hộ gia đình bà N1, ông N sử dụng từ năm 2013 đến nay. Hiện không có ai tranh chấp về quyền sử dụng đất.

- Đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa): Thửa đất nêu trên đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 862719 ngày 06/04/2011 cho ông Lê Thanh N đồng sử dụng bà Phạm Thị N1 có địa chỉ thường trú tại thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì thửa đất nêu trên có tổng diện tích 168$m^2$ trong đó 60 $m^2$ đất ở, 108 $m^2$ đất vườn (thửa đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Phạm A1).

Theo kết quả thẩm định tại chỗ có sự chênh lệch 0,3 $m^2$ diện tích đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ổn định, các hộ sử dụng đất liền kề đều đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất nói trên chưa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích chênh lệch này là do sai số trong quá trình đo đạc. Qua kiểm tra tại bộ phận tiếp công dân xã chưa tiếp nhận thông tin thửa đất trên có tranh chấp về quyền sử dụng đất.

- Đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ địa chính số 29: Thửa đất nêu trên đã được UBND huyện H, tỉnh Hà Tĩnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 758141 ngày 09/10/2015 cho ông Phạm Văn A1, đồng sử dụng bà Võ Thị P, địa chỉ thường trú tại thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh với tổng diện tích 401,8 $m^2$, trong đó đất ở 240 $m^2$, đất trồng cây lâu năm 161,8 $m^2$.

Theo kết quả thẩm định tại chổ thửa đất này có diện tích 413,4 $m^2$, có sự chênh lệch 11,6 $m^2$ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất có ranh giới ổn định, các hộ sử dụng đất liền kề đều đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích chênh lệch này do sai số trong quá trình đo đạc. Qua kiểm tra tại bộ phận tiếp công dân xã chưa tiếp nhận thông tin thửa đất có tranh chấp về quyền sử dụng đất.

4. *Tại biên bản lấy lời khai người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Công ty cổ phần T8 *là ông* Bùi Tiến T5 *trình bày:* Giữa công ty cổ phần T8 và Công ty P1 quan hệ đối tác tại công trình đê Đ - Huế. Ngày 01/3/2017 giữa Công ty cổ phần T8 và Công ty P1 ký kết hợp đồng thi công xây dựng số 03/2017/HĐXD – VN1 gói thầu TDA 01 – XL. Sau khi các bên ký kết hợp đồng thì Công ty P2, nhiều lần bị chủ đầu tư nhắc nhở và sau đó bị đình chỉ thi công và giao lại cho hai nhà thầu khác.

Việc Công ty P3 kết 02 hợp đồng tín dụng số 01/2019/6196741/HĐTD ngày 22/5/2019 và hợp đồng tín dụng số 02/2019/6196741/HĐTD ngày 29/5/2019 và các hợp đồng thế chấp bảo đảm thì Công ty cổ phần T8 không biết, công ty cổ phần T8 VN1 không thực hiện việc bảo lãnh nào đối với các khoản vay của công ty D1. Quá trình thi công công trình đê Đại Giang - H thì Công ty cổ phần tập đoàn T8 là nhà thầu chính nên nguồn tiền từ công trình này được chuyển về cho công ty cổ phần T8 là đúng quy định, còn việc giữa Công ty cổ phần T8 và Công ty P4 toán tiền thi công công trình như thế nào là căn cứ vào hợp đồng giữa các bên đã ký kết không liên quan đến việc anh N và những người liên quan ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp bảo đảm với ngân hàng.

*5. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị* Phạm Thị N1*, ông* Phạm Tuấn A*, bà* Võ Thị P*:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh đã thực hiện việc tống đạt, niêm yết thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho chị N1, ông A, bà P theo quy định pháp luật nhưng chị N1, ông A, bà P đều vắng mặt tại các buổi làm việc theo giấy triệu tập nên Tòa án không thu thập được lời khai của chị Phạm Thị N1, ông Phạm Tuấn A, bà Võ Thị P.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/KDTM - ST ngày 22/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 317, 319 Luật Thương mại; khoản 1 Điều 30, điểm b, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 317, 318, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2017; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 24; khoản 2 Điều 26; điểm e mục 1.4 phần 1 danh mục lệ phí, án phí ban hành kèm theo Nghị quyết 326/NQ- UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Cổ phần Đ1 chi nhánh H5 đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.

2. Buộc Công ty P5 trả nợ cho ngân hàng Cổ phần Đ1 chi nhánh H5 tổng số tiền 5.314.293.075 đồng, trong đó tiền gốc là 3.430.000.000 đồng; tiền lãi phát sinh trong hạn tính đến ngày 24/11/2023 là 1.265.744.766 đồng; tiền lãi phát sinh quá hạn tính đến ngày 24/11/2023 là 618.548.309 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, Công ty P6 phải trả lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên đã thỏa thuận ghi trong các hợp đồng tín dụng số 01/2019/6196741/HĐTD ngày 22/5/2019, hợp đồng tín dụng số 02/2019/6196741/HĐTD ngày 29/5/2019 đến khi Công ty P4 toán xong khoản nợ.

3. Trong trường hợp Công ty P7 trả được số tiền nợ nói trên thì ngân hàng Cổ phần Đ1 chi nhánh H5 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự huyện H kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm: đất số 49 (lô số 21), tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa): Thửa đất nêu trên đã được UBND huyện H, tỉnh Hà Tĩnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 4779925 ngày 19/10/2011; thửa đất số 102, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa): Thửa đất nêu trên đã được UBND huyện H, tỉnh Hà Tĩnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 778437 ngày 31/5/2013, diện tích đất tăng thêm là 90,9$m^2$ tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 778437; diện tích đất tăng thêm 0,3 $m^2$ tại thửa đất số 77 tờ bản đồ số 02 (bản đồ giải thửa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 862719; diện tích đất tăng thêm 11,6$m^2$ tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 29 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 758141.

Đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tại thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh và 01 ngôi nhà 01 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM BX 758141, ngày 09/10/2015 mang tên ông Phạm Tuấn A, bà Võ Thị P phải chịu phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/6196741/HĐBĐ ký ngày 24/5/2019 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh H5 với bên thế chấp là ông Phạm Tuấn A, bà Võ Thị P số tiền là 596.000.000 đồng.

Những người trúng đấu giá tại các thửa đất có diện tích đất tăng thêm có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động đối với các thửa đất theo quy định.

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

5. *Về án phí:* Công ty P5 nộp số tiền 113.314.293 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả cho ngân hàng Cổ phần Đ1 chi nhánh H5 số tiền 56.590.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh theo biên lai số 0006477, ngày 23/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hương, tỉnh Hà Tĩnh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 05/12/2023, ông Lê Thanh N đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty D1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 24/11/2023 của TAND huyện Hương Sơn. Yêu cầu TAND tỉnh xem xét các hợp đồng tín dụng trong vụ án vi phạm pháp luật về quy định cho vay kinh doanh thương mại theo Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016; cố ý làm trái pháp luật trong quy định hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng gây hậu quả nghiêm trọng; thông đồng lừa đảo chiếm đoạt tài sản của tổ chức cá nhân.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, bị đơn thừa nhận việc vay vốn và số tiền còn nợ như đại diện ngân hàng T9, đề nghị khấu trừ số tiền 1.428.132.000 đồng vào nợ gốc, giảm ½ lãi trong hạn và miễn lãi quá hạn. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự. Sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận, HĐXX thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 khởi kiện yêu cầu Công ty D1 thanh toán số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết. Do đây là tranh chấp giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận, hợp đồng được thực hiện tại huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản", thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm của Toà án nhân huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh. Theo quy định tại điều 429 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn. Kháng cáo của ông Lê Thanh N đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty D1 nằm trong hạn luật định và thuộc người có quyền kháng cáo nên được xem xét theo quy định tại Điều 271, 273 Bộ luật TTDS năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo, bị đơn cho rằng các hợp đồng tín dụng trong vụ án vi phạm pháp luật về quy định cho vay kinh doanh thương mại theo Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016; ngân hàng cố ý làm trái pháp luật trong quy định hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng gây hậu quả nghiêm trọng; thông đồng lừa đảo chiếm đoạt tài sản của tổ chức cá nhân.

[2.1] Xét thấy, theo quy định tại Điều 7 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng thì Công ty D1 đủ điều kiện để vay vốn, cụ thể: Công ty D1 là pháp nhân có năng lực pháp luật dân sự theo quy định pháp luật; Công ty D1 có nhu cầu vay vốn để sử dụng vào mục đích hợp pháp: Căn cứ Giấy đề nghị vay vốn của Công ty D1 thể hiện mục đích vay vốn là để trả tiền bê tông thương phẩm, tiền vật tư thi công công trình tuyến đê và các công trình trên tuyến đê sông Đ - Huế. Căn cứ Hợp đồng thi công xây lắp số 03/2017/HĐXD-VNI ngày 01/3/2017, tại thời điểm đề nghị vay vốn, Công ty D1 đang thi công công trình trên tuyến đê sông Đ. Vì vậy, mục đích vay vốn để trả tiền bê tông thương phẩm, tiền vật tư thi công công trình tuyến đê và các công trình trên tuyến đê sông Đ - Huế là phù hợp với thực tế. Ngoài ra, mục đích vay vốn của Công ty D1 không vi phạm Điều 8 về những nhu cầu vốn không được cho vay tại Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Có phương án sử dụng vốn khả thi: Căn cứ phương án kinh doanh ngày 22/5/2019 của Công ty D1 và Hợp đồng thi công xây lắp số 03/2017/HĐXD-VNI ngày 01/3/2017. Công ty D1 sử dụng vốn vào việc thi công xây dựng công trình trên tuyến đê sông Đ là khả thi. Bởi vì công trình trên tuyến đê sông Đ - Huế đang được thi công xây dựng và cần phải có các chi phí về vật liệu, nhân công, máy thi công... Do đó, cần phải sử

dụng vốn cho các chi phí về vật liệu, nhân công, máy thi công... Đồng thời, ngày 22/5/2019 Ngân hàng TMCP Đ1 chi nhánh H5- Phòng G đã có báo cáo số 434/BIDV.HTT-PGDHL ngày 22/5/2019 về việc đánh giá hiệu quả và xác định giới hạn cho vay theo công trình để làm đề xuất vay vốn; Có khả năng tài chính để trả nợ: Công ty D1 hiện đang hoạt động bình thường và đang thực hiện các dự án, đặc biệt là dự án thi công xây dựng công trình trên tuyến đê sông Đ nên có khả năng tài chính để trả nợ. Căn cứ theo phương án kinh doanh mà Công ty D1 cung cấp, nguồn trả nợ từ khối lượng thanh toán của công trình trên và các công trình mà đơn vị đang thi công. Ngoài ra, khoản vay giữa ngân hàng TMCP Đ1 chi nhánh H5 – Phòng G và Công ty D1 còn được bảo đảm bằng các tài sản là Quyền sử dụng đất. Vì vậy, Công ty D1 có khả năng tài chính để trả nợ.

[2.2] Xét thấy, công văn số 890/BIDV.HTI-PGDHL ngày 27/10/2017 của ngân hàng TMCP Đ1 phòng giao dịch Hồ N là căn cứ vào hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2016/522032/HĐTD ngày 03/10/2016, văn bản sửa đổi số 01/2017/522032/SĐHĐTD ngày 13/10/2017 giữa công ty cổ phần T8 và ngân hàng TMCP Đ1 chi nhánh H5; giấy đề nghị cam kết ngày 27/10/2017 của Công ty cổ phần T8; hợp đồng số 03/2017/HĐXD-VN1 ngày 01/3/2017 về việc thi công gói thầu TDA01-XL giữa công ty cổ phần T8 và Công ty D1. Tại văn bản này ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh H5 - phòng G cam kết sẽ giữ lại số tiền mà công ty cổ phần T8 đã nghiệm thu với Công ty D1 nhận được từ chủ đầu tư của hạng mục công trình trên và đồng ý cho công ty cổ phần T8 chuyển trả cho Công ty D1 trong vòng 05 ngày làm việc khi đã có biên bản đối chiếu công nợ gần nhất đã ký giữa 02 bên. Như vậy, văn bản nêu trên là giao dịch dân sự khác giữa công ty cổ phần T8, Công ty D1 và ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh H5- phòng G, không phải là tài liệu gắn với các hợp đồng tín dụng số 01/2019/6196741/HĐTD và hợp đồng tín dụng số 02/2019/6196741/HĐTD mà ngân hàng Đ1 đã ký kết với Công ty D1.

Căn cứ theo công văn số 890/BIDV.HTI-PGDHL ngày 27/10/2017 của Ngân hàng TMCP Đ1- chi nhánh H5, để được giữ lại số tiền mà Công ty CP T8 nhận được từ chủ đầu tư của hạng mục công trình và chuyển trả cho Công ty D1 thì Công ty D1 phải gửi 01 bộ hồ sơ nghiệm thu, thanh toán trước khi khoản tiền thanh toán được ghi có vào tài khoản của công ty cổ phần T8 tại Ngân hàng B – phòng G và có biên bản đối chiếu công nợ gần nhất đã ký giữa 02 bên. Tuy nhiên, Quá trình giải quyết vụ án Công ty D1 không xuất trình được các tài liệu về việc đối chiếu công nợ và các tài liệu khác được quy định tại công văn số 890/BIDV.HTI-PGDHL ngày 27/10/2017 của Ngân hàng TMCP Đ1 - chi nhánh H5. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Đ1 - chi nhánh H5 không có căn cứ để giữ lại tiền cho Công ty D1.

Từ sự phân tích tại mục 2.1 và 2.2, không có căn cứ xác định Ngân hàng TMCP Đ1 – chi nhánh H5 cố ý làm trái pháp luật trong quy định hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng gây hậu quả nghiêm trọng; thông đồng lừa đảo chiếm đoạt tài sản của tổ chức cá nhân.

[3]. Xét Hợp đồng tín dụng số 01/2019/6196741 với số tiền 1.800.000.000 đồng, hợp đồng tín dụng số 02/2019/6196741 với số tiền 1.690.000.000 đồng giữa Ngân hàng V1 với Công ty D1 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, có nội dung phù hợp quy định tại các Điều 116, 117, 463 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử nhận định đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ngân hàng Cổ phần Đ1 chi nhánh H5 đã giải ngân cho Công ty D1 tổng cộng 3.490.000.000 đồng. Tính đến ngày 24/11/2023 Công ty P8 òn nợ ngân hàng Cổ phần Đ1 chi nhánh H5 tiền gốc 3.430.000.000 đồng, số tiền lãi phát sinh trong hạn là 1.265.744.766 đồng; tiền lãi phát sinh quá hạn là 618.548.309 đồng, tổng 5.314.293.075 đồng. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thanh toán số tiền còn nợ.

[4]. Xét Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/6196741/HĐBĐ ký ngày 21/5/2019 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh H5 với bên vay là ông Lê Thanh N, bà Phạm Thị N1. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa), địa chỉ thửa đất tại thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh và 01 nhà 03 tầng, công trình phụ gắn liền; diện tích xây dựng 330m$^2$ đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 778437, ngày 31/5/2013 mang tên ông Lê Thanh N, bà Phạm Thị N1; quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa), địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 479925, ngày 19/10/2011 mang tên ông Lê Thanh N, bà Phạm Thị N1; quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa), địa chỉ thửa đất tại thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 862719, ngày 06/4/2011 mang tên ông Lê Thanh N, bà Phạm Thị N1.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/6196741/HĐBĐ ký ngày 24/5/2019 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh H5 với bên thế chấp là ông Phạm Tuấn A, bà Võ Thị P. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tại thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh và 01 ngôi nhà 01 tầng; diện tích xây dựng 100m$^2$ đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM BX 758141, ngày 09/10/2015 mang tên ông Phạm Tuấn A, bà Võ Thị P.

Các hợp đồng thế chấp được xác lập trên cơ sở tự nguyện, có nội dung phù hợp quy định tại các Điều 116, 117, 317 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng có công chứng, đã thực hiện đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại các Điều 295, 298 Bộ luật Dân sự nên Hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Tại Hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận dùng tài sản thế chấp nói trên để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán, trả nợ gốc, nợ lãi và các chi phí phát sinh khác của bên thế chấp đối với Ngân hàng V1 theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Căn cứ khoản 1 Điều 299, Điều 301, khoản 2 Điều 303 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/6196741/HĐBĐ ký ngày 21/5/2019 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh H5 với bên vay là ông Lê Thanh N, bà Phạm Thị N1 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/6196741/HĐBĐ ký ngày 24/5/2019 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh H5 với bên thế chấp là ông Phạm Tuấn A, bà Võ Thị P có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án bán đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng V1. Trong trường hợp số tiền có được từ việc bán đấu giá tài sản thế chấp nêu trên không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì căn cứ khoản 3 Điều 307 Bộ luật dân sự, bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục phải trả số nợ còn lại cho Ngân hàng.

Đối với các diện tích đất tăng thêm tại các thửa đất đang là tài sản thế chấp tại ngân hàng Cổ phần Đ1 chi nhánh H5, khi xử lý tài sản thế chấp cần liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo quy định.

Do đó, bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 24/11/2023 của Toà án nhân dân huyện Hương Sơn áp dụng các quy định pháp luật chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng cổ phần Đ1 chi nhánh H5 là có căn cứ và đảm bảo quy định pháp luật, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[5]. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tại phiên toà là phù hợp.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty D1; Giữ nguyên bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số

02/2023/KDTM - ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh:

Căn cứ các Điều 317, 319 Luật Thương mại; khoản 1 Điều 30, điểm b, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 317, 318, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2017; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 24; khoản 2 Điều 26; điểm e mục 1.4 phần 1 danh mục lệ phí, án phí ban hành kèm theo Nghị quyết 326/NQ- UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Cổ phần Đ1 chi nhánh H5 đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.

2. Buộc Công ty D1 phải trả nợ cho ngân hàng Cổ phần Đ1 chi nhánh H5 tổng số tiền 5.314.293.075 đồng, trong đó tiền gốc là 3.430.000.000 đồng; tiền lãi phát sinh trong hạn tính đến ngày 24/11/2023 là 1.265.744.766 đồng; tiền lãi phát sinh quá hạn tính đến ngày 24/11/2023 là 618.548.309 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, Công ty D1 còn phải trả lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên đã thỏa thuận ghi trong các hợp đồng tín dụng số 01/2019/6196741/HĐTD ngày 22/5/2019, hợp đồng tín dụng số 02/2019/6196741/HĐTD ngày 29/5/2019 đến khi Công ty D1 thanh toán xong khoản nợ.

3. Trong trường hợp Công ty D1 không trả được số tiền nợ nói trên thì ngân hàng Cổ phần Đ1 chi nhánh H5 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự huyện H kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm: đất số 49 (lô số 21), tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa): Thửa đất nêu trên đã được UBND huyện H, tỉnh Hà Tĩnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 4779925 ngày 19/10/2011; thửa đất số 102, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa): Thửa đất nêu trên đã được UBND huyện H, tỉnh Hà Tĩnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 778437 ngày 31/5/2013, diện tích đất tăng thêm là 90,9$m^2$ tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ giải thửa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 778437; diện tích đất tăng thêm 0,3 $m^2$ tại thửa đất số 77 tờ bản đồ số 02 (bản đồ giải thửa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 862719; diện tích đất tăng thêm 11,6$m^2$ tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 29 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 758141.

Đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tại thôn M, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh và 01 ngôi nhà 01 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM BX 758141, ngày 09/10/2015 mang tên ông Phạm Tuấn A, bà Võ Thị P phải chịu phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế

chấp bất động sản số 02/2019/6196741/HĐBĐ ký ngày 24/5/2019 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh H5 với bên thế chấp là ông Phạm Tuấn A, bà Võ Thị P số tiền là 596.000.000 đồng.

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

4. *Về án phí:* Công ty D1 phải nộp số tiền 113.314.293 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả cho ngân hàng Cổ phần Đ1 chi nhánh H5 số tiền 56.590.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh theo biên lai số 0006477 ngày 23/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh.

*Về án phí dân sự phúc thẩm:* Bị đơn **Công ty D1** phải chịu 300.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nhưng được trừ trong số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0006510 ngày 19/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Sơn.

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

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

***Nơi nhận:***
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND huyện Hương Sơn;
- Chi cục THADS huyện Hương Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

**Bùi Quang Năng**