

Bản án số: 05/2020/KDTM-PT
Ngày: 12/5/2020
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 CẦN THƠ

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Lâm Đồng

Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thanh Bảo Trân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2020/TLPT ngày 02 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ (B).

Trụ sở: H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ Chi nhánh T: V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (Nay là Chi nhánh T)

Địa chỉ: Phan Đình P, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Vinh Phi B – Cán bộ Phòng khách hàng doanh nghiệp 2.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H

Trụ sở: Trần Văn K, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hoàng Trúc V – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ: Mạc Đình C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

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

Ông Nguyễn Huy T

Địa chỉ: Nguyễn Thái B, phường M, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Hoàng Trúc V, bà Nguyễn Thị Việt T, ông Nguyễn Hoàng V

Cùng địa chỉ: Mạc Đĩnh C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Việt T

Cùng địa chỉ: khu vực M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ông Đặng Thành Y, bà Đặng Thị Kim T, ông Đặng Minh S, ông Đặng Hữu T, bà Đặng Thị Phương H.

Cùng địa chỉ: tổ B, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Trung Tâm xúc tiến đầu tư – Thương mại và Hội chợ triển lãm C

Địa chỉ: Lê L, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố C

Địa chỉ: Nguyễn A, phường T, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất quận B, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: KDC N, đường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Ngân hàng N – Chi nhánh B, thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng cáo:* Ông Đặng Thành Y

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết với Công ty cổ phần đầu tư địa ốc và thương mại H (Gọi tắt là Công ty H) 02 (hai) Hợp đồng tín dụng (HĐTD) như sau:

1/. HĐTD hạn mức số: 0109/11/HĐ ngày 10/11/2011:

- Số tiền vay: **1.100.000.000** đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng);
- Thời gian vay: 06 tháng;
- Từ ngày 20/07/2012 đến ngày 18/01/2013;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh thời trang và mỹ phẩm;
- Hình thức giải ngân: Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 54832/12/HĐ ngày 20/07/2012 với số tiền 1.100.000.000 đồng.

2/. HĐTD ngắn hạn số: 0148/2012/HĐ ngày 28/12/2012:

- Số tiền vay: **10.500.000.000** đồng (Mười tỷ năm trăm triệu đồng);
- Thời gian vay: 09 tháng;

- Từ ngày 20/07/2012 đến ngày 18/01/2013;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh thời trang và mỹ phẩm;
- Hình thức giải ngân: Bảng kê rút vốn ngày 28/12/2012 với số tiền 10.200.000.000 đồng và Bảng kê rút vốn ngày 29/12/2012 với số tiền 300.000.000 đồng.

Đề đảm bảo nợ vay cho 02 hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng ký kết với Công ty H 02 (hai) Hợp đồng thế chấp (HĐTC) như sau:

1/. HĐTC tài sản số: 0043/11/HĐ ngày 15/07/2011. Tài sản thế chấp là xe ô tô con biển kiểm soát: 65N-1134, nhãn hiệu: BMW, năm sản xuất: 2005, số máy: 5994NS2B30AE, số khung: 53546CK84507 theo Giấy đăng ký xe ô tô số: 003370 do Phòng cảnh sát giao thông – Công an thành phố C cấp ngày 16/06/2009 cho Công ty H.

2/. HĐTC tài sản hình thành trong tương lai số: 2211/11/HĐ ngày 22/11/2011 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 2211/2012/HĐ ngày 26/11/2012. Tài sản thế chấp là Hạng mục mở rộng cải tạo nhà số 4 – Công trình Trung tâm hội chợ triển lãm Quốc tế C.

Ký kết với ông Nguyễn Huy T và bà Nguyễn Hoàng Trúc V 03 HĐTC như sau:

1/. HĐTC quyền sử dụng đất số: 0003/11/HĐ ngày 24/02/2011 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: 0003-01/2012/HĐ ngày 01/06/2012. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 1522, tờ bản đồ 01, loại đất: Đất ở tại đô thị (110 m²) và Đất trồng cây lâu năm (245,9 m²), diện tích: 355,9m², tại địa chỉ: Khu vực Y, phường T, quận C, TP. Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 900286, sổ vào sổ cấp giấy: H 01368 do UBND quận C, TP. Cần Thơ cấp ngày 25/10/2007 cho ông Nguyễn Huy T. Và quyền sử dụng đất thửa đất số 1523, tờ bản đồ 01, loại đất: Đất ở tại đô thị (110 m²) và Đất trồng cây lâu năm (124 m²), diện tích: 224m², tại địa chỉ: Khu vực Y, phường T, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 900283, sổ vào sổ cấp giấy: H 01370 do UBND quận C, TP. Cần Thơ cấp ngày 25/10/2007 cho bà Nguyễn Hoàng Trúc V.

2/. HĐTC bất động sản số: 0019/11/HĐ ngày 30/05/2011 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: 0019/2012/HĐ ngày 01/10/2012. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 1504, tờ bản đồ 01, loại đất: Đất ở đô thị (122,2 m²), Đất cây lâu năm (44,3 m²) tại địa chỉ: Khu vực Y, phường T, quận C, TP Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 900003, sổ vào sổ cấp giấy: H 01297 do UBND quận C, TP. Cần Thơ cấp ngày 26/09/2007 cho bà Nguyễn Hoàng Trúc V.

3/. HĐTC bất động sản số: 0033/11/HĐ ngày 04/07/2011 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: 0033/2012/HĐ ngày 26/12/2012. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 1505, tờ bản đồ 01, loại đất: Đất ở đô thị (131,7 m²), Đất cây lâu năm (33,6 m²) tại địa chỉ: Khu vực Y, phường T, quận C, TP. Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 900006, sổ vào sổ cấp giấy: H

01298 do UBND quận C, TP. Cần Thơ cấp ngày 26/09/2007 cho ông Nguyễn Huy T.

Ký kết với ông Nguyễn Hoàng V và bà Nguyễn Thị Việt T 03 HĐTC như sau:

1/. HĐTC bất động sản số: 0056/11/HĐ ngày 18/08/2011. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 1507, tờ bản đồ 01, loại đất: Đất ở đô thị (192 m²) tại địa chỉ: Khu vực Y, phường T, quận C, TP Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 667015, số vào sổ cấp giấy: H 02300 do UBND quận Cái Răng, TP. Cần Thơ cấp ngày 20/07/2009 cho ông Nguyễn Hoàng V. Và quyền sử dụng đất thửa đất số 1502, tờ bản đồ 01, loại đất: Đất ở đô thị (197.8 m²) tại địa chỉ: Khu vực Y, phường T, quận C, TP Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 667004, số vào sổ cấp giấy: H 02299 do UBND quận C, TP. Cần Thơ cấp ngày 20/07/2009 cho bà Nguyễn Thị Việt T.

2/.HĐTC quyền sử dụng đất số: 0004/11/HĐ ngày 24/02/2011 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: 0004-01/2012/HĐ ngày 01/06/2012. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số. 1520, tờ bản đồ 01, loại đất: Đất ở đô thị (100 m²), Đất cây lâu năm (110,5 m²) tại địa chỉ: Khu vực Y, phường T, quận C, TP Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 900284, số vào sổ cấp giấy: H 01369 do UBND quận Cái Răng, TP. Cần Thơ cấp ngày 25/10/2007 cho bà Nguyễn Thị Việt T. Và quyền sử dụng đất thửa đất số. 1521, tờ bản đồ 01, loại đất: Đất ở đô thị (100 m²), Đất cây lâu năm (97 m²) tại địa chỉ: Khu vực Y, phường T, quận C, TP Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 900285, số vào sổ cấp giấy: H 01367 do UBND quận Cái Răng, TP. Cần Thơ cấp ngày 25/10/2007 cho ông Nguyễn Hoàng V.

3/. HĐTC bất động sản số: 0034/11/HĐ ngày 04/07/2011. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 342, tờ bản đồ 36, loại đất: Đất ở đô thị (81 m²) tại địa chỉ: KDC 91B, phường An Bình, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 849693, số vào sổ cấp giấy: 01430.QSDĐ do UBND quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ cấp ngày 01/07/2004 cho bà Nguyễn Thị Việt T và tài sản này đã được giải chấp

Ký kết với ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thu T 02 (hai) HĐTC như sau:

1/.HĐTC quyền sử dụng đất số: 0005/2010/HĐ ngày 01/12/2010 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: 00058/2012/HĐ ngày 26/12/2012. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 1506, tờ bản đồ 01, loại đất: Đất ở đô thị (196,1 m²) tại địa chỉ: Khu vực Y, phường T, quận C, TP Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 900005, số vào sổ cấp giấy: H 01300 do UBND quận Cái Răng, TP. Cần Thơ cấp ngày 26/09/2007 cho bà Nguyễn Thu T.

2/.HĐTC bất động sản số: 0010/11/HĐ ngày 06/05/2011 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: 0010/2012/HĐ ngày 26/12/2012. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 1503, tờ bản đồ 01, loại đất: Đất ở đô thị (196 m²) tại địa chỉ: Khu vực Y, phường T, quận C, TP Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AK 900004, số vào sổ cấp giấy: H 01295 do UBND quận Cái Răng, TP. Cần Thơ cấp ngày 26/09/2007 cho ông Nguyễn Việt T.

Ký kết với ông Đặng Thành Y và bà Trần Thị Lệ 01 HĐTC quyền sử dụng đất: Số 0020/2010/HĐ ngày 02/12/2010. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số: 03, tờ bản đồ 10, loại đất: T (300 m²)+Qc (1.754 m²) tại địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 691790, số vào sổ cấp giấy: 00690 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 17/10/1994 cho ông Đặng Thành Y. Quyền sử dụng đất thửa đất số: 109, 125, tờ bản đồ 11, loại đất: 2L (6.873m²) tại địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 691663, số vào sổ cấp giấy: 00763 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 17/10/1994 cho ông Đặng Thành Y.

Quá trình thu hồi nợ từ thời điểm quá hạn đến nay bị đơn đã có thanh toán cho nguyên đơn cũng như các chủ sở hữu ký thế chấp có bàn giao một số tài sản để bán đấu giá như sau theo các hợp đồng thế chấp để nguyên đơn thu hồi nợ như sau: Hợp đồng thế chấp số 0004/11/HĐ ngày 24/02/2011, số 0003/11/HĐ ngày 24/02/2011; 0010/11/HĐ ngày 06/05/2011, số 0005/2010/HĐ ngày 01/12/2010, số 0056/11/HĐ ngày 18/08/2011, số 0019/11/HĐ ngày 30/05/2011, số 0033/11/HĐ ngày 04/07/2011, 2211/11/HĐ ngày 22/11/2011 và 0043/2011/HĐ ngày 15/07/2011

Đối với hợp đồng thế chấp số 0020/11/HĐ ngày 02/12/2010 giữa bà Trần Thị L - ông Đặng Thành Y bao gồm 02 QSDĐ, trong đó đối với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số B 691663 (số vào sổ 00763.QSDĐ) có 4.421,6m² đất LUA đã bị thu hồi để thực hiện Dự án nâng cấp đô thị vùng ĐBSCL tại phường L – TP Cần Thơ và được bồi thường 2.146.756.680 đồng. Hiện số tiền này đang được gửi tiết kiệm tại Ngân hàng – Chi nhánh B , số hiệu tài khoản tiền gửi: 1804684002069, số tiền gửi: 2.148.897.655 đồng, ngày gửi: 23/12/2014. Hiện tại theo ước tính của Ngân hàng, tổng tiền gốc và lãi của sổ tiết kiệm này khoảng 2.700.000.000 đồng. Sổ tiết kiệm trên đang lưu giữ tại Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất quận B – TP Cần Thơ.

Hiện tại toàn bộ hồ sơ vay của Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H đã bị quá hạn và nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 17/9/2019 công ty H còn nợ ngân hàng số tiền số tiền như sau:

+ Dư nợ gốc: 3.207.717.400 đồng;
 + Lãi trong hạn : 7.814.061.770 đồng;
 + Lãi quá hạn : 2.615.007.274 đồng;
 => Tổng cộng : 13.636.786.444 đồng.

Để đảm bảo quyền lợi Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu:

- Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến hết ngày 17/9/2019 là: **13.636.786.444 đồng** (bằng chữ: Mười ba tỷ, sáu trăm ba mươi sáu triệu, bảy trăm tám mươi sáu ngàn, bốn trăm bốn mươi bốn đồng); Phải trả số tiền lãi phát sinh được ký theo 02 (hai) HĐTD số: 0109/11/HĐ ngày 10/11/2011 và

0148/2012/HĐ ngày 28/12/2012 (lãi trong hạn + lãi quá hạn), kể từ ngày 17/9/2019 cho đến ngày trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Trong đó, riêng **ông Đặng Thành Y** phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 17/9/2019 là: **2.368.073.888 đồng** (bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm sáu mươi tám triệu, không trăm bảy mươi ba ngàn, tám trăm tám mươi tám đồng) (Tính trên số nợ gốc mà ông Y đảm bảo 1.100.000.000 đồng) và phải trả số tiền lãi phát sinh của phần nợ gốc 1.100.000.000 đồng (lãi trong hạn + lãi quá hạn) kể từ ngày 17/9/2019 cho đến ngày trả hết phần nợ gốc trên cho Ngân hàng. Ngân hàng đề nghị Tòa xét xử và buộc trích số tiền trực tiếp từ tiền gửi tiết kiệm của ông Đặng Thành Y có được từ việc bồi thường đối với phần đất (là tài sản thế chấp cho Ngân hàng) bị thu hồi để thực hiện Dự án nâng cấp đô thị vùng ĐBSCL tại phường L – TP Cần Thơ. Sau khi thanh toán hết phần nghĩa vụ đảm bảo, Ngân hàng sẽ giải chấp phần tài sản cho ông Đặng Thành Y theo quy định.

- Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chậm trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải chịu toàn bộ chi phí khởi kiện, phí thi hành án và các chi phí khác phát sinh trong thời gian xử án và thi hành án.

Đại diện bị đơn, bà Nguyễn Hoàng Trúc V trình bày:

Bà ủy quyền cho ông Nguyễn Huy T ký kết và thực hiện các giao dịch với ngân hàng nên bà không biết rõ. Nay qua lời trình bày của nguyên đơn bà thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn là Công ty H còn nợ ngân hàng B số tiền **tạm tính** đến ngày 01/09/2016 như sau:

+ Tổng dư nợ gốc: 10.593.000.000 đồng;

+ Tổng dư nợ lãi: 5.843.746.404 đồng; (gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn).

=> Tổng cộng: 16.436.746.404 đồng;

(Bằng chữ: Mười sáu tỷ, bốn trăm ba mươi sáu triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, bốn trăm lẻ bốn đồng).

Công ty H đồng ý trả số nợ trên và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02/09/2016 cho đến ngày trả hết nợ Ngân hàng. Nếu Công ty H không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

Về phần tài sản thế chấp của cá nhân bà thống nhất như lời trình bày của phía nguyên đơn là bà và ông Nguyễn Huy T có ký 03 (ba) HĐTC như nguyên đơn đã trình bày, và cũng đồng ý phát mãi tài sản thế chấp của cá nhân để trả nợ cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Huy T trình bày:

Qua lời trình bày của nguyên đơn Ngân hàng B, ông thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn là Công ty H còn nợ ngân hàng B số tiền **tạm tính** đến ngày 01/09/2016 như sau:

+ Tổng dư nợ gốc: 10.593.000.000 đồng;

+ Tổng dư nợ lãi: 5.843.746.404 đồng; (gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn).

=> Tổng cộng: 16.436.746.404 đồng;

(Bằng chữ: Mười sáu tỷ, bốn trăm ba mươi sáu triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, bốn trăm lẻ bốn đồng).

Đối với các hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng, ông thừa nhận Công ty H, cá nhân ông và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án đã ký tất cả mười một hợp đồng thế chấp như ngân hàng trình bày. Nay ông đồng ý giao tất cả các tài sản thế chấp để ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Đối với hợp đồng thế chấp của ông Đặng Thành Y, ông thừa nhận ông chỉ có cho ông Y vay 250.000.000 đồng, ông Y không có đóng lãi, đề nghị Tòa án cho phát mãi tài sản thế chấp là xe ô tô BMW và đất của ông Y sau cùng.

Bà Nguyễn Thị Việt T và ông Nguyễn Hoàng V trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của phía nguyên đơn là ông bà có ký 03 (ba) HĐTC

Nay qua yêu cầu của ngân hàng, ông bà không còn khả năng trả nợ nên ông bà đồng ý phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ cho ngân hàng.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Việt T xin được vắng mặt tất cả các phiên họp, hòa giải, xét xử của Tòa án vì lý do bận công việc nên không đến tham gia được.

Bà Nguyễn Thu T và ông Nguyễn Việt T trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của phía nguyên đơn là ông bà có ký 02 (hai) HĐTC

Nay qua yêu cầu của ngân hàng, ông bà không còn khả năng trả nợ nên ông bà đồng ý phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ cho ngân hàng.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thu T và ông Nguyễn Việt T xin được vắng mặt tất cả các phiên họp, hòa giải, xét xử của Tòa án vì lý do bận công việc nên không đến tham gia được.

Bà có ký các hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên giữa Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Thành Phát Tân và ngân hàng TMCP Đông Nam Á. Nay công ty không có khả năng trả nợ bà đồng ý phát mãi để ngân hàng thu hồi nợ. Bà xin tòa án xét xử vắng mặt.

Ông Đặng Thành Y đồng thời giám hộ cho 02 con bị bệnh tâm thần là Đặng Hữu T, Đặng Thị Phụng H trình bày:

Vào ngày 09/12/2008, do gia đình có hai người con bị bệnh tâm thần và vợ là bà Trần Thị L bị bệnh phổi nên ông có nhờ ông Nguyễn Huy T và bà Nguyễn Hoàng

Trúc V vay tiền của Ngân hàng 250.000.000 đồng, lãi 1%/tháng. Ông có trả tiền lãi cho ông Thanh và bà Vi tổng cộng là 27.500.000 đồng cụ thể ngày 15/12/2008 là 10.000.000 đồng; ngày 15/04/2009 là 10.000.000 đồng; ngày 18/05/2009 là 2.500.000 đồng; ngày 01/07/2009 là 2.500.000 đồng; ngày 21/07/2009 là 2.500.000 đồng.

Để vay được số tiền trên ông Nguyễn Huy T yêu cầu ông và vợ là bà Trần Thị L phải thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng vào năm 2008. Năm 2010 do hợp đồng đáo hạn nên ông và vợ là bà Trần Thị L có ký 01 (một) HĐTC quyền sử dụng đất số 0020/2010/HĐ ngày 02/12/2010 được công chứng ngày 02/12/2010 tại Văn phòng công chứng 24h số công chứng: 24, quyền số: 02/2010/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số: 03, tờ bản đồ 10, loại đất: T (300 m²)+Qc (1.754 m²) tại địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 691790, sổ vào sổ cấp giấy: 00690 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 17/10/1994 cho ông Đặng Thành Y và quyền sử dụng đất thửa đất số: 109, 125, tờ bản đồ 11, loại đất: 2L (6.873m²) tại địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 691663, sổ vào sổ cấp giấy: 00763 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 17/10/1994 cho ông Đặng Thành Y.

Nay qua yêu cầu của ngân hàng ông không đồng ý trả nợ và không đồng ý phát mãi tài sản để trả nợ cho ngân hàng. Ông chỉ đồng ý trả số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi tính theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông trình bày thêm là bà Trần Thị L đã mất ngày 21/02/2011. Ông bà có 04 người con là Đặng Thị Kim T, sinh năm: 1978; Đặng Hữu T, sinh năm: 1984; Đặng Minh S, sinh năm: 1989; Đặng Thị Phụng H, sinh năm: 1992. Riêng Đặng Hữu T và Đặng Thị Phụng H mắc bệnh tâm thần, đã bỏ nhà đi ông không rõ hiện tại hai con đang ở đâu.

Bà Đặng Thị Kim T và ông Đặng Minh S trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của cha là ông Đặng Thành Y là qua yêu cầu của ngân hàng ông bà không đồng ý trả nợ và không đồng ý phát mãi tài sản để trả nợ cho ngân hàng. Ông bà chỉ đồng ý trả số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi tính theo quy định của pháp luật.

Trung tâm Xúc tiến Đầu tư Thương mại và Hội chợ Triển lãm thành phố Cần Thơ trình bày:

Trung tâm nhận được công văn của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, TP.Cần Thơ mời tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trung tâm thông báo đến Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, xin phép không tham gia buổi xét xử theo quyết định, với lý do: Phần đất (tài sản) mà Công ty H đã thuê hiện nay thuộc quyền quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường. Vào tháng 10/2011, thực hiện quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, Công ty TNHH MTV Hội chợ triển lãm quốc tế Cần Thơ (tiền thân của Trung tâm Hội chợ triển lãm quốc tế Cần Thơ, sau đó vào tháng 11/2015 sáp nhập với Trung tâm Xúc tiến Đầu tư – Thương mại – Du lịch TP.Cần Thơ thành Trung tâm Xúc tiến Đầu tư- Thương mại

và Hội chợ triển lãm C) đã giao về Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý. Trung tâm hiện không liên quan gì đến phần đất này.

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần trình bày:

Nhà triển lãm số 4 có diện tích $1.067m^2$ (phần diện tích mà nhà đã có sẵn của Công ty Hội chợ triển lãm quốc tế Cần Thơ trước khi cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H thuê) đến nay Hội đồng giải thể Công ty TNHH MTV Hội chợ triển lãm quốc tế Cần Thơ (Trung tâm Xúc tiến Đầu tư – Thương mại và Hội chợ Triển lãm C) chỉ mới bàn giao giá trị theo sổ liệu sổ sách kế toán, chưa bàn giao tài sản thực tế để Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố C quản lý theo chỉ đạo của UBND thành phố Cần Thơ. Hiện tại nhà Triển lãm số 4 có diện tích $1.067m^2$ vẫn còn tồn tại.

-Đối với phần tài sản thế chấp hình thành trong tương lai là khu vực mở rộng nhà Triển lãm số 4 có diện tích $1.388m^2$ (nếu có) hiện Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố C không được cơ quan có thẩm quyền giao quản lý.

-Nhà triển lãm số 4 có diện tích $1.067m^2$ (Phần diện tích nhà đã có sẵn của Công ty Hội chợ triển lãm quốc tế Cần Thơ trước khi cho Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H thuê) và phần mở rộng nhà triển lãm số 04 có diện tích $1.388m^2$ (nếu có). Do đó việc Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Tây Nam yêu cầu phát mãi toàn bộ nhà triển lãm số 04 để trả nợ cho ngân hàng là không phù hợp với Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 2211/11/HĐ, ngày 22/11/2011 giữa ngân hàng với Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H.

Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất quận B, thành phố Cần Thơ trình bày:

Căn cứ Quyết định số 2468/QĐ-UBND, ngày 08/8/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc quy hoạch đất xây dựng khu tái định cư phường L, quận Bình Thủy. Công trình khu tái định cư phường L có tổng diện tích quy hoạch là $55.600m^2$, có 58 hộ dân bị ảnh hưởng.

Trong đó có ông Đặng Thành Y bị ảnh hưởng quy hoạch với tổng diện tích là $4.421,60m^2$, loại đất LUA (trong đó có $123,60m^2$ nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), UBND quận Bình Thủy ban hành Quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường với tổng số tiền 2.218.336.680 đồng, cụ thể:

- Đất 2.148.897.600 đồng
- Nhà, vật kiến trúc: 3.120.000 đồng.
- Hoa, màu: 36.439.080 đồng.
- Hỗ trợ: 24.880.000 đồng
- Khen thưởng: 5.000.000 đồng.

Tuy nhiên, hiện nay Chi nhánh Trung tâm Phát Triển quỹ đất quận B chưa lập thủ tục chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông Đặng Thành Y do GCN QSDĐ hộ dân đang vay nóng bên ngoài chưa đảm bảo thủ tục để lập hồ sơ chi trả bồi thường.

Thực hiện ý kiến kết luận của Chủ tịch Hội đồng bồi thường công trình tại cuộc họp ngày 11/11/2014 về việc giao Trung tâm Phát triển quỹ đất lập thủ tục chi trả bồi thường cho hộ dân. Tuy nhiên, phải có cam kết của hộ dân thống nhất tạm gửi kinh phí bồi thường vào tài khoản ngân hàng, khi nào hộ dân cung cấp được GCN QSDĐ (bản chính) thì mới được rút tiền.

Ngày 22/11/2014 Trung tâm Phát triển quỹ đất quận B phối hợp UBND phường L trao đổi làm việc với ông Y về việc nhận tiền bồi thường theo kết luận của Chủ tịch Hội đồng bồi thường công trình. Kết quả ông Đặng Thành Y thống nhất và cam kết gửi kinh phí bồi thường vào tài khoản ngân hàng, khi nào ông Y cung cấp được GCNQSDĐ (bản chính) thì mới được rút tiền. Tuy nhiên, khi đến liên hệ Trung tâm Phát triển quỹ đất để lập hồ sơ chi trả bồi thường theo cam kết tại biên bản ngày 22/11/2014, ông Đặng Thành Y đề nghị được nhận tiền bồi thường phần vật kiến trúc, hoa màu, hỗ trợ và khen thưởng(trừ tiền đất) tổng kinh phí bồi thường vật kiến trúc, hoa màu, hỗ trợ và khen thưởng là 69.439.080 đồng để giải quyết khó khăn của gia đình, đồng thời ông Y cũng đã chấp hành di dời bàn giao mặt bằng để tiến hành thi công san lấp mặt bằng công trình.

Do hộ dân đã chấp hành di dời bàn giao mặt bằng để tiến hành thi công san lấp mặt bằng công trình đảm bảo tiến độ và để đảm bảo giải quyết khó khăn của hộ dân. Hội đồng bồi thường công trình, UBND quận Bình Thủy chấp thuận cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quận B lập thủ tục chi trả bồi thường đối với phần vật kiến trúc, hoa màu, hỗ trợ và khen thưởng với tổng số tiền là 66.439.080 đồng, phần kinh phí bồi thường đất là 2.148.897.600 đồng sẽ thực hiện theo phương án tạm gửi kinh phí bồi thường vào tài khoản ngân hàng, khi nào ông Y cung cấp được GCNQSDĐ (bản chính) thì mới được rút tiền. Hiện Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất quận B đang tạm giữ sổ tiết kiệm có kỳ hạn số tài khoản 1804684002069 ngày 23/12/2014 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh quận B.

Ngân hàng N – Chi nhánh quận B trình bày:

Vào ngày 23/12/2014 Agribank Chi nhánh quận B Cần Thơ có nhận số tiền gửi là 2.148.897.655 đồng của khách hàng Đặng Thành Y, số hiệu sổ tiết kiệm 1804684002069, với hiện trạng như sau:

-Ông Đặng Thành Y gửi số tiền trên tại Agribank Chi nhánh quận B Cần Thơ do Trung tâm Phát triển Quỹ đất quận B chi trả tiền bồi thường hỗ trợ đối với phần đất bị ảnh hưởng công trình khu tái định cư Phường L thuộc dự án nâng cấp đô thị vùng Đồng bằng sông Cửu Long-Tiểu dự án TP.Cần Thơ. Sau đó ông Đặng Thành Y có biên bản thỏa thuận và giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất quận B sổ tiết kiệm nêu trên để quản lý với lý do khi nào ông Đặng Thành Y cung cấp được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quận B sẽ giao trả lại sổ tiết kiệm cho ông Đặng Thành Y sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Yêu cầu Công ty H phải trả vốn, lãi còn lại tính đến ngày 17/9/2019 là 13.636.786.444 đồng, nếu Công ty H không trả được nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là số tiền ông Đặng Thành Y được bồi thường

trong sổ tiết kiệm gửi Ngân hàng N – Chi nhánh quận B là 2.368.073.888 đồng để thu hồi nợ. Đối với 02 quyền sử dụng đất còn lại của ông Y ở thửa đất 03 và 125 đồng ý giải chấp cho ông Y. Đối với các hợp đồng thế chấp còn lại đã được nêu trên ngân hàng và các đương sự đã tự thỏa thuận xử lý với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết các hợp đồng thế chấp này.

- Ông Đặng Thành Y trình bày: Thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho Công ty H vay, nhưng ông chỉ có nhận 250.000.000 đồng. Nay ông cũng thống nhất trích số tiền 2.368.073.888 đồng để trả một phần nợ thay cho Công ty H do xuất phát từ hợp đồng thế chấp đảm bảo của ông. Ông sẽ khởi kiện Công ty H thành vụ kiện khác.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2019/KDTM-ST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (B).

1/. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (B) số nợ vốn: 3.207.717.400 đồng; Lãi trong hạn là 7.814.061.770 đồng và lãi quá hạn là 2.615.007.274 đồng. Tổng cộng vốn, lãi là **13.636.786.444** đồng (Mười ba tỷ, sáu trăm ba mươi sáu triệu, bảy trăm tám mươi sáu ngàn, bốn trăm bốn mươi bốn đồng) và phải chịu lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi trả xong nợ.

- Trường hợp Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H không trả được số nợ nói trên, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (B) có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự thi hành; Yêu cầu Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất quận B và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh quận B, TP Cần Thơ giao số tiền **2.368.073.888** đồng (Hai tỷ, ba trăm sáu mươi tám triệu, không trăm bảy mươi ba ngàn, tám trăm tám mươi tám đồng) từ sổ tiết kiệm của ông Đặng Thành Y đứng tên, số hiệu sổ tiết kiệm 1804684002069 để thu hồi nợ, tiền lãi phát sinh theo hợp đồng của số nợ được đảm bảo này tiếp tục được tính cho đến khi thi hành xong.

2/. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ(B) về việc yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp: HĐTC tài sản số: 0043/11/HĐ ngày 15/07/2011; HĐTC tài sản hình thành trong tương lai số: 2211/11/HĐ ngày 22/11/2011; HĐTC bất động sản số: 0033/11/HĐ ngày 04/07/2011; HĐTC quyền sử dụng đất số: 0003/11/HĐ ngày 24/02/2011; HĐTC bất động sản số: 0019/11/HĐ ngày 30/05/2011; HĐTC bất động sản số: 0056/11/HĐ ngày 18/08/2011; Hợp đồng thế chấp số 0004/11/HĐ, ngày 24/02/2011; Hợp đồng thế chấp số 0034/11/HĐ, ngày 04/7/2011; Hợp đồng thế chấp số 0010/11/HĐ, ngày 06/5/2011; Hợp đồng thế chấp số 0005/10/HĐ, ngày 24/02/2011; Với lý do Ngân hàng cho rằng đã tự thỏa thuận xử lý, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

3/. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (B) có trách nhiệm giải chấp và giao trả bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đây cho ông Đặng Thành Y:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ 10, loại đất: T (300 m²)+Qc (1.754 m²) (Căn cứ theo trích đo sơ đồ hiện trạng số 14/ĐC, ngày 16/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều có số thửa mới là 385 và diện tích thực tế là 1809,60m²) tọa lạc tại địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 691790, sổ vào sổ cấp giấy: 00690 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 17/10/1994 cho ông Đặng Thành Y.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 125, tờ bản đồ 11, loại đất: 2L (2575m²) (Căn cứ theo trích đo sơ đồ hiện trạng số 15/ĐC, ngày 16/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều có số thửa mới là 48 và diện tích thực tế là 2121,60m²) tại địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 691663, sổ vào sổ cấp giấy: 00763 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 17/10/1994 cho ông Đặng Thành Y.

-Ông Đặng Thành Y có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xóa thế chấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

4/.Ông Đặng Thành Y có quyền khởi kiện Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H để đòi lại số tiền trả nợ thay trong hợp đồng thế chấp nêu trên thành vụ kiện khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/10/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thành Y kháng cáo chỉ đồng ý trả cho ngân hàng theo số tiền mà ông vay của ông Thanh, bà Vi là 250.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tới ngày hôm nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo có thay đổi yêu cầu đồng ý trả cho Ngân hàng 1.500.000.000 đồng

Các đương sự còn lại vẫn giữ yêu cầu như đã trình bày nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông Đặng Thành Y là hợp pháp, một phần đất của ông Y đã bị thu hồi và được bồi thường nên phải được xử lý theo hợp đồng thế chấp để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Ông Y bị xử lý tài sản thế chấp trả nợ thay cho Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc và Thương mại H thì ông có quyền khởi kiện công ty H thành vụ kiện khác.

Từ các căn cứ nêu trên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 bác kháng cáo của ông Đặng Thành Y. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc và Thương mại H (gọi tắt là Công ty H) có ký kết các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (gọi tắt là Ngân hàng) để vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán nợ vốn và lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tín dụng là có căn cứ đúng pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét kháng cáo của ông Đặng Thành Y, Hội đồng xét xử nhận định:

[3] Ngân hàng và công ty H ký kết các hợp đồng tín dụng trong đó có hợp đồng tín dụng số 0109/11/HĐ ngày 10/11/2011 với số tiền vay 1.100.000.000 đồng được thể hiện tại Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng ngày 20/7/2012, thời hạn vay là 06 tháng từ ngày 20/7/2012 đến ngày 18/3/2013. Từ thời điểm vay đến ngày 17/9/2019 thì công ty H nợ nguyên đơn tổng số tiền vốn và lãi là 13.636.786.444 đồng, bao gồm cả số nợ 2.368.073.888 đồng theo hợp đồng tín dụng nêu trên và bị đơn đã thừa nhận nên có căn cứ xác định bị đơn có nợ nguyên đơn và là tình tiết không cần phải chứng minh như cấp sơ thẩm nhận định là hoàn toàn phù hợp.

Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ông Đặng Thành Y và vợ ông là bà Trần Thị L trước đây đã thế chấp các quyền sử dụng đất để đảm bảo nợ vay cho bị đơn gồm: Thửa 03, tờ bản đồ số 10 diện tích 2.054m² (Căn cứ theo trích đo sơ đồ hiện trạng số 14/ĐC, ngày 16/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều có số thửa mới là 385 và diện tích thực tế là 1.809,60m²) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 691790 được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/10/1994 và các thửa đất 109, diện tích 4.298m²; thửa 125, diện tích 2.575m² tờ bản đồ số 11 (Căn cứ theo trích đo sơ đồ hiện trạng số 15/ĐC, ngày 16/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều có số thửa mới là 48 và diện tích thực tế là 2121,60m²) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 691663 được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/10/1994, theo hợp đồng thế chấp số 0020/2010/HĐ ngày 02/12/2010. Hợp đồng thế chấp đã được lập thành văn bản, chủ sở hữu tài sản đã ký thế chấp, có công chứng, chứng thực theo quy định tại điều Điều 343 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm, do đó trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ là hoàn toàn có căn cứ.

Hiện tại thửa đất 109, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.298m² mà ông Y thế chấp cho ngân hàng bảo lãnh nợ cho bị đơn đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy,

thành phố Cần Thơ thu hồi để xây dựng khu tái định cư phường L và bồi thường số tiền cho ông Y là 2.148.897.600 đồng, số tiền trên được gửi vào sổ tiết kiệm của Ngân hàng N – Chi nhánh quận B nên trong trường hợp này nguyên đơn có quyền yêu cầu bàn giao số tiền này để xử lý khoản nợ của bị đơn 2.368.073.888 đồng và tiền lãi phát sinh mà ông Đặng Thành Y đã bảo lãnh theo quy định của pháp luật.

[4] Tại phần quyết định của bản án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc công ty H phải trả cho Ngân hàng tổng số nợ vốn, lãi là **13.636.786.444** đồng và phải chịu lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi trả xong nợ nhưng chưa xác định số nợ trên được tính đến ngày nào và việc tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết được bắt đầu từ ngày nào là chưa đầy đủ. Theo hồ sơ thể hiện thì tổng số nợ **13.636.786.444** đồng là được tính đến ngày 17/9/2019 và ngày tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng được xác định là 18/9/2019. Do đó, cần bổ sung thêm nội dung này đối với bản án sơ thẩm. Không cần thiết tuyên sửa án.

Với những phân tích trên kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thành Y không căn cứ chấp nhận.

[5] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thành Y phải chịu theo quy định.

Căn cứ đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Thành Y.

Buộc Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (B) tổng số nợ tính đến ngày 17/9/2019 là 13.636.786.444 đồng (Mười ba tỷ, sáu trăm ba mươi sáu triệu, bảy trăm tám mươi sáu ngàn, bốn trăm bốn mươi bốn đồng), (Trong đó nợ vốn: 3.207.717.400 đồng; Lãi trong hạn là 7.814.061.770 đồng và lãi quá hạn là 2.615.007.274 đồng) và phải chịu lãi phát sinh kể từ ngày 18/9/2019 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả xong nợ.

-Trường hợp Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H không trả được số nợ nói trên, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (B) có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự thi hành; Yêu cầu Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất quận B và Ngân hàng N – Chi nhánh quận B, TP Cần Thơ giao số tiền 2.368.073.888 đồng (Hai tỷ, ba trăm sáu mươi tám triệu, không trăm bảy mươi ba ngàn, tám trăm tám mươi tám đồng) từ sổ tiết kiệm của ông Đặng Thành Y đứng tên, số hiệu sổ tiết kiệm 1804684002069 để thu hồi nợ, tiền lãi phát sinh theo hợp đồng của số nợ được đảm bảo này tiếp tục được tính cho đến khi thi hành xong.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ(B) về việc yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp: HĐTC tài sản số: 0043/11/HĐ ngày 15/07/2011; HĐTC tài sản hình thành trong tương lai số: 2211/11/HĐ ngày 22/11/2011; HĐTC bất động sản số: 0033/11/HĐ ngày 04/07/2011; HĐTC quyền sử dụng đất số: 0003/11/HĐ ngày 24/02/2011; HĐTC bất động sản số: 0019/11/HĐ ngày 30/05/2011; HĐTC bất động sản số: 0056/11/HĐ ngày 18/08/2011; Hợp đồng thế chấp số 0004/11/HĐ, ngày 24/02/2011; Hợp đồng thế chấp số 0034/11/HĐ, ngày 04/7/2011; Hợp đồng thế chấp số 0010/11/HĐ, ngày 06/5/2011; Hợp đồng thế chấp số 0005/10/HĐ, ngày 24/02/2011; Với lý do Ngân hàng cho rằng đã tự thỏa thuận xử lý, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (B) có trách nhiệm giải chấp và giao trả bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đây cho ông Đặng Thành Y:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ 10, loại đất: T (300 m²)+Qc (1.754 m²) (Căn cứ theo trích đo sơ đồ hiện trạng số 14/ĐC, ngày 16/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N có số thửa mới là 385 và diện tích thực tế là 1809,60m²) tọa lạc tại địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 691790, sổ vào sổ cấp giấy: 00690 do UBND thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 17/10/1994 cho ông Đặng Thành Y.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 125, tờ bản đồ 11, loại đất: 2L (2575m²) (Căn cứ theo trích đo sơ đồ hiện trạng số 15/ĐC, ngày 16/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều có số thửa mới là 48 và diện tích thực tế là 2121,60m²) tại địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 691663, sổ vào sổ cấp giấy: 00763 do UBND thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 17/10/1994 cho ông Đặng Thành Y. Ông Đặng Thành Y có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xóa thế chấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (B) phải chịu 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) công nhận đã nộp xong.

Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm : Bị đơn Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc và Thương mại H phải nộp án phí là: 121.636.786 đồng (Một trăm hai mươi một triệu, sáu trăm ba mươi sáu ngàn, bảy trăm tám mươi sáu đồng). Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (B) được nhận lại tiền tạm ứng án phí với số tiền 62.016.000 đồng (Sáu mươi hai triệu, không trăm mười sáu ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 002533, ngày 04/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Án phí phúc thẩm: Ông Đặng Thành Y phải chịu 2.000.000 đồng nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 001879 ngày 11/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Đương sự đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q.Ninh Kiều;
- Chi cục THADS.Q.Ninh Kiều;
- Lưu (HS – 2b).

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

(Đã ký)

Trần Trí Dũng