

Công ty).

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

+ Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị L5, ông Phan Công H, bà Nguyễn Thị H1, anh Phan Công H2, chị Đặng Thị O, bà Nguyễn Thị T, anh Phan Công H3, bà Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị H4, anh Phạm Xuân L2, chị Phan Thị H5, anh Nguyễn Quốc N, chị Nguyễn Thị V; cùng địa chỉ: Xóm 7, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An;

+ Ông Hồ Thế K1 và bà Phạm Thị H6; cùng địa chỉ: Khối 7, thị trấn Q, huyện L, tỉnh Nghệ An;

+ Ông Nguyễn Quốc N1 (đã chết), bà Nguyễn Thị H7 (Phạm Thị H7), anh Nguyễn Quốc B1, anh Nguyễn Quốc H8, anh Nguyễn Quốc L3; cùng địa chỉ: Xóm 8, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An;

+ Ông Hoàng Văn Đ, bà Nguyễn Thị H9; cùng địa chỉ: Xóm 12, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An;

+ Ông Nguyễn Văn H10, bà Nguyễn Thị L4; cùng địa chỉ: Xóm 9 (nay là xóm T), xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An;

+ Ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị L5; cùng địa chỉ: Xóm K, thị trấn Q, huyện L, tỉnh Nghệ An;

+ Chị Nguyễn Thị Y; địa chỉ: Xóm T, xã H, huyện L, tỉnh Nghệ An;

+ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Nghệ An; địa chỉ: Khối 4, thị trấn Q, huyện L, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Ngọc T2 - Phó Giám đốc ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện L, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Công ty cổ phần xây dựng B (Sau đây viết tắt là Công ty B) vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V- chi nhánh N (sau đây viết tắt là Ngân hàng VN) tại các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng hạn mức số HM12392507 ngày 21/6/2012 (hạn mức được cấp tín dụng tại một thời điểm không quá 11.850.000.000 đồng) và 10 khế ước nhận nợ kèm theo, cụ thể như sau:

1.1. Khế ước nhận nợ số HM12392507/01 ngày 21/6/2012; Số tiền nhận nợ: 4.500.000.000 đồng; Thời hạn vay: 09 tháng (từ ngày 21/6/2012 đến 21/3/2013); Lãi suất cho vay trong hạn 17,5%, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/7/2012.

1.2. Khế ước nhận nợ số HM12392507/02 ngày 25/6/2012; Số tiền nhận nợ: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn vay 09 tháng (từ ngày 25/6/2012 đến 25/3/2013); Lãi suất cho vay trong hạn 17,5%/năm; kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/7/2012.

1.3. Khế ước nhận nợ số HM12392507/03 ngày 13/7/2012; Số tiền nhận nợ 1.550.000.000 đồng; Thời hạn vay 09 tháng (từ ngày 13/7/2012 đến ngày 13/4/2013); Lãi suất cho vay trong hạn 15,5 %/năm, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/8/2012.

1.4. Khế ước nhận nợ số HM12392507/04 ngày 24/8/2012; Số tiền nhận nợ 1.300.000.000 đồng; Thời hạn vay 09 tháng (từ ngày 24/8/2012 đến 24/5/2013); Lãi suất cho vay trong hạn: 14,6 %/năm, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/9/2013.

1.5. Khế ước nhận nợ số HM12392507/05 ngày 21/09/2012; Số tiền nhận nợ: 500.000.000 đồng; Thời hạn vay: 09 tháng (từ ngày 21/09/2012 đến 21/06/2013). Lãi suất cho vay trong hạn: 15%/năm, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/10/2012.

1.6. Khế ước nhận nợ số HM12392507/06 ngày 25/10/2012; Số tiền nhận nợ: 3.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 09 tháng (từ ngày 25/10/2012 đến 25/07/2013). Lãi suất cho vay trong hạn: 15 %/năm, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/11/2012.

1.7. Khế ước nhận nợ số HM12392507/06 ngày 24/01/2013; Số tiền nhận nợ: 900.000.000 đồng; Thời hạn vay: 09 tháng (từ ngày 24/01/2013 đến 24/10/2013); Lãi suất cho vay trong hạn: 14.6%/năm; kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/02/2013.

1.8. Khế ước nhận nợ số HM12392507/07 ngày 21/03/2013; Số tiền nhận nợ: 1.800.000.000 đồng. Thời hạn vay: 09 tháng (từ ngày 21/03/2013 đến 21/12/2013). Lãi suất cho vay trong hạn: 13,5 %/năm, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/04/2013.

1.9. Khế ước nhận nợ số HM12392507/08 ngày 22/03/2013; Số tiền nhận nợ: 1.800.000.000 đồng. Thời hạn vay: 09 tháng (từ ngày 22/03/2013 đến 21/12/2013). Lãi suất cho vay trong hạn: 13,5%/năm; kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/04/2013.

1.10. Khế ước nhận nợ số HM12392507/09 ngày 23/03/2013; Số tiền nhận nợ: 1.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 09 tháng (từ ngày 23/03/2013 đến 21/12/2013). Lãi suất cho vay trong hạn: 13,5 %/năm, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/04/2013.

Tất cả các khế ước nhận nợ nêu trên đều quy định: điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn định kỳ 03 tháng/1 lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất

trong hạn; phạt chậm trả lãi bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tính trên số tiền lãi chậm trả và số ngày chậm trả, bắt đầu tính từ thời điểm quá hạn cho tới khi bên vay thanh toán hết nợ lãi quá hạn. Nợ gốc trả 1 lần vào thời điểm kết thúc thời hạn vay (trả cuối kỳ), nợ lãi trả theo định kỳ 01 tháng/01 lần vào ngày 25 hàng tháng.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho hợp đồng tín dụng ngày 21/06/2012 Công ty B thế chấp 21 tài sản gồm:

Tài sản số 01: Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại xóm 7 xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/03/2003 cho ông Nguyễn Văn B;

Tài sản số 02: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại xóm 7, xã N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/3/2003 cho ông Nguyễn Văn B;

Tài sản số 03: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 08 (Lô 38), tờ bản đồ số 01 thuộc xóm 7, xã N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị A.

Tài sản số 04: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 959, tờ bản đồ số 05 thuộc xóm 9, xã N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 08/08/1996 cho ông Nguyễn Văn B;

Tài sản số 05: Trị giá toàn bộ thửa đất số 773, tờ bản đồ số 05 thuộc xóm 7, xã N thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2005);

Tài sản số 06: Trị giá toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại xóm 7, xã N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/03/2003 cho ông Nguyễn Văn K;

Tài sản số 07: Trị giá toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 01, xóm 7, xã N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Nghệ An cấp ngày 26/03/2002 cho ông Phan Công H;

Tài sản số 08: Trị giá toàn bộ 01 chiếc máy đào bánh xích đã qua sử dụng nhãn hiệu Hyunhdai Robex 2900LC-3, số khung E904DK10745, số máy D6AUV016880 thuộc quyền sở hữu của Công ty B;

Tài sản số 09: Trị giá toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 46 + 47, tờ bản đồ số 03, xóm 1 (Nay là khối 7), xã T (Nay là Thị trấn Q), huyện L thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hồ Thế K1 và bà Phạm Thị H6 (Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 21/01/2002);

Tài sản số 10: 01 máy đào bánh xích đã qua sử dụng, nhãn hiệu Hyundai Robex 2900LC-7; số khung: E904HI11596, số máy D6AUS137578 thuộc quyền sở hữu của Công ty B;

Tài sản số 11: 01 máy đào bánh xích đã qua sử dụng, nhãn hiệu Daewoo Solar 290LC-V; số khung: SL290LC-V-120, số máy D1146TI000033EA thuộc quyền sở hữu của Công ty B;

Tài sản số 12: Nhà và đất tại thửa đất số 852, tờ bản đồ số 5, xóm 8, xã N, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Quốc N1 và bà Nguyễn Thị H7 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 08/08/1996);

Tài sản số 13: Trị giá toàn bộ đất tại thửa đất số 167 (Lô 10), Tờ bản đồ số 02, xóm 7, xã N thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30/7/2009);

Tài sản số 14: Trị giá toàn bộ đất tại thửa đất số 1344 (Lô 03), tờ bản đồ số 04 xóm 10, xã N thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng Văn Đ và bà Nguyễn Thị H9 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 12/01/2008);

Tài sản số 15: Trị giá toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 953, tờ bản đồ số 5, xóm 9, xã N thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn H10 và ông Nguyễn Thị L4 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 08/08/1996);

Tài sản số 16: 01 xe lu rung đã qua sử dụng, nhãn hiệu Sakai SV91D thuộc quyền sở hữu của Công ty B;

Tài sản số 17: Trị giá toàn bộ thửa đất số 167 (lô 12), tờ bản đồ số 02, xóm 7 xã N thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Phan Công H và chị Đặng Thị O (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30/07/2009);

Tài sản số 18: Trị giá toàn bộ đất tại xóm 7, xã N thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị T (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30/07/2009);

Tài sản số 19: Trị giá toàn bộ thửa đất tại xóm 7, xã N thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/07/2010) ;

Tài sản số 20: Trị giá toàn bộ thửa đất tại xóm 7, xã N thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Phan Công H3 và chị Nguyễn Thị L1 (Theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/07/2010);

Tài sản số 21: Trị giá toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại xóm K, thị trấn Q, huyện L thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Hữu Đ1 và bà Nguyễn Thị L5 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 01/10/1997).

2. Hợp đồng tín dụng số G11241903 ngày 07/03/2011 và Khế ước nhận nợ số G11241903-01 ngày 07/03/2011:

Số tiền nhận nợ: 400.000.000 đồng, thời hạn vay: 36 tháng (từ ngày 07/03/2011 đến 07/03/2014). Lãi suất cho vay trong thời điểm giải ngân: 20%/năm;

Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng ngày 07/03/2011 là 02 chiếc xe tải mang nhãn hiệu Việt Trung, BKS: 37C-005.40 và BKS 37C-005.39 thuộc sở hữu của Công ty B.

3. Hợp đồng tín dụng số G112419200502 ngày 23/05/2011 và Khế ước nhận nợ số G112419200502-01 ngày 23/5/2011:

Số tiền nhận nợ: 600.000.000 đồng, thời hạn vay: 36 tháng (từ ngày 23/05/2011 đến 23/05/2014). Lãi suất cho vay trong hạn: 24,5%/năm.

Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng ngày 23/5/2011 là 01 chiếc ô tô con 5 chỗ nhãn hiệu Toyota Venza 2.7L màu đen mang biển kiểm soát 37S-9837 thuộc quyền sở hữu của Công ty B.

4. Hợp đồng tín dụng ngày 23/05/2011 và Khế ước nhận nợ ngày 23/05/2011:

Số tiền nhận nợ: 300.000.000 đồng. Thời hạn vay: 36 tháng (từ ngày 23/05/2011 đến 23/05/2014). Lãi suất cho vay trong hạn: 24,5 %/năm.

Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng nêu trên là: Trị giá toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 08 (lô 37), tờ bản đồ số 01, xóm 7 xã N thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị L5 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30/12/2004).

(Các hợp đồng tín dụng nêu trên quy định: lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; phạt chậm trả lãi bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tính trên số tiền lãi chậm trả.)

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 31/12/2019 Công ty B còn nợ tổng số tiền tại các hợp đồng tín dụng là 23.324.532.568 đồng trong đó nợ gốc là 9.631.612.467 đồng, nợ lãi là 13.692.920.101 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc Công ty B trả các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, tính đến ngày 31/12/2019 cụ thể là:

+ Hợp đồng tín dụng ngày 21/06/2012: Nợ 21.955.386.020 đồng; trong đó nợ gốc là 9.120.12467 đồng; nợ lãi là 12.834.773.553 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng ngày 07/03/2011: Nợ 313.619.979 đồng; trong đó nợ gốc là 136.000.000 đồng; nợ lãi là 177.619.979 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng ngày 23/5/2011: Nợ 703.679.039 đồng; trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng; nợ lãi là 453.679.039 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng ngày 23/5/2011: Nợ 351.847.530 đồng; trong đó nợ gốc là 125.000.000 đồng, lãi trong hạn là 226.847.530 đồng.

Trường hợp Công ty B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

Tài sản số 01: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại xóm 7, xã N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W666499 ngày 26/03/2003 cho ông Nguyễn Văn B;

Tài sản số 02: Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại xóm 7, xã N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W666502 ngày 26/03/2003 cho ông Nguyễn Văn B;

Tài sản số 03: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 08 (Lô 38), tờ bản đồ số 01 thuộc xóm 7, xã N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A;

Tài sản số 04: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 959, tờ bản đồ số 05 thuộc xóm 9, xã N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/08/1996 cho ông Nguyễn Văn B);

Tài sản số 05: Trị giá toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 01, xóm 7, xã N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/03/2003 cho ông Phan Công H;

Tài sản số 6: Nhà và đất tại thửa đất số 852, tờ bản đồ số 5, xóm 8, xã N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/08/1996 cho ông Nguyễn Quốc N1;

Tài sản số 7: Trị giá toàn bộ thửa đất số 1344 (Lô 03), tờ bản đồ số 04, xóm 10, xã N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/01/2008 cho ông Hoàng Văn Đ và bà Nguyễn Thị H9;

Tài sản số 8: Trị giá toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 953, tờ bản đồ số 5, xóm 9, xã N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/08/1996 cho ông Nguyễn Văn H10;

Tài sản số 9: Trị giá toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại xóm K, thị trấn Q thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L5 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/10/1997;

Tài sản số 10: Trị giá toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 08 (Lô 37), tờ bản đồ số 01, xóm 7, xã N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị L5;

Đối với các tài sản thế chấp là động sản khác gồm: 03 chiếc máy đào bánh xích, 01 xe lu rung, 02 xe tải, 01 xe ô tô con 5 chỗ khi phát hiện thấy tài sản nguyên đơn sẽ yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại để thu hồi nợ.

Nguyên đơn có quyền khởi kiện trong một vụ án khác đối với tài sản thế chấp là trị giá toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 46+47, tờ bản đồ số 03, xóm 1 (nay là khối 7), xã T (nay là thị trấn Q).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), ông Nguyễn Văn B trình bày:

Công ty B vay vốn tại Ngân hàng V chi nhánh Nghệ An bằng các Hợp đồng tín dụng hạn mức ngày 21/06/2012, ngày 23/05/2011, ngày 23/05/2011 và ngày 07/03/2011. Nay ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty B phải thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản tiền phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng hạn mức, các phụ lục Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ nêu trên, tính đến ngày 31/12/2019 khoản tiền này là 23.324.532.568 đồng trong đó nợ gốc là 9.31.612.467 đồng; nợ lãi là 13.692.920.101 đồng và toàn bộ số tiền nợ lãi phát sinh cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu ông B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm để thu hồi nợ cho nguyên đơn. Ông đề nghị xem xét giảm tiền lãi cho ông. Ông sẽ thực hiện nghĩa vụ trả nợ và giải chấp các tài sản thế chấp cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Phan Công H trình bày: Vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị H1 có quyền sử dụng thửa đất số 172, tờ bản đồ số 01, xóm 7, xã N. Vợ chồng ông bà đã đồng ý thế chấp tài sản cho Công ty B vay vốn tại Ngân hàng VN theo Hợp đồng thế chấp ngày 21/06/2012. Ông và bà H1 yêu cầu Công ty B trả nợ cho Ngân hàng lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

2. Bà Nguyễn Thị H7, anh Nguyễn Quốc N, anh Nguyễn Quốc B1, anh Nguyễn Quốc H8 anh Nguyễn Quốc L3, chị Nguyễn Thị Y, chị Nguyễn Thị V trình bày:

Bà và các anh chị không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Việc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N là không đúng với quy định của pháp luật. Vợ chồng ông N1 và bà H7 bị lừa dối khi ký kết hợp đồng thế chấp. Khi ký hợp đồng, ông B và anh Nguyễn Quốc N nói với ông N1, bà H7 là mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền của Ngân hàng cho anh N mua xe kinh doanh. Bà H7 là người không biết chữ và bà H7 không được đọc lại nội dung hợp đồng đã ký. Ông N1, bà H7 không đồng ý việc thế chấp nhà đất để Công ty B vay tiền của Ngân hàng.

Ngày 30/2/2011 các bên ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp vì: Ngân hàng có thay đổi loại hình doanh nghiệp nên sửa đổi tên và thay đổi giá trị cấp tín dụng cho bên vay là 1.624.000.000 đồng. Ngày 15/6/2012 các bên ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp lần thứ 2. Theo hợp đồng sửa đổi bổ sung, các bên xác định giá trị thế chấp là 2.909.000.000 đồng và thay đổi giá trị cấp tín dụng cho bên vay là 1.370.000.000 đồng.

Hai hợp đồng sửa đổi bổ sung đều có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N tuy nhiên không được đăng ký giao dịch bảo đảm lại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc các bên sửa đổi tên của bên nhận thế chấp hợp đồng thế chấp nhưng lại không tiến hành việc đăng ký giao dịch bảo đảm là không đúng quy định.

Bà và các anh chị đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên bố hợp đồng thế chấp ngày 08/6/2010 và hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 30/3/2011 là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc Công ty M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08/08/1996 mang tên ông N1 cho bà H7 và những người thừa kế của ông N1.

3. Anh Nguyễn Quốc B1 (con của ông N1, bà H7) trình bày: Anh đề nghị Tòa án tuyên các hợp đồng thế chấp ngày 08/6/2010, hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 30/3/2011, hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 15/6/2012 vô hiệu, buộc nguyên đơn phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08/8/1997 cho bà H7, anh N, anh B1, anh H8, anh L3, chị Y và chị V.

4. Ông Hoàng Văn Đ trình bày: Ông Đ và bà Nguyễn Thị H9 có thửa đất số 1344 (Lô 03) tờ bản đồ số 04, xóm 10, xã N (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/01/2008 cho Ông Đ và bà H9). Các con của Ông Đ bà H9 cũng có quyền nhưng không được ký vào Hợp đồng thế chấp, nay đề nghị được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngoài ra các con Ông Đ bà H9 không ký vào hợp đồng sửa đổi nội dung hợp đồng thế chấp.

5. Chị Đặng Thị O (là con dâu của ông Phan Công H và bà Nguyễn Thị H1) trình bày: Yêu cầu Công ty B trả nợ cho Ngân hàng VN để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị.

6. Anh Phạm Xuân L2 và chị Phan Thị H5 (là con gái của ông Phan Công H và bà Nguyễn Thị H1) trình bày: Ông H và bà H1 đã cho vợ chồng anh chị làm nhà

trên thửa đất số 172, tờ bản đồ số 01 tại xóm 7, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An. Do thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng VN nên anh chị không thực hiện được thủ tục tách sổ bia đỏ. Nay anh chị yêu cầu Công ty B trả nợ cho Ngân hàng lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh chị.

7. Ông Nguyễn Văn H10 trình bày: Năm 2000, vợ chồng ông H10 và bà Nguyễn Thị L4 nhận chuyển nhượng thửa đất số 959, tờ bản đồ số 05 thuộc xóm 9, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An của ông B và bà A. Ông B đã thế chấp thửa đất số 959 để vay vốn ngân hàng, ngoài ra ông Hạnh còn thế chấp thửa đất số 953, tờ bản đồ số 5, xóm 9 cho Công ty B. Nay yêu cầu Công ty B trả nợ cho Ngân hàng lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

8. Ông Nguyễn Văn K (anh trai ông Nguyễn Văn B) trình bày: Ông yêu cầu Công ty B trả nợ cho Ngân hàng VN để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

9. Bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị L5, bà Nguyễn Thị H1, ông Hồ Thế K1, bà Phạm Thị H6, bà Nguyễn Thị L4, anh Phan Công H2, bà Nguyễn Thị T, anh Phan Công H3, chị Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị L5, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị H4: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến làm việc, không có bản khai tại Tòa án.

10. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Nghệ An có đơn đề nghị xét xử vắng mặt do nguyên đơn đã rút yêu cầu liên quan đến Ủy ban nhân dân huyện L để giải quyết trong một vụ án khác.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 06/2019/KDTM-ST ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng V.

1.1. Buộc Công ty B trả nợ cho Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam tổng số tiền của các Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 31/12/2019 là 23.193.858.812 đồng trong đó nợ gốc: 9.631.612.467 đồng; nợ lãi: 13.562.246.345 đồng, cụ thể:

- Khoản nợ Hợp đồng tín dụng hạn mức số HM12392507 ngày 21/06/2012 tổng số tiền nợ là 21.955.386.020 đồng; trong đó nợ gốc là 9.120.612.467 đồng; Nợ lãi là 12.834.773.553 đồng.

- Khoản nợ Hợp đồng tín dụng số GI 1241903 ngày 07/03/2011, tổng số tiền nợ là 313.619.979 đồng; trong đó nợ gốc là 136.000.00 đồng; Nợ lãi là 177.619.979 đồng.

- Khoản nợ Hợp đồng tín dụng số GI 12419200502 ngày 23/5/2011 tổng số tiền nợ là 703.679.039 đồng; trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng; Nợ lãi là 453.679.039 đồng.

- Khoản nợ Hợp đồng tín dụng số GI 12419200501 ngày 23/5/2011 tổng số

tiền nợ là 351.847.530 đồng; trong đó nợ gốc là 125.000.000 đồng, lãi trong hạn là 226.847.530 đồng.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần xây dựng B còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong các Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.3. Trong trường hợp Công ty cổ phần xây dựng B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng tín dụng hạn mức số HM12392507 ngày 21/06/2012 thì xử lý các tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ là:

Tài sản 01: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại xóm 7, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W666499 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/03/2003, hồ sơ gốc số 1476 QSDĐ/ QĐ 175 QĐ.UB.25.3.2003 cho ông Nguyễn Văn B), xác lập thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 09019043/HĐTC ngày 18/02/2009 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Tài sản 02: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại xóm 7, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A (Giấy tờ sở hữu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W666502 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/03/2003, hồ sơ gốc số 1475 QSDĐ/QĐ 175 QĐ.UB.25.3.2003 cho ông Nguyễn Văn B); xác lập theo Hợp đồng thế chấp số 09019043/HĐTC ngày 18/02/2009 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Tài sản 03: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 08 (Lô 38), Tờ bản đồ số 01 thuộc xóm 7, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 676083 do Ủy ban nhân dân huyện L tỉnh Nghệ An cấp ngày 30/12/2004, hồ sơ gốc số 01555 QĐ 2073/2004 cho Hộ ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A); xác lập theo Hợp đồng thế chấp số 09019043/HĐTC ngày 18/02/2009 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Tài sản 04: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 959, Tờ bản đồ số 05 thuộc xóm 9, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 499400 do Ủy ban nhân dân huyện L

cấp ngày 08/08/1996, hồ sơ gốc số 5/9/QSDĐ cho ông Nguyễn Văn B), xác lập theo hợp đồng thế chấp số 09019043/HĐTC ngày 18/02/2009 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Quá trình xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 959, Tờ bản đồ số 05 thuộc xóm 9, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An cần dành cho ông Nguyễn Văn H10 là những người có nhà trên đất nhưng không phải là người sử dụng đất nên được quyền ưu tiên nếu ông Nguyễn Văn H10 có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) thửa đất này.

- Tài sản 05: Trị giá toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại xóm 7, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị L5 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W666501 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/03/2003, hồ sơ gốc số 1474 QSDĐ/QĐ 157.QĐ.UB. 25.3.2003 cho ông Nguyễn Văn K), xác lập theo Hợp đồng thế chấp số 09019045/HĐTC ngày 18/02/2009 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

- Tài sản 06: Trị giá toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 01, xóm 7, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Phan Công H và Nguyễn Thị H1 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W666514 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Nghệ An cấp ngày 26/03/2003, sổ vào sổ cấp Giấy 1484 QSDĐ/QĐ 157 QĐ/UB.25.3.2003 đứng tên ông Phan Công H), xác lập theo Hợp đồng thế chấp số 09019015/HĐTC ngày 13/01/2009 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Quá trình xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 172, tờ bản đồ số 01, xóm 7, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An cần dành cho chị Đặng Thị O cùng chồng là anh Phan Công H2; anh Phạm Xuân L2 và chị Phan Thị H5 là những người có nhà trên đất nhưng không phải là người sử dụng đất nên được quyền ưu tiên nếu chị Đặng Thị O cùng chồng là anh Phan Công H2; anh Phạm Xuân L2 và chị Phan Thị H5 có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) thửa đất này.

Tài sản 7: Nhà và đất tại Thửa đất số 852, Tờ bản đồ số 5, xóm 8, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Quốc N1 và bà Nguyễn Thị H7 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 529627 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/08/1996, hồ sơ gốc số 0611 QSDĐ cho ông Nguyễn Quốc N1), xác lập theo Hợp đồng thế chấp số 0100190161/HĐTC ngày 08/06/2010 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Quá trình xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 852, Tờ bản đồ số 5, xóm 8, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An cần dành cho anh Nguyễn Quốc B1, anh Nguyễn Quốc L3, anh Nguyễn Quốc H8 là những người có nhà trên đất nhưng không phải là người sử dụng đất nên được quyền ưu tiên nếu anh Nguyễn Quốc B1, anh Nguyễn Quốc L3, anh Nguyễn Quốc H8 có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) thửa đất này.

Tài sản 8: Trị giá toàn bộ đất tại Thửa đất số 1344 (Lô 03), Tờ bản đồ số 04, xóm 10, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An. Thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng Văn Đ và bà Nguyễn Thị H9 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 524260 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Nghệ An cấp ngày 12/01/2008, hồ sơ gốc số H01649/QSDD/QĐ32/2008 cho ông Hoàng Văn Đ và bà Nguyễn Thị H9), xác lập theo Hợp đồng thế chấp số 010019017/HĐTC ngày 26/01/2010 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Tài sản 9: Trị giá toàn bộ nhà và đất tại Thửa đất số 953, Tờ bản đồ số 5, xóm 9, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn H10 và ông Nguyễn Thị L4 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 529236 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 08/08/1996, hồ sơ gốc số 42/9 QSDD cho ông Nguyễn Văn H10), xác lập theo Hợp đồng thế chấp số 01001909/HĐTC ngày 29/01/2010 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Tài sản 10: Trị giá toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại xóm K, thị trấn Q, huyện L, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L5 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I113857 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Nghệ An cấp ngày 01/10/1997, sổ vào sổ cấp GCN: số 1258 QSDD), xác lập theo Hợp đồng thế chấp số 011010216/HĐTC ngày 30/08/2011 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Tài sản 11 là các động sản được đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho Hợp đồng tín dụng hạn mức số HM12392507 ngày 21/06/2012 gồm:

+01 chiếc máy đào bánh xích đã qua sử dụng nhãn hiệu HYUNDAI ROBEX 2900LC-3, số khung E904DK10745, số máy D6AUV016880.

+01 (Một) máy đào bánh xích đã qua sử dụng, nhãn hiệu HYUNDAI ROBEX 2900LC-7, số khung: E904H111596, số máy: D6AUS137578-C.

+01 (Một) máy đào bánh xích đã qua sử dụng, nhãn hiệu DAEWOO SOLAR 290LC-V, số khung: SL290LC-V-1202, số máy: D1146TI000033EA.

+01 (Một) xe lu rung đã qua sử dụng, nhãn hiệu SAKAI SV91D, số động cơ: 6BDL563364, số khung: SV91D-30239.

Các tài sản này khi VAMC phát hiện thấy tài sản thì VAMC có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại để thu hồi khoản nợ Hợp đồng tín dụng hạn mức số HM12392507 ngày 21/06/2012.

1.4. Trong trường hợp Công ty cổ phần xây dựng B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ khoản nợ Hợp đồng tín dụng số GI 1241903 ngày 07/03/2011 thì khi VAMC phát hiện thấy tài sản thế chấp là 02 chiếc xe tải mang nhãn hiệu Việt Trung, BKS: 37C - 005.40 (Giấy đăng ký xe ô tô số 011560 do Công an tỉnh Nghệ An cấp ngày 28/02/2011) và 37C-005.39 (Giấy đăng ký xe ô tô số 011560 do Công an tỉnh Nghệ An cấp ngày

28/02/2011) VAMC có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại để thu hồi khoản nợ Hợp đồng tín dụng số GI 1241903 ngày 07/03/2011.

1.5. Trong trường hợp Công ty cổ phần xây dựng B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ khoản nợ Hợp đồng tín dụng số GI 12419200502 ngày 23/5/2011 thì khi VAMC phát hiện thấy tài sản thế chấp là 01 chiếc ô tô con 5 chỗ nhãn hiệu Toyota Venza 2.7L màu đen mang biển kiểm soát 37S-9837, theo giấy đăng ký xe ô tô số 005796 do Công an tỉnh Nghệ An cấp ngày 14/01/2010. VAMC có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại để thu hồi khoản nợ Hợp đồng tín dụng số GI 12419200502 ngày 23/5/2011.

1.6. Trong trường hợp Công ty cổ phần xây dựng B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ khoản nợ Hợp đồng tín dụng số GI 12419200501 ngày 23/5/2011 thì xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với tài sản thế chấp là trị giá toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 08 (lô 37), tờ bản đồ số 01, xóm 7, xã N, huyện L, Nghệ An thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị L5 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 676084 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Nghệ An cấp ngày 30/12/2004) theo Hợp đồng thế chấp số 011010084/HĐTC ngày 17/05/2011 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Quá trình xử lý tài sản thế chấp là đất số 08 (Lô 37), Tờ bản đồ số 01 thuộc xóm 7, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị L5 cần dành cho anh Nguyễn Văn D và chị Nguyễn Thị H4 là những người có nhà trên đất nhưng không phải là người sử dụng đất nên được quyền ưu tiên nếu anh Nguyễn Văn D và chị Nguyễn Thị H4 có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) thửa đất này.

1.7. Sau khi CP XD Bắc Miền Trung phải trả nợ xong số tiền vay của các hợp đồng tín dụng Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng V phải trả lại cho các chủ sử dụng, sở hữu các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy đăng ký xe, máy tương ứng với tài sản đã thế chấp.

1.8. VAMC có quyền khởi kiện đòi bồi thường trong một vụ án khác liên quan đến tài sản thế chấp là thửa đất số 46 + 47, Tờ bản đồ số 03, xóm 1 (Nay là khối 7), xã T (Nay là Thị trấn Q), huyện L, Nghệ An thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hồ Thế K1 và bà Phạm Thị H6 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U335808 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 21/01/2002 theo theo Hợp đồng thế chấp số 010019091/HĐTC ngày 02/04/2010 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

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

Ngày 07/ 01/2020, bà Phạm Thị H7 (Nguyễn Thị H7) và anh Nguyễn Quốc B1 có đơn kháng cáo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 04/2021/KDTM-PT ngày 09/6/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H7 và anh Nguyễn Quốc B1, sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam về việc xử lý tài sản thế chấp là nhà và đất thuộc thửa đất số 852, tờ bản đồ số 05, tại xóm 8 xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 529627 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/8/1996 hồ sơ gốc số 0611/QSĐĐ mang tên ông Nguyễn Quốc N1.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0100190161/HDTC ngày 08/06/2010 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Quốc N1, bà Nguyễn Thị H7, bên nhận thế chấp Ngân hàng V - Chi nhánh N; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 011010144 ngày 30/3/2011 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0100190161-02 ngày 15/6/2012 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Quốc N1 và vợ là bà Nguyễn Thị H7, bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần V- chi nhánh N vô hiệu.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V- chi nhánh N phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G-529627 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/8/1996, hồ sơ gốc số 0611/QSĐĐ mang tên ông Nguyễn Quốc N1 cho bà Nguyễn Thị H7 và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Quốc N1 (gồm anh Nguyễn Quốc N, anh Nguyễn Quốc B1, anh Nguyễn Quốc H8, anh Nguyễn Quốc L3, chị Nguyễn Thị Y và chị Nguyễn Thị V).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí.

Ngày 16/7/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận được đơn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 04/2021/KDTM-PT ngày 09/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2022/KN-KDTM ngày 29/3/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị đối với Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 04/2021/KDTM-PT ngày 09/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An về vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp” giữa nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý tài sản các tổ chức tín dụng Việt Nam với bị đơn là Công ty cổ phần xây dựng B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác; đề nghị

Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên để giải quyết phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Công ty cổ phần xây dựng B (sau đây gọi tắt là Công ty B) vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V- chi nhánh N (sau đây viết tắt là Ngân hàng VN) theo 04 Hợp đồng tín dụng đã ký kết vào các ngày 07/3/2011, ngày 23/5/2011, ngày 21/6/2012 và nhận nợ theo các khế ước nhận nợ với tổng số tiền là 18.650.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng VN đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty B cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (sau đây gọi tắt là VAMC) theo Hợp đồng mua bán nợ số 04/VAMC-VPBank ngày 22/11/2013. Ngày 15/12/2016, VAMC khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An buộc Công ty B phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

[2] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0100190161/HĐTC ngày 08/6/2010 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp ngày 08/6/2010) có nội dung: Ông Nguyễn Quốc N1 và bà Nguyễn Thị H7 thế chấp cho Ngân hàng VN các tài sản sau đây để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của Công ty B: Quyền sử dụng đối với thửa đất số 852, tờ bản đồ số 05 tại xóm 8, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An có diện tích 806m² (trong đó có 200m² đất ở và 606m² đất vườn). Tài sản gắn liền với đất gồm 04 ngôi nhà (01 ngôi nhà 01 tầng làm cửa hàng kinh doanh áo cưới sát mặt đường Q xây dựng năm 2008 diện tích sử dụng khoảng 15m², 01 ngôi nhà cấp 4 sau cửa hàng kinh doanh áo cưới xây dựng năm 1995 tổng diện tích sử dụng khoảng 25m², 01 ngôi nhà 1,5 tầng mới xây xong phần thô sát mặt đường Q tổng diện tích sử dụng khoảng 130m² và 01 nhà cấp 4 xây dựng năm 2006 tổng diện tích sử dụng khoảng 60m²). Giá trị tài sản thế chấp là 2.324.000.000 đồng, Ngân hàng VN đồng ý cấp tín dụng cho bên vay số tiền cao nhất là 1.278.000.000 đồng.

[3] Tại Khoản 1 Điều 2 Hợp đồng thế chấp ngày 08/6/2010 quy định: Tài sản thế chấp nêu trên bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản thế chấp và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác của bên vay đối với bên Ngân hàng phát sinh từ tất cả các Hợp đồng tín dụng, văn bản tín dụng (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan của các Hợp đồng, văn bản đó) được ký kết giữa bên Ngân hàng và Bên

vay trong khoảng thời gian từ ngày 08/6/2010 đến ngày 06/8/2015. Ngày 09/6/2010, các bên có Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 852 tờ bản đồ số 05 tại xóm 8 xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An. Tài sản gắn liền với đất là 04 ngôi nhà như đã mô tả trong Hợp đồng thế chấp ngày 08/6/2010.

[4] Quá trình thực hiện hợp đồng, ông N1, bà H7 và Ngân hàng VN tiếp tục ký kết hai Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/6/2010 lần lượt vào ngày 30/3/2011 và ngày 15/6/2012. Ngày 30/3/2011, các bên ký Hợp đồng sửa đổi bổ sung về nội dung bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần các doanh nghiệp ngoài quốc doanh V - chi nhánh N sửa đổi thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (VP Bank) - chi nhánh Nghệ An. Ngoài ra, giá trị tài sản thế chấp thay đổi từ 2.324.000.000 đồng thành 2.909.000.000 đồng, mức đồng ý cấp tín dụng cho Bên vay với số tiền cao nhất là 1.626.000.000 đồng sửa đổi thành 1.600.000.000 đồng. Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 15/6/2012 xác định giá trị tài sản thế chấp là 2.285.000.000 đồng và mức đồng ý cấp tín dụng cho Bên vay với số tiền cao nhất là 1.371.000.000 đồng. Các bên cũng thống nhất nội dung Hợp đồng sửa đổi, bổ sung là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng thế chấp ngày 08/6/2010 và có hiệu lực từ ngày ký. Cả hai hợp đồng sửa đổi, bổ sung nêu trên đều được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực.

[5] Như vậy, việc ông N1 và bà H7 đã ký kết Hợp đồng thế chấp ngày 08/6/2010 và hai hợp đồng sửa đổi, bổ sung là đảm bảo đúng trình tự pháp luật, đúng hiện trạng tài sản, đúng chủ sở hữu tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Hợp đồng thế chấp được ký kết tại thời điểm ông N1, bà H7 nhận thức rõ về quyền và nghĩa vụ của mình khi tự nguyện đưa tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 852, tờ bản đồ số 05, xóm 8, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An, trên đất có 04 ngôi nhà như đã mô tả để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của Công ty B. Mặt khác, bà H7 xác định và thừa nhận Hợp đồng thế chấp, các hợp đồng bổ sung hợp đồng thế chấp có chữ ký của ông N1 và điểm chỉ của bà H7, được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực. Tài sản đảm bảo đã được đăng ký giao dịch bảo đảm, chưa được các bên xóa thế chấp theo quy định nên vẫn có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng 02 Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 30/3/2011 và ngày 15/6/2012 không được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do đó dẫn đến hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ.

[6] Đối với các tài sản trên thửa đất số 852, tờ bản đồ số 05: Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc để xác định, trên diện tích đất thế chấp có 04 ngôi nhà, trong đó có 01 ngôi nhà cấp 4 sau cửa hàng kinh doanh áo cưới diện

tích khoảng 25m² là của vợ chồng ông N1, bà H7 đang sử dụng còn 03 ngôi nhà còn lại là tài sản của các con của ông N1, bà H7 là anh B1, anh H8, anh L3 là chưa có căn cứ vững chắc. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chưa thu thập, xác minh các tài liệu chứng cứ là Giấy phép xây dựng 03 ngôi nhà trên, chưa lấy lời khai các bên đương sự, chưa xác minh làm rõ về công sức đóng góp khi xây dựng 03 ngôi nhà của anh B1, anh H8, anh L3 là chưa giải quyết triệt để vụ án. Hơn nữa, thửa đất số 852 là tài sản của vợ chồng ông N1, bà H7, nếu có căn cứ xác định trên đất có một phần tài sản của người khác thì Tòa án cần căn cứ quy định pháp luật về xử lý tài sản trên đất thế chấp để giải quyết vụ án, đây không phải là căn cứ để xác định việc thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

[7] Do đó, kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2022/KN-KDTM ngày 23/02/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Huỷ toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 04/2021/KDTM-PT ngày 09/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An về vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp” giữa nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý tài sản các tổ chức tín dụng M với bị đơn là Công ty cổ phần xây dựng B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác;

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;
- TAND tỉnh Nghệ An (kèm hsvs)
- Chi cục THADS huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.HCTP-VP, P.GĐKTII, HSVA, HSGĐT.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Chu Thành Quang