

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Án số: 55/2023/DS-PT

Ngày: 25 - 5 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Viên

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thúy Phượng

Ông Phạm Đình Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Như Trung Hậu – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Phan Quang Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 36/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N (A); địa chỉ: 02 Láng H1, phường Thành C, quận Ba Đ, Thành phố H2; địa chỉ liên hệ: 161 Thống N1, phường Phương S, thành phố N2, tỉnh Khánh H3.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình K, Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh N2, tỉnh Khánh H3 (Quyết định ủy quyền số 2664/QĐ-NHNo-PC và số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022). Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Bà Đặng Thị Mai H, sinh năm 1989; địa chỉ: 16B đường 4B, phường Phước H4, thành phố N2, tỉnh Khánh H3. Có mặt tại phiên tòa.

2. Ông Lê Thế K, sinh năm 1985; địa chỉ thường trú: Tổ 9 Ngọc H5, phường Ngọc H6, thành phố N2, tỉnh Khánh H3, địa chỉ liên hệ: 16B đường 4B, phường Phước H4, thành phố N2, tỉnh Khánh H3. Có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH Mai Thiên A1; địa chỉ: 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Hà T, Giám đốc. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Đình K trình bày:*

- Ngày 10/5/2019, Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố N2, tỉnh Khánh H3 (A N2) và bà Đặng Thị Mai H, ông Lê Thế K ký Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD. Bà H, ông K vay số tiền 9.000.000.000 đồng. Tổng số tiền được giải ngân 9.000.000.000 đồng (*Chín tỷ đồng*), với mục đích bù đắp tài chính nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho gia đình. Thời hạn vay: 18 năm. Hạn trả nợ cuối cùng: Ngày 13/5/2037. Tiền gốc, lãi trả vào ngày 19 hàng tháng.

Tính đến ngày 16/12/2022, Bà H, ông K còn nợ tiền gốc: 8.815.700.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 2.372.930.006 đồng, tiền lãi quá hạn là 21.188.286 đồng, tiền lãi chậm trả là 282.465.393 đồng. Tổng cộng là 11.492.283.685 đồng.

- Ngày 21/5/2019, A N2 và Bà H, ông K ký Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD1. Bà H, ông K vay số tiền 6.000.000.000 đồng. Tổng số tiền được giải ngân 6.000.000.000 đồng (*Sáu tỷ đồng*), với mục đích bù đắp tài chính nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho gia đình. Thời hạn vay: 18 năm. Hạn trả nợ cuối cùng: Ngày 13/5/2037. Tiền gốc, lãi trả vào ngày 19 hàng tháng.

Tính đến ngày 16/12/2022, Bà H, ông K còn nợ tiền gốc: 5.880.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 1.582.786.937 đồng, tiền lãi quá hạn là 14.125.525 đồng, tiền lãi chậm trả là 188.401.372 đồng. Tổng cộng là 7.655.313.789 đồng.

Tổng số tiền gốc và tiền lãi của 02 hợp đồng tín dụng nói trên là: Tổng nợ gốc: 14.695.700.000 đồng. Tính đến ngày 16/12/2022, tổng tiền lãi trong hạn: 3.955.716.943 đồng; tổng tiền lãi quá hạn: 35.313.811 đồng; tổng tiền lãi chậm trả: 470.866.720 đồng. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là: 19.157.597.474 đồng (*Mười chín tỷ một trăm năm mươi bảy triệu năm trăm chín mươi bảy ngàn bốn trăm bảy mươi bốn đồng*).

- Bà H và ông K và A N2 ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 4701.2019.132/HĐTC ngày 10/5/2019 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 4701.2019.132/HĐTC/PL01 ngày 21/5/2019, loại tài sản thế chấp: Nhà và đất ở tại số 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 thuộc Thửa đất số 411, tờ bản đồ số 31, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Đặng Thị Mai H, số CP 746023, sổ vào sổ cấp GCN:

CS 00729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H3 cấp ngày 17/5/2019. Giá trị tài sản thế chấp: 20.088.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Bà H, ông K thường xuyên vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận. A N2 đã chuyển thông báo nợ quá hạn và nhiều lần làm việc trực tiếp để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng họ vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

A yêu cầu bà Đặng Thị Mai H, ông Lê Thế K phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ của 02 Hợp đồng tín dụng nói trên là 19.157.597.474 đồng, gồm: Tổng nợ gốc: 14.695.700.000 đồng, tổng nợ lãi tính đến ngày 16/12/2022, gồm: Tổng tiền lãi trong hạn: 3.955.716.943 đồng, tổng tiền lãi quá hạn: 35.313.811 đồng, tổng tiền lãi chậm trả: 470.866.720 đồng và tiếp tục trả các khoản lãi, phí phát sinh sau ngày xét xử 17/12/2022 theo 02 Hợp đồng tín dụng nói trên cho đến khi trả xong số tiền gốc của 02 Hợp đồng tín dụng.

Nếu Bà H, ông K không thực hiện nghĩa vụ trả 19.157.597.474 đồng và các khoản lãi, phí phát sinh sau ngày xét xử 17/12/2022 theo 02 Hợp đồng tín dụng nói trên cho A thì A có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 xử lý kê biên tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4701.2019.132/HĐTC ngày 10/5/2019 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 4701.2019.132/HĐTC/PL01 ngày 21/5/2019 để thi hành án.

- Quá trình tranh tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Đặng Thị Mai H và ông Lê Thế K trình bày:

Ông, Bà có ký các Hợp đồng tín dụng với A N2 và công nhận hiện nay còn nợ A tổng số tiền gốc và tiền lãi như trình bày của A.

Do tình hình dịch bệnh Covid-19, nên tình hình kinh doanh không thuận lợi nên không thể trả nợ ngân hàng như thỏa thuận. Ông, Bà đã đề nghị A được khoan nợ, tạo điều kiện để Ông, Bà có thời gian thanh toán tiền nợ cho A.

Ông, Bà có cho Công ty TNHH Mai Thiên A1 (Công ty Mai Thiên A1) thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà lập ngày 08/5/2019 đối với nhà số 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3. Thời hạn thuê: 05 năm kể từ ngày 08/5/2019 đến ngày 08/5/2024. Liên quan đến hợp đồng tín dụng giữa A N2, nhưng Ông, Bà đã hủy hợp đồng thuê nhà với Công ty Mai Thiên A1. Ông, Bà yêu cầu Công ty Mai Thiên A1 phải giao lại nhà này để Ông, Bà thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngân hàng.

- Đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Mai Thiên A1, ông Mai Hà T trình bày:

Bà Đặng Thị Mai H, ông Lê Thế K có cho Công ty TNHH Mai Thiên A1 thuê nhà số 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 liên quan đến hợp đồng tín dụng giữa A N2 và Bà H, ông K. Hiện nay Công ty Mai Thiên A1 đang quản lý, sử dụng hoạt động kinh doanh khách sạn tại nhà này.

Ông đề nghị đối với tài sản là Khách sạn Thiên A1, địa chỉ 59 Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 đang có liên quan đến việc mua bán giữa Ông, bà Phạm Kim H với bà Nguyễn Thị V mà chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cũng chưa bàn giao tài sản theo thỏa thuận mua bán, yêu cầu đưa bà V vào đối chứng, hủy việc giao dịch mua bán nhà đất số 59 Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 giữa vợ chồng Ông với Bà H, ông K.

Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, quyết định:

Áp dụng các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 463, 464, 465, 466, 467 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Lê Thế K, bà Đặng Thị Mai H phải thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N (A) số tiền là 19.157.597.474 đồng (*Mười chín tỷ một trăm năm mươi bảy triệu năm trăm chín mươi bảy ngàn bốn trăm bảy mươi bốn đồng*), gồm: Tổng nợ gốc: 14.695.700.000 đồng, tổng nợ lãi tính đến ngày 16/12/2022, gồm: Tổng tiền lãi trong hạn: 3.955.716.943 đồng, tổng tiền lãi quá hạn: 35.313.811 đồng, tổng tiền lãi chậm trả lãi: 470.866.720 đồng của Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD ngày 10/5/2019 và Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD1 ngày 21/5/2019.

Bà H, ông K phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh đối với số tiền gốc 8.815.700.000 đồng kể từ ngày 17/12/2022 cho đến khi trả hết số tiền gốc 8.815.700.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD ngày 10/5/2019 và phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh đối với số tiền gốc 5.880.000.000 đồng kể từ ngày 17/12/2022 cho đến khi trả hết số tiền gốc 5.880.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD1 ngày 21/5/2019.

Trong trường hợp Bà H, ông K không thực hiện nghĩa vụ trả 19.157.597.474 đồng và các khoản lãi, phí phát sinh của Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD ngày 10/5/2019 và Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD1 ngày 21/5/2019 cho A thì A có quyền yêu cầu cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa xử lý kê biên tài sản thế chấp nhà và đất tại số 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 31, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Đặng Thị Mai H, số CP 746023, số vào sổ cấp GCN: CS 00729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H3 cấp ngày 17/5/2019 để thi hành án.

Công ty Mai Thiên A1 phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản là nhà, đất tại địa chỉ 59 Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 theo Hợp đồng cho thuê nhà lập ngày 08/5/2019 cho Bà H, ông K để cơ quan Chi cục

Thi hành án dân sự thành phố N2, tỉnh Khánh H3 xử lý kê biên tài sản thế chấp để thi hành án.

Trong trường hợp, Bà H, ông K đã thực hiện nghĩa vụ trả hết số tiền 19.157.597.474 đồng và các khoản lãi, phí phát sinh của Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD ngày 10/5/2019 và Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD1 ngày 21/5/2019 cho A thì A phải trả lại cho Bà H, ông K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Đặng Thị Mai H, số CP 746023, số vào sổ cấp GCN: CS 00729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H3 cấp ngày 17/5/2019

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo qui định.

Ngày 21 tháng 12 năm 2022, Công ty TNHH Mai Thiên A1 có đơn kháng cáo đối với quyết định về xử lý tài sản bảo đảm của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Mai Thiên A1, ông Mai Hà T giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng giữa bà Đặng Thị Mai H, ông Lê Thế K với A là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở (Khách sạn Thiên A1) tại số 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, Vĩnh H7, N2 là tài sản thuộc quyền sở hữu của Ông và bà Phạm Kim Hương. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2019, giữ Ông và bà Phạm Kim H với bà Đặng Thị Mai H là hợp đồng giả cách nhằm để che dấu một giao dịch dân sự khác là quan hệ vay mượn tài sản, vay mượn tiền. Ông và bà Phạm Kim H vẫn là người quản lý và sử dụng tài sản này và sử dụng pháp nhân Công ty TNHH Mai Thiên A1 để kinh doanh. Cấp sơ thẩm không đưa đủ những người có liên quan đến giao dịch tài sản thế chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, liên quan đến vụ án theo đề nghị của Ông và bà Phạm Kim H là vi phạm tố tụng và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Đình K và bị đơn ông Lê Thế K và bà Đặng Thị Mai H cho rằng quyết định của bản án sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp khi ông K và Bà H không trả nợ cho A là đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Mai Thiên A1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Về chấp hành pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Về nội dung vụ án, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Mai Thiên A1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 02/5/2019, ông Mai Hà T, bà Phạm Kim H và bà Đặng Thị Mai H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, với nội dung: Ông Mai Hà T, bà Phạm Kim H chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Mai H nhà và đất tại số 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 122879, số vào sổ cấp GCN: CH 01863/22330 do UBND thành phố N2 cấp ngày 08/5/2013 (Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố N2 chỉnh lý sang tên ông Mai Hà T và bà Phạm Kim H ngày 21/5/2018).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được Văn phòng Công chứng Trung tâm chứng nhận ngày 02/5/2019, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố N2 chỉnh lý sang tên bà Đặng Thị Mai H ngày 04/5/2019. Ngày 17/5/2019, bà Đặng Thị Mai H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 746023, số vào sổ cấp GCN: CS00729 đối với nhà và đất tại số 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3. Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/5/2019 giữa ông Mai Hà T, bà Phạm Kim H với bà Đặng Thị Mai H có hiệu lực.

Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Mai Thiên A1, ông Mai Hà T cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/5/2019 là hợp đồng giả cách nhằm che giấu một quan hệ vay tiền và thế chấp nhà đất nêu trên nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

[2] Ngày 08/5/2019, bà Đặng Thị Mai H và ông Lê Thế K và Công ty TNHH Mai Thiên A1 ký hợp đồng Hợp đồng thuê nhà. Theo đó, Bà H và ông K cho Công ty TNHH Mai Thiên A1 thuê một phần căn nhà số 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3, gồm: Tầng hầm, tầng trệt, tầng 01, tầng 02, tầng 03 và tầng 04, trong đó có nội dung: *“Trường hợp bên A thế chấp tài sản nói trên tại Ngân hàng N – Chi nhánh N2, tỉnh Khánh H3 và không còn khả năng trả nợ thì bên thuê sẽ bàn giao tài sản thuê vô điều kiện cho Ngân hàng N – Chi nhánh N2, tỉnh Khánh H3 theo yêu cầu của Ngân hàng N – Chi nhánh N2, tỉnh Khánh H3 khi Ngân hàng N – Chi nhánh N2, tỉnh Khánh H3 thực hiện xử lý tài sản bảo đảm và Hợp đồng thuê nhà này tự động chấm dứt hiệu lực. Đồng thời, trong thời gian thuê Bên thuê, Bên cho thuê không được tự ý thay đổi hiện trạng tài sản khi chưa có ý kiến đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng N – Chi nhánh N2, tỉnh Khánh H3”*.

[3] Ngân hàng N (A) và bà Đặng Thị Mai H, ông Lê Thế K ký kết Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD ngày 10/5/2019 (cho vay 9.000.000.000 đồng) và Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD1 ngày 21/5/2019 (cho vay 6.000.000.000 đồng), với mục đích bù đắp tài chính nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho gia đình.

Để đảm bảo khoản nợ vay theo 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên, bà Đặng Thị Mai H và ông Lê Thế K với A ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 4701.2019.132/HĐTC ngày 10/5/2019 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 4701.2019.132/HĐTC/PL01 ngày 21/5/2019, tài sản thế chấp: Nhà và đất ở tại số 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 thuộc Thửa đất số 411, tờ bản đồ số 31, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 746023, số vào sổ cấp GCN: CS 00729 ngày 17/5/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H3 cấp cho bà Đặng Thị Mai H.

[4] Hợp đồng thế chấp tài sản số 4701.2019.132/HĐTC ngày 10/5/2019 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 4701.2019.132/HĐTC/PL01 ngày 21/5/2019 được Văn phòng Công chứng Trung tâm công chứng cùng ngày. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố Nha Trang ngày 10/5/2019 và ngày 21/5/2019 đúng theo quy định tại các Điều 9, Điều 10, Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu tại mục [1], [2], [3] và [4], nhận thấy: Về thủ tục tố tụng, cấp sơ thẩm không đưa ông Mai Hà T, bà Phạm Kim H và bà Nguyễn Thị V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo yêu cầu của ông Mai Hà T, bà Phạm Kim C là có căn cứ. Về nội dung, cấp sơ thẩm quyết định về xử lý tài thế chấp là nhà và đất ở tại số 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 trong trường hợp ông Lê Thế K và bà Đặng Thị Mai H không thanh toán được các khoản nợ cho A và Công ty TNHH Mai Thiên A1 phải bàn giao nhà, đất số 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 cho bà Đặng Thị Mai H, ông Lê Thế K theo Hợp đồng cho thuê nhà lập ngày 08/5/2019 để cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý kê biên tài sản thế chấp để thi hành án là có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của Công ty TNHH Mai Thiên A1.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Công ty TNHH Mai Thiên A1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Mai Thiên A1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 463, 464, 465, 466, 467 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 9,

Điều 10, Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, *tuyên xử*:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

[1.1] Buộc ông Lê Thế K, bà Đặng Thị Mai H phải trả cho Ngân hàng N (A) tổng số tiền nợ gốc là 14.695.700.000 đồng và tổng số tiền nợ lãi tính đến ngày 16/12/2022 là 4.461.897.474 đồng (lãi trong hạn là 3.955.716.943 đồng, lãi quá hạn là 35.313.811 đồng và lãi chậm trả lãi là 470.866.720 đồng). Tổng cộng là 19.157.597.474 đồng (*Mười chín tỷ một trăm năm mươi bảy triệu năm trăm chín mươi bảy ngàn bốn trăm bảy mươi bốn đồng*) và các khoản tiền lãi, phí phát sinh tính từ ngày 17/12/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD ngày 10/5/2019 và Hợp đồng tín dụng số 4701.2019.132/HĐTD1 ngày 21/5/2019 giữa Ngân hàng N với ông Lê Thế K và bà Đặng Thị Mai H.

[1.2] Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam phải trả cho ông Lê Thế K và bà Đặng Thị Mai H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 746023, sổ vào sổ cấp GCN: CS00729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 17/5/2019 đứng tên bà Đặng Thị Mai H, khi ông Lê Thế K và bà Đặng Thị Mai H thanh toán xong số tiền gốc và tiền lãi, phí nêu tại mục [1.1].

[1.3] Trường hợp ông Lê Thế K và bà Đặng Thị Mai H không thanh toán số nợ nêu tại mục [1.1], thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán tài sản thế chấp là nhà và đất tại số 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 746023, sổ vào sổ cấp GCN: CS00729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H3 cấp ngày 17/5/2019 đứng tên bà Đặng Thị Mai H để thi hành án.

[1.4] Công ty TNHH Mai Thiên A1 phải bàn giao nhà, đất số 59 Tổ 1 Đông N3, Nguyễn B1, phường Vĩnh H7, thành phố N2, tỉnh Khánh H3 cho bà Đặng Thị Mai H và ông Lê Thế K theo Hợp đồng cho thuê nhà lập ngày 08/5/2019 để cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý kê biên tài sản thế chấp để thi hành án.

2. Về án phí.

[2.1] Công ty TNHH Mai Thiên A1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0010928 ngày 09/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N2, tỉnh Khánh H3. Công ty TNHH Mai Thiên A1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

[2.2] Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. Nha Trang;
- VKSND TP. Nha Trang;
- Chi cục THADS TP. Nha Trang;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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