

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 76/2022/KDTM-PT

Ngày: 27 /5 /2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: **Bà Ngô Tuyết Băng**

Các Thẩm phán : **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh**  
**Bà Lê Thúy Linh**

- Thư ký phiên tòa: **Ông Lê Hồng Hòa** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Huỳnh Phương Linh** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 178/2021/TLPT-KDTM ngày 26 tháng 11 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án sơ thẩm số 23/2021/KDTM-ST ngày 17/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 168/2022/QĐ-PT ngày 11/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 177/2022/QĐ-PT ngày 19/5/2022 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á**

Địa chỉ: Số 25 Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Tần- Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc Tuấn,  
ông Lê Văn Tú - Chuyên viên xử lý nợ.

( Vắng mặt).

**Bí đơn: Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ**

Địa chỉ: Lô 24 a khu đấu giá đất Mỹ Đình, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Kiều Hữu Trung – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Việt Bách

( Vắng mặt).

**Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. **Bà Dương Thùy Trang** sinh năm 1982

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú : Tổ 32 phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Minh Hào- sinh năm 1950

Trú tại: số 59 tập thể cục bảo vệ, tổ 32, Đường Trung Kính, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. ( Có mặt).

2. **Anh Trần Công Hiếu**, sinh năm 1978

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: số 138 Trần Thái Tông, phường Thống Nhất, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định

Chỗ ở: Gara ô tô Toàn Sài Gòn, quốc lộ 10 phường Lộc Vượng, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

( Có mặt).

3. Anh Nguyễn Văn Linh, sinh năm 1993

4. Chị Ngõ Thị Thắm, sinh năm 1997

5. Chị Phạm Thị Ngọc Hà, sinh năm 1994

6. Anh Hoàng Văn Liêm, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 7, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

( Đều vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\*Tại Đơn khởi kiện ngày 30/11/2019 và trong những lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:**

Năm 2009, năm 2010 và Năm 2011 Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á và Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ có ký kết 03 Hợp đồng tín dụng. Hợp đồng tín dụng năm 2009, 2010 đã được tất toán. Sau khi tất toán ngày 20/6/2011, Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ ký kết Hợp đồng hạn mức tín

dụng số 110091 với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Hà Nội và giấy nhận nợ lần 3 ngày 20/06/2011 để vay 7 tỷ đồng, sau khi ký hợp đồng Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ đã nhận giải ngân số tiền này.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 54,5 m<sup>2</sup> tại địa chỉ căn hộ 01 nhà tập thể Quân đội, Cục sản xuất, Tổng cục Hậu cần, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 716770 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất Hà Nội cấp ngày 27/7/2005, đăng ký sang tên bà Dương Thuỳ Trang và ông Trần Công Hiếu ngày 28/9/2006; Đăng ký thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 000666/2009/HĐTC, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2009, Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 001341/2010/HĐTC, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/6/2010 tại Văn phòng công chứng Đồng Đa, thành phố Hà Nội. Nghĩa vụ đảm bảo cho khoản vay tối đa là 4.389.900.000 đồng.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66 (1P), tờ bản đồ số 04, địa chỉ số 4, tổ 5 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10113012738 do Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp ngày 01/10/2003 đăng ký sang tên cho Ông Đặng Hải Hà, bà Hoàng Thuỳ Linh ngày 01/7/2009. Theo hợp đồng thế chấp số 0000667/2009/HĐTC, ngày 23/11/2009 và phụ lục Hợp đồng thế chấp số 001340/2010/HĐTC ngày 7/6/2010. Nghĩa vụ đảm bảo cho khoản vay tối đa là 4.074.000.000 đồng. Theo Ngân hàng trình bày thì tài sản này đã được giải chấp vào tháng 8/2018 số tiền thu được là 2.600.000.000 đồng số tiền này ngân hàng đã thu trừ vào nợ gốc là 2.582.000.000 đồng, lãi là 119.201.320 đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ lần 3, Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ đã thanh toán trả cho Ngân hàng 2.582.000.000 đồng nợ gốc và 119.201.320 đồng nợ lãi. Tạm tính đến ngày 29/11/2019 Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ còn nợ Ngân hàng 13.251.144.711 đồng, trong đó nợ gốc là 4.418.000.000 đồng, nợ lãi là 8.833.144.711 đồng. Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ phải thanh toán trả cho Ngân hàng khoản nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 110091 ngày 20/6/2011 và

giấy nhận nợ ngày 20/6/2011, tạm tính đến ngày 29/11/2019 là 13.251.144.711 đồng, trong đó nợ gốc là 4.418.000.000 đồng, nợ lãi là 8.833.144.711 đồng.

2. Yêu cầu Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ lãi, tiền phạt, phí phát sinh theo lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ kể từ ngày 30/11/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Kể từ ngày Quyết định, Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền gốc, lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, bán, chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

4. Trường hợp số tiền phát mại, thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

**\*Theo bản tự khai và các biên bản lấy lời khai tại Tòa đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ trình bày:**

Ngày 20/6/2011, Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ đã ký Hợp đồng tín dụng vay tiền Ngân hàng TMCP Đông Nam Á với số tiền vay là 7.000.000.000 đồng và Công ty đã nhận giải ngân số tiền trên.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ căn hộ 01 nhà tập thể Quân đội, Cục sản xuất, Tổng cục Hậu cần, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 716770 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất Hà Nội cấp ngày 27/7/2005, đăng ký sang tên bà Dương Thùy Trang và ông Trần Công Hiếu ngày 28/9/2006.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ đã thanh toán trả cho Ngân hàng 2.582.000.000 đồng nợ gốc và 119.201.320 đồng nợ lãi. Do Công ty khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh nên không thanh toán được nợ như cam kết. Công ty xác nhận dư nợ gốc tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á là 4.418.000.000 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ thanh toán nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, Công ty đề nghị

Ngân hàng miễn toàn bộ lãi và đề nghị phát mại tài sản bảo đảm để trả nợ cho Công ty theo thứ tự sau: Nợ gốc, nợ lãi.

**\*Tại bản tự khai và các biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Công Hiếu trình bày:**

Năm 2009, năm 2010 ông và bà Dương Thuỳ Trang có ký hợp đồng thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á. Nay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á khởi kiện Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ về các khoản đã vay của Ngân hàng ông có quan điểm:

- Các bên có liên quan tự đàm phán hoà giải để đi đến thống nhất phương án giải quyết.

- Ông và bà Trang chỉ ký Hợp đồng thế chấp bảo lãnh còn lại nội dung giao dịch tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á và Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ thì ông và bà Trang hoàn toàn không được biết.

Tài sản thế chấp ông và bà Trang đang quản lý, sử dụng. Ông đề nghị Toà án tiến hành hoà giải giữa các bên đương sự để cân bằng lợi ích và trách nhiệm. Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ phải có trách nhiệm với khoản vay này.

Tại bản án sơ thẩm số 23/2021/KDTM-ST ngày 17/06/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank).

1.2. Buộc Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank) khoản nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 110091 ngày 20/6/2011 và giấy nhận nợ ngày 20/6/2011 tạm tính đến ngày 17/6/2021 là 17.922.005.211 đồng (Mười bảy tỷ chín trăm hai mươi hai triệu không trăm linh năm nghìn hai trăm mười một đồng) trong đó nợ gốc là 4.418.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 213.298.680 đồng, nợ lãi quá hạn là 13.290.706.531 đồng.

1.3. Kể từ ngày 18/06/2021 buộc Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh đối với khoản tiền nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 110091 ngày 20/6/2011 và giấy nhận nợ ngày 20/6/2011 cho đến khi thanh toán hết nợ cho SeABank.

- Nếu Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ không trả được nợ thì SeABank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ căn hộ 01 nhà TTQĐ Cục sản xuất – TCHC, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 716770 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất Hà Nội cấp ngày 27/7/2005, đăng ký sang tên bà Dương Thùy Trang và ông Trần Công Hiếu ngày 28/9/2006 để thu hồi cho SeABank khoản nợ gốc là 4.389.900.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm tám mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng) và lãi trong hạn, lãi quá hạn của số tiền nợ gốc này, nếu còn thừa thì số tiền thừa được hoàn trả cho ông Trần Công Hiếu và bà Dương Thùy Trang. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả phần nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn thì Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho SeABank cho đến khi trả nợ xong toàn bộ khoản vay.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 02/7/2021 anh Trần Công Hiếu, chị Dương Thùy Trang có đơn kháng cáo một phần bản án số 23/2021/KDTM- ST ngày 17/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Hà Nội đối với phần xử lý tài sản thế chấp. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng và đề nghị Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á trả lại cho anh chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 716770 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất Hà Nội cấp ngày 27/7/2005 đăng ký sang tên bà Dương Thùy Trang và ông Trần Công Hiếu ngày 28/9/2006

Tại phiên tòa hôm nay Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Công Hiếu, chị Dương Thùy Trang do ông Dương Minh Hào đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự thống nhất xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì không còn tài liệu chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, mở phiên tòa và

tại phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án. Vị đại diện Viện kiểm sát có quan điểm: các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 23/11/2009 và ngày 7/6/2010 anh Hiếu, chị Trang có ký hợp đồng thế chấp và phụ lục Hợp đồng thế chấp căn hộ 01 nhà TTQĐ Cục sản xuất – TCHC, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ tại ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á. Tại Hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp không nêu thời hạn thế chấp bảo lãnh và không nêu bảo lãnh cho hợp đồng tín dụng nào. Căn cứ giấy nhận nợ lần 2, lần 3 ( BL66,69) đều thể hiện tổng dư nợ lần trước là: 0 đồng, điều này thể hiện tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng số 110091 ngày 20/6/2011 thì khoản vay của Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ đã tất toán xong các khoản vay trước. Quá trình giải quyết Ngân hàng không xuất trình được các tài liệu chứng cứ liên quan đến các hồ sơ tín dụng của năm 2009, năm 2010; hồ sơ giải chấp tài sản của ông Đặng Hải Hà, bà Hoàng Thùy Linh. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm : Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Buộc Bị đơn phải thanh toán trả cho Nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi là 17.922.005.211 đồng; không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Nguyên đơn; Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1].Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Công Hiếu, chị Dương Thùy Trang làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự, nhưng tại phiên tòa hôm nay Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á do ông Phạm Ngọc Tuấn, ông Lê Văn Tú đại diện theo ủy quyền; Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ do ông Đặng Việt Bách đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; Anh Nguyễn

Văn Linh, chị Ngũ Thị Thắm, chị Phạm Thị Ngọc Hà, anh Hoàng Văn Liêm vắng mặt và có đơn xin xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

**[2].Về nội dung:** Hội đồng xét xử xét thấy, Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện quá trình giải quyết Nguyên đơn chỉ xuất trình được bản sao của Ngân hàng Hợp đồng tín dụng hạn mức số 110091 ngày 20/6/2011 và bản sao công chứng phụ lục hợp đồng số 110091.01/PLHĐ; Giấy nhận nợ số 110091 lần 3 ngày 20/6/2011. Tuy nhiên quá trình giải quyết Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận hai bên có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 110091 ngày 20/6/2011 và phụ lục Hợp đồng, Giấy nhận nợ. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là trường hợp các đương sự không phải chứng minh.

Xét thấy, Hợp đồng hạn mức tín dụng số 110091 ngày 20/6/2011 và phụ lục hợp đồng số 110091.01/PLHĐ; Giấy nhận nợ số 110091 lần 3 ngày 20/6/2011 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á và Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Quá trình giải quyết các đương sự đều xác nhận sau khi ký kết hợp đồng tín dụng Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á đã giải ngân cho Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ số tiền 7.000.000.000 đồng. Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ đã thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á 2.582.000.000 đồng nợ gốc và 119.201.320 đồng nợ lãi. Tạm tính đến ngày 17/6/2021 Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi là 17.922.005.211 đồng, trong đó nợ gốc là 4.418.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 213.298.680 đồng, nợ lãi quá hạn là 13.290.706.531 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi là 17.922.005.211 đồng, trong đó nợ gốc là 4.418.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 213.298.680 đồng, nợ lãi quá hạn là 13.290.706.531 đồng. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á nợ lãi quá hạn 13.290.706.531 đồng là quá cao, cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm. Tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm các



đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

\* Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Theo lời khai của Nguyên đơn trình bày thì tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ căn hộ 01 nhà TTQĐ Cục sản xuất – TCHC, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 716770 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất Hà Nội cấp ngày 27/7/2005, mang tên ông Nguyễn Ngọc Khánh đăng ký sang tên ngày 28/9/2006 cho bà Dương Thùy Trang và ông Trần Công Hiếu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất số 1710.2006/CNQSDĐ tại phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng số 000666 ngày 23/11/2009 và phụ lục Hợp đồng công chứng số 001341 ngày 07/6/2010 tại Văn phòng công chứng Đồng Đa, thành phố Hà Nội. Nghĩa vụ được bảo đảm cho khoản vay tối đa là 4.389.900.000 đồng.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66 (1P), tờ bản đồ số 04, địa chỉ số 4, tổ 5 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10113012738 do Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp ngày 01/10/2003 đăng ký sang tên cho Ông Đặng Hải Hà, bà Hoàng Thùy Linh ngày 01/7/2009. Theo hợp đồng thế chấp số 0000667/2009/HĐTC, ngày 23/11/2009 và phụ lục Hợp đồng thế chấp số 001340/2010/HĐTC ngày 7/6/2010 thì Nghĩa vụ đảm bảo cho khoản vay tối đa là 4.074.000.000 đồng. Theo Ngân hàng trình bày thì tài sản này đã được giải chấp vào tháng 8/2018 số tiền thu được là 2.600.000.000 đồng số tiền này ngân hàng đã thu trừ vào nợ gốc, nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 110091 ngày 20/6/2011. Cụ thể trừ vào nợ gốc là 2.582.000.000 đồng, lãi là 119.201.320 đồng.

Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Công Hiếu, chị Dương Thùy Trang. Hội đồng xét xử xét thấy, Quá trình giải quyết vụ án các đương sự xác nhận từ năm 2009 đến năm 2011 Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ và Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á đã ký 03 hợp đồng tín dụng và 03 khế ước nhận nợ. Các Hợp đồng tín dụng năm 2009 và năm 2010 đều đã được tất toán xong. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần yêu cầu Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á phải giao nộp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến các Hợp đồng tín dụng năm 2009, năm 2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản

số 0000667/2009/HĐTC, ngày 23/11/2009 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66 (1P), tờ bản đồ số 04, địa chỉ số 4, tổ 5 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội, nhưng Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á không xuất trình được. Đại diện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á cho rằng do các khoản vay của hợp đồng tín dụng năm 2009, năm 2010 của Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ đều đã được tất toán xong mới ký hợp đồng tín dụng số 110091 ngày 20/6/2011 và do thời gian tất toán đã lâu, nên Ngân hàng không còn lưu giữ các tài liệu này, vì vậy không có để nộp cho Tòa án. Do vậy, Tòa án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai nhận của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á tại Tòa án để giải quyết vụ án và Ngân hàng phải chịu trách nhiệm về nghĩa vụ chứng minh của mình.

Theo lời trình bày của đại diện Nguyên đơn thì: Tháng 8/2018 Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ đã trả số tiền 2.600.000.000 đồng cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á, nên Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á đã giải chấp đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66 (1P), tờ bản đồ số 04, địa chỉ số 4, tổ 5 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội, số tiền 2.600.000.000 đồng này Ngân hàng đã khấu trừ vào khoản vay của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 110091 ngày 20/6/2011. Tuy nhiên qua kiểm tra các tài liệu do Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á suất trình ( BL 361-364) thể hiện ngày 20/8/2018 Bộ phận xử lý nghiệp vụ tín dụng khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á có văn bản đề nghị thu nợ quá hạn đối với Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ nội dung : “... 3. Hợp đồng tín dụng số REF 1411400059; 4. Khế ước nhận nợ số LD1411400139; 6. 1. Số tiền trả gốc: 2.582.000.000 đồng. Theo tờ trình về việc đề nghị xuất kho tài sản bảo đảm mã hiệu N04-01-01-03/F03 thể hiện: “ đề nghị trung tâm vận hành khách hàng doanh nghiệp khối VH\$CN xem xét phê duyệt việc giải chấp/xuất kho hồ sơ tài sản bảo đảm với nội dung : 1. Khách hàng Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ; 2. Hợp đồng tín dụng số REF 1411400059; 4. Tài sản bảo đảm đề nghị xuất kho 01 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113012738 do Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp ngày 01/10/2003 đăng ký sang tên thế chấp ngày 01/7/2009 tại văn phòng đăng ký đất và nhà quận Cầu Giấy; 5. Giá trị tài sản thanh toán theo định giá ngày 25/5/2018 của S-Value tài sản trên có giá trị là 3.190.000.000 đồng; 6. Số tiền khách hàng thanh toán 2.600.000.000 đồng.....”; Biên bản giao nhận

hồ sơ ngày 22/8/2018 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh Hà nội thể hiện Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á đã bàn giao trả cho Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113012738. Quá trình giải quyết các đương sự không có tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản thế chấp này, nên Tòa không xem xét giải quyết. Tuy nhiên theo các tài liệu do Ngân hàng xuất trình ở trên thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66 (1P), tờ bản đồ số 04, địa chỉ số 4, tổ 5 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội, đã được tất toán cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số REF 1411400059 chứ không phải cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 110091 ngày 20/6/2011 như đại diện của Ngân hàng trình bày.

Theo khoản 1.3 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp số 000666 ngày 23/11/2009 các bên thỏa thuận: “Các điều kiện chi tiết về việc vay và cho vay khoản tiền nêu trên sẽ được ghi cụ thể trong các giấy tờ nghiệp vụ Ngân hàng mà bên B và bên C sẽ ký tại trụ sở của bên B.”. Như vậy thể hiện việc các bên tham gia ký kết về việc vay, cho vay trong hợp đồng tín dụng hay các khế ước nhận nợ khác phải được ghi rõ tài sản thế chấp là gì, có giá trị như thế nào, có địa chỉ ở đâu và theo hợp đồng thế chấp nào và phải có chữ ký của các bên. Điều này thể hiện anh Hiếu, chị Trang đã thỏa thuận với ngân hàng về việc thế chấp tài sản của mình để bảo lãnh cho Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ vay vốn với điều kiện anh Hiếu, chị Trang phải được biết các điều kiện chi tiết về việc vay, cho vay. Qua kiểm tra hồ sơ thấy anh Hiếu, chị Trang không ký bất kể một giấy tờ nào về việc đồng ý thế chấp tài sản này để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 110091 ngày 20/6/2011 của Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần yêu cầu Ngân hàng phải xuất trình chứng cứ chứng minh về việc chị Trang, anh Hiếu có biết về việc năm 2011 Ngân hàng và Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ ký hợp đồng tín dụng số 110091 ngày 20/6/2011 nhưng Ngân hàng cũng không xuất trình được các tài liệu chứng cứ để chứng minh. Tại mục 4.1 Điều 4 của Hợp đồng tín dụng 110091 ngày 20/6/2011 chỉ ghi tài sản thế chấp là nhà đất có giá trị là 10.124.800.000 đồng, nhưng không ghi tên tài sản và địa chỉ của tài sản đảm bảo có địa chỉ ở đâu hay **theo hợp đồng thế chấp nào**. Điều 294 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “ Trong trường hợp các bên có thỏa

thuận hoặc pháp luật có quy định về điều kiện thực hiện nghĩa vụ dân sự thì khi điều kiện phát sinh, bên có nghĩa vụ phải thực hiện.”.

Mặt khác, theo Hợp đồng thế chấp số 000666 ngày 23/11/2009 thể hiện các bên thỏa thuận nghĩa vụ bảo đảm của căn hộ 01 nhà tập thể quân đội Cục sản xuất – Tổng cục hậu cần, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cho khoản vay tối đa 2.594.000.000 đồng và phụ lục Hợp đồng thế chấp số 001341 ngày 7/6/2010 là 4.389.900.00 đồng. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần yêu cầu Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á phải xuất trình hồ sơ thế chấp của tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66 ( 1P) tờ bản đồ số 04, địa chỉ số 4, tổ 5 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội, nhưng Ngân hàng không xuất trình được. Theo lời trình bày của đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á thì tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 110091 ngày 20/6/2011 bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ căn hộ 01 nhà TTQĐ Cục sản xuất –TCHC, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66 ( 1P) tờ bản đồ số 04, địa chỉ số 4, tổ 5 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Tuy nhiên như nhận định ở trên thì tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66 ( 1P) tờ bản đồ số 04, địa chỉ số 4, tổ 5 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội lại được Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á giải chấp cho Hợp đồng số REF 1411400059 và Khế ước nhận nợ số LD1411400139 chứ không phải cho Hợp đồng tín dụng số 110091 ngày 20/6/2011. Vì vậy không có cơ sở để xác định tài sản bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 110091 ngày 20/6/2011 là tài sản nào. Điều này thể hiện sự tắc trách của Ngân hàng trong việc tiến hành các thủ tục cho vay, vì vậy Ngân hàng phải chịu trách nhiệm về việc này.

Mặt khác, quá trình giải quyết anh Hiếu, chị Trang xác nhận chỉ ký kết Hợp đồng thế chấp ngày 23/11/2009 và phụ lục Hợp đồng thế chấp ngày 7/6/2010 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ đối với Hợp đồng tín dụng năm 2009, năm 2010, ngoài ra anh chị không ký bất kỳ hồ sơ thế chấp hay bảo lãnh nào khác và khoản nợ của Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ năm 2009, năm 2010 đều đã được tất toán xong. Việc Ngân hàng và Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 110091 ngày 20/6/2011 anh chị không hề được biết. Quá trình giải quyết đại diện Ngân hàng cũng

không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh anh Hiếu, chị Trang có biết việc Ngân hàng và Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 110091 ngày 20/6/2011 và anh Hiếu, chị Trang có ký bảo lãnh thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Công nghệ tự động Kim Cơ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 110091 ngày 20/6/2011.

Giấy nhận nợ lần 2 và lần 3 do Ngân hàng xuất trình ( BL66,69) thể hiện tổng dư nợ lần trước giải ngân: O đồng hạn vay lần lượt 3 tháng 6 tháng, điều này phù hợp với lời khai của các đương sự đã xác nhận các khoản vay của Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ năm 2009, năm 2010 đều đã được tất toán, sau đó Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á và Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ mới ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 110091 ngày 20/6/2011. Việc này thể hiện Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của các hợp đồng tín dụng năm 2009 và năm 2010, nên không có ràng buộc về nghĩa vụ của các bên đối với các hợp đồng tín dụng này, Hợp đồng tín dụng năm 2009, năm 2010 đã hết hiệu lực kể từ ngày Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ tất toán xong khoản vay. Theo quy định tại mục 2 Điều 3 Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12.2001 về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định: “ Thời hạn cho vay là khoảng thời gian được tính từ khi khách hàng bắt đầu nhận vốn vay cho đến thời điểm trả hết nợ gốc và nợ lãi vốn vay đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng...”. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2005 thì nghĩa vụ bảo đảm của anh Hiếu, chị Trang chấm dứt kể từ khi các bên tất toán khoản vay năm 2009, năm 2010.

Từ những phân tích trên có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Công Hiếu, chị Dương Thùy Trang. Do đó sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm, nên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Công Hiếu, chị Dương Thùy Trang không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, 220, 227, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 294,302,305,342,344; Khoản 1 Điều 350; khoản 1 Điều 351; 357; Điều 471,476,478,715; 718; khoản 2 Điều 719 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều 91 và Điều 98 Luật tổ chức tín dụng.

Căn cứ Nghị quyết số 326/NQ – QH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 23/2021/KDTM-ST ngày 17/06/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội .

Xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á đối với Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ.

Buộc Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á số tiền nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 110091 ngày 20/6/2011 và Giấy nhận nợ lần 3 ngày 20/6/2011 tạm tính đến ngày 17/6/2021 là 17.922.005.211 đồng (Mười bảy tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu, không trăm linh năm nghìn, hai trăm mười một đồng). Trong đó: nợ gốc là 4.418.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 213.298.680 đồng; Nợ lãi quá hạn là 13.290.706.531 đồng.

Kể từ ngày 18/6.2021 Công ty TNHH công nghệ tự động Kim Cơ còn phải tiếp tục trả nợ lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ cho đến khi trả xong nợ gốc cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á.

2. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á phải trả lại cho anh Trần Công Hiếu, chị Dương Thùy Trang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 716770 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất Hà Nội cấp ngày 27/7/2005, mang tên ông Nguyễn Ngọc Khánh đăng ký sang tên ngày 28/9/2006 cho bà Dương Thùy Trang và ông Trần Công Hiếu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất số 1710.2006/CNQSĐĐ tại phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội.

3.Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH công nghệ tự động Kim cơ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 125.922.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu chín trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm Ngân hàng đã nộp 60.625.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009186 ngày 4/3/2020 tại Chi cục thi hành án quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á 60.325.000 đồng.

+ Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho anh Trần Công Hiếu, chị Dương Thùy Trang mỗi người 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033954 và 0033955 ngày 5/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

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

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

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- Tòa án ND quận Nam Từ Liêm;
- Chi Cục THA DS quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**THẨM PHÁN**

**Ngô Tuyết Băng**

## **CÁC THẨM PHÁN**

## **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thúy Hạnh   Lê Thùy Linh

Ngô Tuyết Băng



## **CÁC THẨM PHÁN**

## **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thúy Hạnh    Lê Thùy Linh

Ngô Tuyết Băng





## **CÁC THẨM PHÁN**

## **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thúy Hạnh    Hoàng Ngọc Thành

Ngô Tuyết Băng

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- Cục THA DS quận Thanh Xuân;
- Cục THA DS TP Hà Nội;
- Các Đường sự;
- Lưu Hồ sơ

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN**

**Ngô Tuyết Băng**

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hạnh    Hoàng Ngọc Thành

Ngô Tuyết Băng

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- Chi cục THADS H. Đông Anh;
- TAND H. Đông Anh
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Ngô Tuyết Băng**