

Bản án số: 128/2021/KDTM-PT

Ngày: 25/06/2021

V/v : Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán:

Bà Ngô Tuyết Băng

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hạnh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Trần Trí Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/5, 18/6 và 25/6/2021 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: 28/2021/TLPT-KDTM ngày 25 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2020/KDTM-ST ngày 30 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 186/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quân đội (viết tắt là MB);

Địa chỉ: 18 phố Lê văn Lương, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đức – Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Văn Phòng – Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội theo hợp đồng uỷ quyền số 154/UQ.MB-MBAMC ngày 18/3/2021.

Người được uỷ quyền lại: Bà Lê Thanh Nga và bà Đỗ Thị Trang, chuyên viên xử lý nợ - Công ty MBAMC theo văn bản uỷ quyền số 3128/UQ-MBAMC ngày 25/5/2021; bà Trang có mặt.

Bị đơn: Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á

Địa chỉ: Số 96 phố Triều Khúc, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Xuân Dũng – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Triệu Đình Tuân, sinh năm 1962; vắng mặt.
2. Bà Cao Thị Minh Tuyền, sinh năm 1969; có mặt.
3. Anh Triệu Minh Tú, sinh năm 1989 (con ông Tuân và bà Tuyền); có mặt.
4. Chị Phạm Thu Yến, sinh năm 1989 (vợ anh Tú), vắng mặt.
5. Anh Triệu Phương Nam, sinh ngày 29/9/2003 (con ông Tuân và bà Tuyền do ông Tuân và bà Tuyền làm đại diện).
6. Cháu Triệu Đình Đăng Khoa, sinh năm 2014 (con anh Tú và chị Yến do anh Tú và chị Yến làm đại diện).

Cùng trú tại: Số 26 ngách 19 ngõ 68 phố Triều Khúc, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/12/2015 Ngân hàng TMCP Quân Đội, Chi nhánh Điện Biên Phủ ký hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 135207.15.052.2503412.TD với Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á (viết tắt là Công ty Đông Á). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh dây cáp điện và hoạt động cung cấp, lắp đặt thiết bị điện theo dự án của khách hàng. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty vay theo 03 khế ước nhận nợ. Cụ thể:

- Khế ước LD 1623912872 ngày 26/8/2016 số tiền: 1.000.000.000 đồng. Thời hạn vay kể từ ngày 26/8/2016 đến ngày 26/2/2017.

- Khế ước LD 1627212033 ngày 28/9/2016 số tiền: 3.320.873.700 đồng. Thời hạn vay kể từ ngày 28/9/2016 đến ngày 28/2/2017.

- Khế ước LD 1627460094 ngày 30/9/2016 số tiền: 2.600.000.000 đồng. Thời hạn vay kể từ ngày 30/9/2016 đến ngày 28/2/2017.

Lãi suất vay của các khế ước nêu trên là 8%/năm, sau đó điều chỉnh theo từng thời kỳ. Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho các khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số: 117; tờ bản đồ số: 17; tại địa chỉ: xóm Chùa, thôn Triều Khúc, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S196453 do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 7/4/2003 đứng tên ông Triệu Đình Tuân. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng An Nhất Nam. Số công chứng 0750.2016/HĐTC ngày 12/3/2016, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15.3.2016.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đông Á đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng nên khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 27/2/2017. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc yêu cầu Công ty trả nợ song bị đơn không thực hiện.

Ngày 12/6/2019, Ngân hàng TMCP Quân Đội nộp đơn khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á phải thanh toán trả Ngân hàng tổng số tiền còn nợ theo 03 khế ước ngày 26/8/2016, 28/9/2016 và 30/9/2016 tạm tính đến ngày 30/9/2020 là: 8.968.813.435 đồng, trong đó nợ gốc là 5.599.873.700 đồng, lãi quá hạn là 3.368.636.135 đồng, lãi trong hạn đã thanh toán xong.

Trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn trình bày: Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á xác nhận năm 2016 có vay số tiền 6.920.873.700 đồng của Ngân hàng TMCP Quân Đội vào các ngày 26/8/2016 vay 1.000.000.000 đồng, ngày 28/9/2016 vay 3.320.873.700 đồng và ngày 30/9/2016 vay 2.600.000.000 đồng. Mục đích vay để hoạt động kinh doanh làm dự án nhà máy điện gió Bạc Liêu. Do dự án gặp khó khăn chưa được chủ đầu tư thanh toán nên Công ty còn nợ Ngân hàng số nợ gốc khoảng 5.600.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là nhà đất đứng tên ông Triệu Đình Tuấn và bà Cao Thị Minh Tuyến. Nay Công ty đề nghị được trả nợ theo lộ trình một quý trả 200.000.000 đồng bắt đầu từ quý 3 năm 2020. Trường hợp nhận được thanh toán của Chủ đầu tư thì Công ty chủ động thanh toán 100% khoản nợ vay cho ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Triệu Đình Tuấn và bà Cao Thị Minh Tuyến đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Toà án làm việc nên không có lời khai.

Tại bản án số 16/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020, Toà án nhân dân huyện Thanh Trì đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quân Đội.

Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á phải trả Ngân hàng TMCP Quân Đội số tiền 8.968.813.435 đồng. Trong đó nợ gốc 5.599.873.700 đồng, nợ lãi: 3.368.636.135 đồng tính đến ngày 30/9/2020.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng số 135207.15.052.2503412.TD ngày 22/12/2015 đã ký với Ngân hàng TMCP Quân Đội.

Trường hợp Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 117 tờ bản đồ số 14, diện tích 193m²

tại địa chỉ xóm Chùa, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S196453 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 7/4/2003 cho ông Triệu Đình Tuấn. Trong trường hợp xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán khoản nợ thì Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/10/2020 Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Lý do kháng cáo:

Bị đơn đã trả Ngân hàng nhiều hơn số tiền ghi nhận trong bản án.

Nguyên đơn trừ số tiền đã thanh toán vào lãi phạt là không đúng quy định tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán – Tòa án nhân dân Tối cao. Đề nghị Nguyên đơn đối trừ số tiền đã thu của bị đơn vào nợ gốc.

Yêu cầu đưa cán bộ phát vay, cán bộ thẩm định, định giá tài sản là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xem xét việc xử lý tài sản thế chấp.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Cao Thị Minh Tuyền và anh Triệu Minh Tú thống nhất trình bày: Năm 2016 ông Tuấn và bà Tuyền có ký hợp đồng thế chấp nhà đất nêu trên để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đông Á. Tại thời điểm thế chấp trên đất có 02 khối nhà. Nhà 03 tầng được xây năm 1991 do ông bà xây dựng và nhà 04 tầng xây năm 2014 do anh Triệu Minh Tú bỏ tiền ra xây dựng. Việc xây dựng nhà năm 2014 lúc đó không phải xin phép. Khi thế chấp, Ngân hàng cũng không hỏi rõ tài sản trên đất của ai và việc thế chấp này anh Tú không được biết. Nay gia đình không đồng ý xử lý tài sản thế chấp bởi trên đất còn có căn nhà 04 tầng do anh Tú là người bỏ công sức xây dựng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: TAND Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX đúng qui định Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đúng theo qui định tại Điều 70, Điều 71 và Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn và hợp lệ.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông Tuấn và bà Tuyền vắng mặt. Tại phiên toà phúc thẩm bà Tuyền có mặt và trình bày tài sản thế chấp có khối nhà 4 tầng do con trai

(anh Tú) xây dựng năm 2014. Anh Tú cũng đồng ý tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm.

Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, bị đơn xác nhận số nợ gốc như Ngân hàng xác định. Nợ lãi tính trên cơ sở thoả thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng. Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả nợ gốc và lãi suất quá hạn là có căn cứ.

Tài sản thế chấp trên diện tích đất còn có khối nhà 04 tầng do anh Tú xây dựng. Ngân hàng xác định khi thế chấp tài sản Ngân hàng chỉ đánh giá cho vay theo giá trị quyền sử dụng đất. Do đó khi xử lý tài sản thế chấp anh Tú được thanh toán lại giá trị xây dựng nhà 04 tầng.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.
- Sửa án sơ thẩm về thanh toán giá trị xây dựng cho anh Tú.
- Án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Căn cứ biên bản xác minh ngày 17/7/2020 do trưởng thôn Triều Khúc cung cấp thì anh Triệu Minh Tú, chị Phạm Thu Yến không ở tại nhà, đất thế chấp cho Ngân hàng. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm anh Triệu Minh Tú trình bày anh và chị Phạm Thu Yến cùng cháu Triệu Đình Đăng Khoa hiện nay đang sinh sống tại đây và anh đồng ý tham gia tố tụng luôn tại cấp phúc thẩm. Do đó Toà án cấp phúc thẩm đã bổ sung người tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

[2]. Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Ông Triệu Đình Tuấn, chị Phạm Thu Yến có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo về khoản nợ của Hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng TMCP Quân Đội khởi kiện Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á thanh toán số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 135207.15.052.2503412.TD ngày 22.12.2015. Hợp đồng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ vào 03 khế ước nhận nợ LD 1623912872 ngày 26/8/2016, Khế ước LD 1627212033 ngày 28/9/2016, Khế ước LD 1627460094 ngày 30/9/2016 tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty vay vốn là 6.920.873.700 đồng được Công ty ký nhận.

Do bị đơn không thanh toán được nợ gốc, nợ lãi cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ theo cam kết nên nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả các khoản nợ gốc và nợ lãi. Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là **8.968.813.435 đồng** (Trong đó nợ gốc: 5.599.873.700 đồng; nợ lãi: 3.368.636.135 đồng).

Tại phiên toà phúc thẩm bị đơn xác nhận còn nợ số tiền gốc như án sơ thẩm xác định. Quá trình vay vốn, Công ty đã trả một phần nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên Ngân hàng đã đối trừ số tiền Công ty trả vào lãi phạt tính trên cơ sở 150% của lãi suất trong hạn mà không trừ vào nợ gốc là không đúng.

Xét thấy: Theo bảng tính lãi ngày 17/6/2021 do nguyên đơn cung cấp, số tiền công ty trả ngân hàng được đối trừ vào nợ gốc và lãi trong hạn. Cụ thể:

- Khế ước LD 1623912872 ngày 26/8/2016 số tiền vay: 1.000.000.000 đồng, đã trả 901.000.000 đồng gốc và lãi trong hạn 30.263.876 đồng.

- Khế ước LD 1627212033 ngày 28/9/2016 số tiền vay: 3.320.873.700 đồng, đã trả 200.000.000 đồng gốc và 61.251.671 đồng lãi trong hạn.

- Khế ước LD 1627460094 ngày 30/9/2016 số tiền vay: 2.600.000.000 đồng, đã trả 220.000.000 đồng gốc và 46.800.001 đồng lãi trong hạn.

Về cách tính lãi, các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mức lãi suất 8%/năm. Kỳ tính lãi đầu tiên kết thúc vào ngày 19/10/2016. Kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng lãi trả sau cộng (+) biên độ 2,3%/năm. Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Cách tính lãi trong hạn, quá hạn của Ngân hàng phù hợp với các điều khoản trong Hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Theo Hợp đồng tín dụng và thoả thuận chung được ký giữa hai bên ngày 22/12/2015 các bên thoả thuận thứ tự thu nợ được trừ nợ lãi quá hạn, gốc quá hạn, lãi trong hạn, gốc trong hạn. Do đó số tiền Công ty thanh toán, ngân hàng đã đối trừ vào nợ gốc và lãi trong hạn tại thời điểm trả nợ. Ngân hàng không trừ vào lãi quá hạn như ý kiến của Công ty Đông Á trình bày. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của bị đơn đề nghị đối trừ toàn bộ số tiền thanh toán vào nợ gốc.

Án sơ thẩm buộc Công ty Đông Á trả Ngân hàng TMCP Quân đội số nợ gốc và lãi quá hạn là có căn cứ chấp nhận.

Xét yêu cầu kháng cáo về việc xử lý tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 12/3/2016 ông Triệu Đình Tuấn và bà Cao Thị Minh Tuyên và Ngân hàng TMCP Quân đội, chi nhánh Điện Biên Phủ ký hợp đồng thế chấp số công chứng 0750/2016/HĐTC tại Văn phòng công chứng An Nhất Nam. Tại điều 1 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có nội dung:

1.2 Tài sản thế chấp theo hợp đồng này là:

1.2.1: Quyền sử dụng đất của bên thế chấp theo GCNQSD đất số S196453, vào sổ cấp GCNQSD đất số 00103.QSDD/435-H do UBND huyện Thanh Trì, thành phố

Hà Nội cấp ngày 7/4/2003 cho ông Triệu Đình Tuấn quy định tại khoản 1.3 điều này (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) với các đặc điểm như sau:

1.2.2: Các tài sản sau đây (nếu có) cũng thuộc tài sản thế chấp: Công trình xây dựng (bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) đã, đang và sẽ xây dựng trong tương lai gắn liền với tài sản thế chấp và các trang thiết bị kèm theo công trình xây dựng.

Theo GCNQSD đất số S196453 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 7/4/2003, có ghi ông (bà) Triệu Đình Tuấn được quyền sử dụng 193 m² đất ở, thửa đất số 117 tờ bản đồ số 14 tại xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Trên Giấy chứng nhận không ghi tài sản gắn liền với đất. Ngày 15/6/2016 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Thanh Trì chứng nhận thế chấp quyền sử dụng đất.

Theo kết quả thẩm định giá số 125/3/2016/KQ-TĐG ngày 2/3/2016 (BL 29) của Ngân hàng có mô tả hiện trạng tài sản trên đất gồm 02 khối nhà: 1 nhà 03 tầng và 1 nhà 04 tầng. Nhà 03 tầng đang được gia đình chủ tài sản sử dụng để ở và nhà 04 tầng hiện đang cho sinh viên thuê. Ngân hàng khi thẩm định cho vay cũng không hỏi rõ tài sản trên đất do ai xây dựng mà chỉ định giá quyền sử dụng đất với giá trị là 8.878.000.000 theo biên bản định giá ngày 11/3/2016 để xem xét cho vay.

Như vậy khi ký hợp đồng thế chấp, bên thế chấp (ông Triệu Đình Tuấn và bà Cao Thị Minh Tuyền và bên nhận thế chấp (Ngân hàng) đều biết rõ trên thửa đất của ông Triệu Đình Tuấn, bà Cao Thị Minh Tuyền ngoài căn nhà 03 tầng ông Tuấn đã xác nhận do ông xây dựng còn có một căn nhà 04 tầng. Nhà 03 tầng thuộc quyền sở hữu của ông Tuấn, bà Tuyền nên căn cứ thoả thuận tại điều 1.2.2 hợp đồng thế chấp số 0750.2016/HĐTC cũng thuộc tài sản thế chấp cho Ngân hàng.

Đối với căn nhà 04 tầng, tại phiên toà phúc thẩm, bà Tuyền và anh Tú trình bày năm 2014 ông Tuấn, bà Tuyền đồng ý để anh Triệu Minh Tú bỏ tiền ra xây dựng căn nhà 04 tầng bên cạnh căn nhà 03 tầng đã xây dựng từ năm 1991. Nhà 04 tầng không được anh Tú đồng ý thế chấp cho ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 17/7/2020 Toà án nhân dân huyện Thanh Trì đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: nhà, đất theo giấy chứng nhận số S196453 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 7/4/2003 đứng tên ông (bà) Triệu Đình Tuấn gồm 02 khối nhà: Khối nhà thứ nhất 03 tầng mái bê tông, kích thước 10m x 7,2m; khối nhà thứ hai 04 tầng mái bê tông, kích thước 4m x 14,2m. Hiện khối nhà 04 tầng theo bà Tuyền trình bày trước đây có cho sinh viên thuê trọ nhưng từ khi bùng phát dịch COVID đến nay thì không có người thuê. Điều này cho thấy nhà, đất từ khi thế chấp cho Ngân hàng đến nay không có sự thay đổi.

Tại mục 4 khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012 ngày 22/02/2012 của Chính phủ quy định: *Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thoả thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp*

và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà các bên không thoả thuận được với nhau về việc xử lý tài sản thế chấp.

Theo án lệ số 11/2017 /AL đã hướng dẫn việc xử lý tài sản thế chấp mà trên đất có tài sản không đồng thời là chủ sử dụng đất thì cần dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng QSD đất của chủ sở hữu tài sản không đồng thời là chủ sử dụng đất nếu họ có nhu cầu mua.

Xét Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Do vậy trong trường hợp Công ty Đông Á không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Khi xử lý tài sản thế chấp cần dành quyền ưu tiên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà 03 tầng cho anh Triệu Minh Tú nếu anh có nhu cầu mua.

Đối với yêu cầu của Công ty Đông Á đề nghị đưa cán bộ phát vay, cán bộ thẩm định, định giá tài sản là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. HĐXX thấy rằng việc định giá tài sản trước khi cho vay thuộc nghiệp vụ của ngân hàng. Trên cơ sở Ngân hàng định giá tài sản đảm bảo để đánh giá xem xét duyệt cho vay. Các cán bộ thẩm định, định giá tài sản cũng như phát vay không thuộc trường hợp phải tham gia tố tụng. Do đó yêu cầu này của bị đơn không được HĐXX chấp nhận.

Từ những nhận định trên, HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về việc xử lý tài sản thế chấp. Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

Từ những nhận định trên;

quyết định

Căn cứ điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 1 điều 30, 148, 296, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

Căn cứ án lệ số 11/2017/AL; Khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ

Căn cứ điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á

Sửa bản án KDTM sơ thẩm số 16/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quân Đội đối với Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á.

2. Buộc Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á phải trả số tiền nợ gốc, nợ lãi quá hạn cho Ngân hàng TMCP Quân Đội theo hợp đồng tín dụng số 135207.15.052.2503412.TD ngày 22/12/2015 được giải ngân theo 03 khế ước nhận nợ tính đến ngày 30/9/2020; cụ thể:

- Khế ước LD 1623912872 ngày 26/8/2016 số tiền: 444.753.953 đồng (Trong đó: Nợ gốc 99.000.000 đồng; lãi quá hạn: 345.753.953 đồng).

- Khế ước LD 1627212033 ngày 28/9/2016 số tiền: 4.881.327.142 đồng. (Trong đó: Nợ gốc 3.120.873.700 đồng; lãi quá hạn: 1.760.453.442 đồng).

- Khế ước LD 1627460094 ngày 30/9/2016 số tiền: 3.642.723.340 đồng. (Trong đó: Nợ gốc 2.380.000.000 đồng; lãi quá hạn: 1.262.723.340 đồng).

Tổng cộng: 8.968.813.435 đ Trong đó:

Nợ gốc: 5.599.873.700 đồng

Lãi quá hạn: 3.368.636.135 đồng.

3. Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

4. Trường hợp Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Quân đội có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 117 tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Xóm Chùa, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S196453 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 7/4/2003 đứng tên ông (bà) Triệu Đình Tuấn. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 0750.2016/HĐTC; quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2016 tại Văn phòng công chứng An Nhất Nam. Trong trường hợp số tiền xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

5. Khi xử lý tài sản thế chấp, anh Triệu Minh Tú có quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất và ngôi nhà 03 tầng tại thửa đất số 117 tờ bản đồ 14 địa chỉ: Xóm Chùa, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Trường hợp anh Tú không mua thì Ngân hàng TMCP Quân đội phải thanh toán giá trị tài sản là ngôi nhà 04 tầng trên thửa đất này cho anh Triệu Minh Tú tại thời điểm thi hành án. Toàn bộ những người đang ở trên đất phải di dời để bàn giao tài sản nhà, đất cho Ngân hàng.

6. Về án phí: Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á phải chịu 116.968.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0009427 ngày 3/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì được đối trừ vào án phí KDTM sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng TMCP Quân đội số tiền 58.191.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006492 ngày 20/2/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội
- Toà án ND huyện Thanh Trì
- VKSND huyện Thanh Trì
- Cục THADSTP Hà Nội
- Chi cục THADS huyện Thanh Trì
- Dương sự
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thuý Linh