

Bản án số: 103/2020/KDTM-PT

Ngày: 04/07/2020.

V/v: tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Minh Thành

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Ngọc Thành

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

*Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Lê Thị Giang- Thư ký Tòa án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:*

Ông Nguyễn Trần Thắng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 7 năm 2020, 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 14/2020/KTPT ngày 03/01/2020 việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 243/2020/QĐXX-PT ngày 29/5/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 299/2020/QĐ-HPT ngày 17/6/2020 giữa:

\* *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP K

Trụ sở: Số 191 phố B, phường L, quận H, thành phố Hà Nội;  
Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N, chức vụ: Giám đốc xử lý nợ; Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1990, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Bà T có mặt.

\* *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại G

Trụ sở: Số 57, ngõ 126 phố H, phường Ô, quận Đ, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N, chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: P9 A39 tập thể Y, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

\* *Người có quyền lợi  
nghĩa vụ  
liên quan:* 1. Bà Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1944, có HKTT tại: số 103 phố Đ, phường L, quận B, Hà Nội.

2. Anh Tô N, sinh năm 1969;

3. Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1969;

4. Cháu Tô Thu N, sinh năm 1994;

5. Cháu Tô Thị Hà P, sinh năm 1996;

6. Cháu Tô Minh Á , sinh năm 2001;  
Cùng có đại chỉ tại: số 103 phố Đ , phường L i, quận B , Hà Nội.  
Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hoàng A , sinh năm 1944, có HKTT tại: số 103 phố Đ , phường L i, quận B , Hà Nội.  
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bà A : ông Bùi Văn T- Luật sư Văn phòng Luật sư T, có địa chỉ tại: tầng 2, số 19 phố T, quận H, Hà Nội.  
Bà A , ông T có mặt.
7. Ủy ban nhân dân quận B , thành phố Hà Nội; có trụ sở tại: số 25 phố L, quận B , Hà Nội. Vắng mặt.
8. Văn phòng công chứng Đ , có địa chỉ tại: số 101 N, phường N, quận T , Hà Nội. Có đơn xin vắng mặt.

### NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

#### 1. Đại diện nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH Thương mại G (sau đây gọi tắt là Công ty G /bị đơn) và Ngân hàng TMCP K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng/nguyên đơn) cùng ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số 27832976/2014/CHD ngày 12/01/2014; Thỏa thuận chung về điều khoản điều kiện trong việc cung cấp và sử dụng các khoản tín dụng ngày 12/01/2014 cùng các khế ước nhận nợ, cụ thể như sau:

Số Khế ước	Ngày nhận nợ	Lãi suất/năm (%)	Ngày đến hạn	Số tiền
1601 CBI	16/01/2014	12.5	16/06/2014	2.000.000.000
2001 CBI	20/01/2014	12.5	20/06/2014	2.000.000.000
2804 CBI	28/04/2014	12.5	28/09/2014	1.500.000.000
0605 CBI	06/05/2014	12.5	06/10/2014	500.043.700
<b>Tổng</b>				<b>6.000.043.700</b>

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên của Công ty G , Bà Nguyễn Hoàng A đã thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty G là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích 82,5m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Số 103 phố Đ , phường L i, quận B , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 454922, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH001590/1903/15.7.2013/QĐUB do UBND quận B , thành phố Hà Nội cấp ngày 15/07/2013 cho Bà Nguyễn Hoàng A . Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 0029.2014/TC-ĐĐ/TCB ngày 14/01/2014 của Văn phòng công chứng Đ . Đăng ký thế chấp ngày 15/01/2014.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty G đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết. Ngân hàng đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu Công ty G trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng Công ty G đều không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã gửi thông báo về việc sẽ khởi kiện đến các khách hàng theo đúng quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 17/10/2017, Công ty G còn nợ ngân hàng tổng số tiền là 9.349.509.343 đồng, trong đó: nợ gốc là 5.760.613.349 đồng; nợ lãi là 3.584.935.994 đồng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc Công ty G phải thanh toán cho Ngân hàng nợ theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ tạm tính đến ngày 17/10/2017 với tổng số tiền là 9.349.509.343 đồng, trong đó: nợ gốc là 5.760.613.349 đồng; nợ lãi là 3.584.935.994 đồng.

- Trong trường hợp Công ty G vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất có diện tích 82,5m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Số 103 phố Đ, phường L i, quận B, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 454922, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH001590/1903/15.7.2013/QĐUB do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/7/2013 cho Bà Nguyễn Hoàng A.

*2. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án trình bày ý kiến.*

*3. Ngày 22.10.2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Bà Nguyễn Hoàng A, Anh Tô N, Chị Nguyễn Thị Thu H và chị Tô Thu N có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập:*

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 454922, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH001590/1903/15.7.2013/QĐUB do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Hà Nội cấp ngày 15.7.2013 cho Bà Nguyễn Hoàng A; Tuyên bố hợp đồng thế chấp bảo lãnh ngày 14.11.2014 đối với tài sản thế chấp là nhà đất tại số 103 phố Đ, phường L i, quận B, thành phố Hà Nội là vô hiệu. Ngân hàng K không được kê biên phát mại tài sản theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Nguyên đơn không yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi phạt mà chỉ yêu cầu bị đơn phải trả số nợ gốc là 5.760.613.349 đồng; Lãi trong hạn là 83.981.814 đồng; Lãi quá hạn là 5.569.566.560 đồng.

*Tại bản án sơ thẩm số 48/2019/KDTM-ST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Đ đã xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty G.

2. Buộc Công ty G phải thanh toán cho Ngân hàng theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 27832976/2014/CHD ngày 12/01/2014 số tiền nợ (tính đến ngày 08/10/2019) là 11.414.161.723 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 5.760.613.349 đồng; Lãi trong hạn là 83.981.814 đồng; Lãi quá hạn là 5.569.566.560 đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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 hợp đồng hạn mức tín dụng số 27832976/2014/CHD ngày 12/01/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Khoản nợ lãi không phải trả lãi cho đến khi thi hành án xong.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng không yêu cầu Công ty G thanh toán tiền phạt chậm trả.

5. Trong trường hợp Công ty G không thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ trên thì Bà Nguyễn Hoàng A phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay. Nếu Bà Nguyễn Hoàng A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo lãnh sau đây để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất có diện tích 82,5m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Số 103 phố Đ, phường L, quận B, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 454922, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH001590/1903/15.7.2013/QĐUB do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Hà Nội cấp ngày 15.7.2013 cho Bà Nguyễn Hoàng A theo đúng hợp đồng thế chấp công chứng số 0029.2014/TC-ĐĐ/TCB ngày 14.01.2014 của Văn phòng công chứng Đ, đăng ký thế chấp ngày 15.01.2014.

Khi kê biên phát mại quyền sử dụng đất đã thế chấp (nêu ở trên) thì việc xử lý các tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22.02.2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại thửa đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cũng phải chuyển đi để thi hành án. Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty G phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Hoàng A, Anh Tô N, chị Nguyễn Thu H cùng con: Tô Thu N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 454922, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH001590/1903/15.7.2013/QĐUB do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Hà Nội cấp ngày 15.7.2013 cho Bà Nguyễn Hoàng A; Tuyên bố hợp đồng thế chấp bảo lãnh ngày 14.11.2014 đối với tài sản thế chấp là nhà đất tại số 103 phố Đ, phường L, quận B, thành phố Hà Nội là vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Hoàng A, Anh Tô N, Chị Nguyễn Thị Thu H, Cháu Tô Thu N, Cháu Tô Thị Hà P kháng cáo với nội dung: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà UBND quận B đã cấp riêng cho gia đình bà A ngày 15/7/2013. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp, bảo lãnh ngày 14/11/2014 là vô hiệu, Ngân hàng không được kê biên, phát mại nhà trên đất để thu hồi trả nợ cho Công ty G. Đề nghị Tòa án yêu cầu Công an Hà Nội khởi tố, truy nã và xử lý hình sự đối với Bà Nguyễn Thị N, giám đốc Công ty G, Công ty G phải có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

- Ngân hàng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: ...kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty G không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho toàn bộ khoản vay của Công ty G, tài sản đảm bảo cụ thể là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất có diện tích 82,5m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng 82,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất đô thị, thời hạn sử

dụng là lâu dài, tại địa chỉ số 103 phố Đ , phường L i, quận B , Hà Nội.

*Tại Tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa:*

Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối và đo đạc với diện tích đất tại địa chỉ số 103 phố Đ , phường L i, quận B , Hà Nội vào ngày 20/5/2020, đã thông báo kết quả đo đạc cho các đương sự.

Văn phòng công chứng Đ đã cung cấp các tài liệu cho Tòa án cấp phúc thẩm khi được yêu cầu và có văn bản xin tham gia luận tại cấp phúc thẩm và xin vắng mặt.

Tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

- Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà A ) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập và không xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 103 Đ, phường L, quận B , Hà Nội.

Bà A xác nhận đã ký vào hợp đồng thế chấp tài sản của mình để đảm bảo khoản vay cho bị đơn mà bà N là giám đốc vì quá tin tưởng (bà N là bạn của học trò bà A và còn gọi bà A là mẹ). Bà A xác nhận bà đã có đơn tố cáo đến Công an thành phố Hà Nội sau đó Công an trả lời quan hệ trong vụ án này là dân sự nên không xử lý hình sự.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà A trình bày các ý chính sau: yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 454922 cấp ngày 15.7.2013 đứng tên bà A vì đây là hộ gia đình, gia đình bà A gồm có vợ chồng bà A , các con và sau này là các cháu sinh sống ở đây từ năm 1968 đến nay, đã được cơ quan công an địa phương cấp sổ hộ khẩu do bà A là chủ hộ; Bà A bị lừa khi ký hợp đồng thế chấp nên hợp đồng thế chấp này vô hiệu. Đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa án sơ thẩm, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 454922 cấp ngày 15.7.2013 và tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu.

- Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn phát mại cả nhà và đất để trả nợ thay bị đơn nhưng khi phát mại phải thanh toán giá trị tài sản trên đất; kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có căn cứ; Sửa một phần bản án sơ thẩm về lãi cho vay và xử lý tài sản bảo đảm. Về án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau phần hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:*

*[1]. Về tố tụng:*

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà A , anh N , chị H , cháu N , cháu P ) trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

- Về thẩm quyền giải quyết: tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn là Công ty TNHH Thương mại G, có trụ sở tại số 57 ngõ 126 phố H, phường Ô, quận Đ, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân quận Đ thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

- Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND quận B đã được Toà án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, HĐXX thấy:

- Ngày 12/01/2014, Ngân hàng và Công ty G đã ký hợp đồng hạn mức tín dụng số 27832976/2014/CHD và 04 khế ước nhận nợ; Số tiền cấp tín dụng theo Hạn mức tín dụng là 7.000.000.000 đồng; Thời hạn của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng; Thời hạn cho vay cụ thể của mỗi lần giải ngân do hai bên thỏa thuận, được ghi trên từng giấy nhận nợ. Mục đích vay vốn là bổ sung vốn lưu động và thanh toán tiền đầu hàng đầu vào; Lãi suất cho vay là 12,5%/năm, lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kỳ một tháng một lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất tham chiếu (+) biên độ 1,98%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được ngân hàng quy định thời kỳ, từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm điều chỉnh lãi suất.

Xét nội dung hợp đồng tín dụng không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với nhu cầu của bên vay và điều kiện kinh doanh của bên cho vay. Thời điểm ký kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, ngân hàng đã giải ngân tiền vay cho Công ty G theo 04 khế ước nhận nợ như sau:

Số khế ước	Ngày nhận nợ	Lãi suất/năm (%)	Ngày đến hạn	Số tiền/đồng
1601 CBI	16.01.2014	12.5	16.6.2014	2.000.000.000
2001 CBI	20.01.2014	12.5	20.6.2014	2.000.000.000
2804 CBI	28.04.2014	12.5	28.9.2014	1.500.000.000
0605 CBI	06.05.2014	12.5	06.10.2014	500.043.700
<b>Tổng</b>				<b>6.000.043.700</b>

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty G mới thanh toán được 239.430.351 đồng tiền nợ gốc và 245.286.209 đồng tiền lãi, tổng cộng là 484.716.560 đồng. Do Công ty G vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng và ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty G thanh toán toàn bộ khoản vay là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn:

Tại Hợp đồng hạn mức số 27832976/2014/CHD và 04 khế ước nhận nợ các bên thống nhất thỏa thuận về lãi suất cho vay là 12,5%/năm, lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kỳ một tháng một lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất tham chiếu (+) biên

độ 1,98%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được ngân hàng quy định thời kỳ, từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm điều chỉnh lãi suất.

Căn cứ vào đăng ký kinh doanh của bị đơn, hồ sơ phương án vay vốn thì xác định bị đơn là doanh nghiệp vừa và nhỏ. Nguyên đơn tính lãi suất kể từ thời điểm nhận nợ theo 04 Khế ước theo thỏa thuận, tuy nhiên việc nguyên đơn áp dụng mức lãi suất quá hạn 18,36% từ ngày khoản nợ quá hạn đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 5.569.566.560 đồng là quá cao và không đúng quy định vì: Ngân hàng nhà nước đã có quyết định điều chỉnh lãi suất, quy định về mức lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các khoản cho vay nhằm đáp ứng các nhu cầu vốn: Phục vụ lĩnh vực phát triển nông nghiệp, nông thôn; thực hiện phương án, dự án sản xuất - kinh doanh hàng xuất khẩu; phục vụ sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp nhỏ và vừa trong khi đó theo lời khai của đại diện ngân hàng và bản kê yêu cầu đòi nợ lãi thì khi khoản nợ chuyển sang quá hạn nguyên đơn không điều chỉnh mức lãi suất theo từng thời kỳ như thỏa thuận trong hợp đồng.

Như vậy, Tòa án sẽ căn cứ vào các quyết định của Ngân hàng nhà nước về việc điều chỉnh lãi suất để xem xét áp dụng mức lãi suất theo quy định. Theo quy định tại Thông tư số 16/2013/TT-NHNN ngày 27/6/2013 của Ngân hàng Nhà nước quy định mức lãi suất cho vay tối đa là 9%. Sau đó Ngân hàng Nhà nước đã có nhiều văn bản điều chỉnh lãi suất cho vay theo xu hướng giảm dần: Theo quy định tại Quyết định số 499/QĐ-NHNN ngày 17/3/2014 có hiệu lực ngày 18/3/2014 thì lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa là 8%; theo Quyết định số 2174/QĐ-NHNN ngày 28/10/2014 có hiệu lực ngày 29/10/2014 thì lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa là 7%; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016; Quyết định số 1425/QĐ-NHNN ngày 07/7/2017 có hiệu lực ngày 10/7/2017 thì lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa là 6,5%. Áp dụng mức lãi suất theo các văn bản này, qua tính toán của Tòa án cấp phúc thẩm thì bị đơn phải chịu số tiền lãi quá hạn của 04 Khế ước nhận nợ là 3.124.865.610 đồng.

Từ những phân tích trên, nhận thấy mức lãi suất quá hạn 18,36%/năm mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán từ khi khoản nợ quá hạn đến ngày xét xử sơ thẩm là quá cao và không điều chỉnh theo thỏa thuận trong hợp đồng cũng như của Ngân hàng Nhà nước, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận lãi quá hạn với mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu mà không điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng Nhà nước là không đúng. Do đó, HĐXX phúc thẩm thấy cần áp dụng các quyết định về điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Nhà nước như đã phân tích ở trên để tính lại lãi suất quá hạn, chấp nhận một phần yêu cầu tiền lãi quá hạn của nguyên đơn, phần không được chấp nhận nguyên đơn sẽ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Do đó, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 08/10/2019) là 8.969.460.773 đồng, trong đó: Nợ gốc là 5.760.613.349 đồng; Lãi trong hạn là 83.981.814 đồng; Lãi quá hạn là 3.124.865.610 đồng. (Giảm hơn 2,4 tỷ đồng tiền lãi quá hạn so với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu bị bác này).

- Về tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất có diện tích 82,5m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Số 103 phố Đ, phường L i, quận B, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 454922, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH001590/1903/15.7.2013/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Hà Nội cấp ngày 15.7.2013 cho Bà Nguyễn Hoàng A. Hợp đồng thế chấp công chứng số

0029.2014/TC-ĐĐ/TCB ngày 14.01.2014 của Văn phòng công chứng Đ , đăng ký thế chấp ngày 15.01.2014.

Việc ký kết các biện pháp bảo đảm do các bên tự nguyện, được lập thành văn bản, tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm, tài sản ở số 103 phố Đ thời điểm hiện nay là nhà xây dựng bê tông kiến cổ 05 tầng trên diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là 86,2m<sup>2</sup> được ngăn làm hai phần riêng biệt. Các tài liệu xác minh, đo đạc cho thấy trong quá trình sử dụng gia đình bà A đã xây dựng cải tạo nhà lớn hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là 136,9m<sup>2</sup> hiện đang sử dụng và diện tích đất sử dụng riêng theo giấy chứng nhận có số đo là 86,2m<sup>2</sup>. Trong trường hợp phải phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thì chỉ phát mại quyền sử dụng 86,2m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các công trình nằm trên phần đất đó.

Tại thời điểm thế chấp thì đã có nhà bê tông 05 tầng tuy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở chỉ ghi là có 01 nhà 1 tầng 14 m<sup>2</sup>. Người thế chấp khai chỉ thế chấp nhà đất theo giấy chứng nhận còn ngân hàng khai có nhận thế chấp cả nhà tuy nhiên ở Biên bản định giá tài sản thế chấp giữa hai bên không ghi nhận giá trị nhà 05 tầng. Do vậy, khi phải xử lý tài sản đảm bảo thì xử lý cả nhà 05 tầng trên đất thế chấp và thanh toán lại giá trị xây dựng cho bên thế chấp.

- Đối với yêu cầu của bà A , ông N đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do quyền sử dụng đất chỉ đứng tên một mình bà A thì thấy: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu do Công ty trách nhiệm hữu hạn nhà nước một thành viên quản lý và phát triển nhà H - Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà B cung cấp thể hiện: Số nhà 103 Đ có nguồn gốc do Trường văn hóa thể dục thể thao Hà Nội phân nhà cho một mình Bà Nguyễn Hoàng A là huấn luyện viên điền kinh của trường. Trường hợp mua nhà theo Nghị định 61/CP của bà A là trường hợp tiếp nhận và bán thẳng, không phải ký hợp đồng thuê nhà. Đơn đề nghị bán nhà ngày 15.12.2010 của bà A thể hiện các thành viên trong gia đình đã thống nhất đề nghị: sau khi hoàn thành các thủ tục mua bán nhà và nộp các khoản tiền theo quy định, đề nghị ghi tên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở duy nhất là Bà Nguyễn Hoàng A . Tại mục các thành viên (từ 18 tuổi trở lên) không đứng tên trong Giấy chứng nhận các con bà A là ông Tô N (con trai) và bà Nguyễn Thị Thu H (con dâu) đã ký khẳng định. Đơn được Ủy ban nhân dân phường Lxác nhận không tranh chấp khiếu kiện gì. Trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Sau đó, năm 2013, trong gia đình đã có sự phân chia quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới trên cơ sở thỏa thuận phân chia của các bên. Đây là cấp lần thứ hai trên cơ sở điều chỉnh do có sự chia tách chuyển nhượng.

Do đó, yêu cầu khởi kiện độc lập về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH001590/1903/15.7.2013/QĐUB do Ủy ban nhân dân quận B , thành phố Hà Nội cấp ngày 15.7.2013 cho Bà Nguyễn Hoàng A của ông Tô N và Bà Nguyễn Hoàng A là không có cơ sở.

- Về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp: bà A thừa nhận ký nhưng nói bị bà N lừa và không đọc kỹ hợp đồng thế chấp nhưng không có tài liệu gì chứng minh. Như vậy, hợp đồng thế chấp được ký đúng quy định của pháp luật, được công chứng hợp lệ và



đã đăng ký giao dịch bảo đảm, tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm. Do đó, giao dịch bảo đảm là hợp pháp, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của ông Tô N và Bà Nguyễn Hoàng A .

Đây là tranh chấp trong vụ án kinh doanh thương mại nhưng Tòa án sơ thẩm cho tạm ứng án phí sơ thẩm (đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) và tạm ứng án phí phúc thẩm với số tiền 300.000 đồng là không đúng cần phải rút kinh nghiệm; tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi phạt nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ đối với yêu cầu này mà lại ghi nhận việc rút yêu cầu của nguyên đơn là không đúng cần phải rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa án sơ thẩm về lãi suất và phần xử lý tài sản đảm bảo.

Luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà A nêu 02 vấn đề nhưng không có căn cứ và không phù hợp quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

Kết luận của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa hôm nay phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

*[3]. Về án phí:*

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu lãi quá hạn không được chấp nhận (2.444.700.950 đồng); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

- Án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

*Áp dụng:*

Căn cứ vào Điều 30, 35, 36, 39, 271, 273, 278, 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 51, 56, 58, 59, 60, 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Điều 121, 127, 342, 355, 361, 362, 363, 369, 471, 473, 474, 476, Bộ luật dân sự 2005;

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ về công chứng, chứng thực;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 48/2019/KDTM-ST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Đ , thành phố Hà Nội.

**Xử:**

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K đối với Công ty TNHH Thương mại G .

Buộc Công ty TNHH Thương mại G phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP K theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 27832976/2014/CHD ngày 12/01/2014 số tiền nợ (tính đến ngày 08/10/2019) là 8.969.460.773 đồng, trong đó: Nợ gốc là 5.760.613.349 đồng; Lãi trong hạn là 83.981.814 đồng; Lãi quá hạn là 3.124.865.610 đồng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 08/10/2019) bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất 9,75%/năm đến ngày 17/3/2020, từ ngày 17/3/2020 chịu lãi suất quá hạn 8,25%/năm đến khi trả hết nợ gốc (trừ khi Ngân hàng Nhà nước có Quyết định thay đổi với mức lãi suất của Quyết định số 420/QĐ-NHNN ngày 16/3/2020). Số nợ lãi thì không phải chịu lãi suất cho đến khi thi hành án xong.

**2.** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K không yêu cầu Công ty TNHH Thương mại G thanh toán tiền phạt chậm trả.

**3.** Trường hợp Công ty TNHH Thương mại G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền còn nợ lại của Hợp đồng hạn mức tín dụng số 27832976/2014/CHD ngày 12/01/2014, Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu Chi cục 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 thuộc thửa đất có diện tích 82,5 m<sup>2</sup> (số đo thực tế 86,2 m<sup>2</sup>) tại địa chỉ: Số 103 phố Đ , phường L i, quận B , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 454922, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH001590/1903/15.7.2013/QĐUB do Ủy ban nhân dân quận B , thành phố Hà Nội cấp ngày 15.7.2013 cho Bà Nguyễn Hoàng A theo đúng hợp đồng thế chấp công chứng số 0029.2014/TC-ĐĐ/TCB ngày 14.01.2014 của Văn phòng công chứng Đ , đăng ký thế chấp ngày 15.01.2014 nhưng phải thanh toán trả lại cho người thế chấp giá trị xây dựng của các công trình trên đất thế chấp 86,2 m<sup>2</sup> (số đo thực tế).

Xác định phần nhà đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 454922 cấp ngày 17/5/2013 thực tế có số đo lớn hơn 82,5m<sup>2</sup> trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là 86,2m<sup>2</sup>. Ngân hàng phải trả lại cho bà A giá trị 3,7m<sup>2</sup> đất vượt quá này bằng tiền tại thời điểm phát mại thi hành án. Các phần diện tích đất khác bà A đang quản lý thì được tiếp tục sử dụng và phải chấp hành các quyết định của cơ quan quản lý nhà đất có thẩm quyền.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại thửa đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cùng

phải chuyển đi để thi hành án. Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty TNHH G phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

**4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Hoàng A , Anh Tô N , chị Nguyễn Thu H cùng con: Tô Thu N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 454922, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH001590/1903/15.7.2013/QĐUB do Ủy ban nhân dân quận B , thành phố Hà Nội cấp ngày 15.7.2013 cho Bà Nguyễn Hoàng A cũng như yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp bảo lãnh ngày 14.11.2014 đối với tài sản thế chấp là nhà đất tại số 103 phố Đ , phường L i, quận B , thành phố Hà Nội là vô hiệu.**

**5. Về án phí kinh doanh thương mại:**

- Công ty TNHH Thương mại G phải chịu 116.969.460 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Hoàng A , Anh Tô N , chị Nguyễn Thu H , Cháu Tô Thu N mỗi người phải chịu 3.000.000 đồng án phí sơ thẩm, được trừ 1.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 8316 ngày 05/03/2019 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 9357 (anh Ngọc), số 9356 (bà A ), số 9359 (cháu N ), số 9360 (chị H ) ngày 22/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ, thành phố Hà Nội; Mỗi người còn phải chịu 2.400.000 đồng.

- Hoàn trả Cháu Tô Thị Hà P số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 9358 ngày 22/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ, thành phố Hà Nội.

- Ngân hàng TMCP K phải chịu 80.894.019 đồng tiền án phí sơ thẩm, được trừ 60.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 6446 ngày 15/11/2017 và 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 9379 ngày 25/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ, thành phố Hà Nội; Còn phải chịu 18.894.019 đồng.

Trường hợp quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 04/7/2020.

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Đ ;
- Chi cục THADS quận Đ ;
- Dương sự;
- Lưu: VP,HS.

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

**(Đã ký)**

**Hoàng Minh Thành**