

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 24/2021/KDTM - PT.

Ngày : 1,5/2/2021

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.*

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: *Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.*

Các Thẩm phán : *Bà Ngô Tuyết Bằng*

Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Thư ký Toà án nhân dân TP Hà Nội ghi biên bản phiên tòa : *Bà Dương Thị Huệ*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: *Bà Đinh Thị Tuyết Mai – KSV*

Ngày 1,5 tháng 2 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 283/2020/TLPT - KDTM ngày 17 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 38/2020/ KDTM – ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân Huyện CM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 697/2020/QĐPT – KDTM ngày 28 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2021/QĐ-PT ngày 09/1/2021 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: *Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên DK* (gọi tắt Ngân hàng)

Địa chỉ: Số 109 THĐ, quận HK , Tp. Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Huy T – Chức vụ: Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Ngọc V – sinh năm 1987.

Bị đơn: *Công ty TNHH kinh doanh thương mại tổng hợp HH* (gọi tắt Công ty HH);

Trụ sở: Số nhà 73, tổ 7, khu TB, thị trấn XM, CM , Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị H – Chức vụ: Giám đốc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. *Ông Lê Minh H* , sinh năm 1952.

2. **Bà Lê Thị H1** , sinh năm 1955.
3. **Anh Lê Việt H2** , sinh năm 1979.
4. **Chị Lê Việt H3** , sinh năm 1983.
5. **Chị Hoàng Thị N** , sinh năm 1982.

Đều trú tại: Số nhà 7, ngõ 110/10 đường NHT , phường XL , quận TH , Hà Nội.

Ông V, bà H1 , ông H có mặt. Anh H2 có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

I. Trong đơn khởi kiện nộp tại Tòa án và quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, Nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP DK có ký kết Hợp đồng tín dụng số 014/0491/HĐTD/GPBSGD/2011 ngày 6/7/2011 với Công ty HH có nội dung: Công ty HH vay: 5.000.000.000đồng, Mục đích: Bổ sung vốn hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng giải ngân cho Công ty HH vay 5.000.000.000đồng. Sau khi vay, Công ty HH đã trả được: 331.375.379đ, gồm: 328.839.939đ tiền lãi trong hạn; 2.535.440đ lãi quá hạn. Công ty HH vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 10/11/2011.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng yêu cầu Công ty HH phải trả tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 15/9/2020 là: 22.033.213.075 đồng; trong đó gồm: Nợ gốc: 5.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 275.615.628 đồng; Nợ lãi quá hạn: 16.757.597.448 đồng.

Kể từ ngày 16/9/2020 Công ty TNHH Kinh doanh thương mại tổng hợp HH tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất từng thời kỳ quy định trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, các bên đã ký kết: Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 011692/2011, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 05/7/2011 tại Văn phòng Công chứng Hồ Gươm, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà nội ngày 06/7/2011 với nội dung : Công ty HH thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại căn hộ 01, nhà N5, phường XL , quận TH , Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số: 10103138087 do UBND thành phố Hà Nội) cấp ngày 27/4/2004 cho Công ty HH đảm bảo cho khoản vay của Công ty

HH . Nguyên đơn đề nghị nếu Công ty HH không trả nợ thì được xử lý tài sản thế chấp.

Bị đơn – Công ty TNHH thương mại tổng hợp HH trình bày:

- Về nghĩa vụ trả nợ: Năm 2009 bà Hương có thông qua một số người quen biết nhờ bà Hương lập hồ sơ, làm giám đốc Công ty HH . Quá trình Công ty HH vay tiền của Ngân hàng thì bà Hương không trực tiếp tham gia, không biết, không làm thủ tục vay tiền vì khi đó người đại diện theo pháp luật là người khác.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty HH thì bà Hương xác định chỉ làm giám đốc đại diện pháp luật trên danh nghĩa, không liên quan đến trách nhiệm của cá nhân bà Hương phải trả nợ Ngân hàng, bà Hương đề nghị giải quyết theo pháp luật về khoản nợ của công ty với Ngân hàng. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng thế chấp khi đó bà Hương không làm đại diện pháp luật nên bà Hương không có ý kiến, quan điểm gì, đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Minh H , bà Nguyễn Thị Hà, anh Lê Việt H2 thống nhất trình bày:

Ông H , bà H1 được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103138087 ngày 27/4/2004 đối với thửa đất diện tích 101,88m² tại địa chỉ: Căn hộ 01, Nhà N5, Tập thể quận đội Bộ tổng tham mưu, phường XL , quận TH , thành phố Hà Nội, gia đình ông bà sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Vào năm 2009 do có nhu cầu vay tiền sử dụng việc gia đình, ông bà có gặp và vay của ông Nguyễn Văn B , sinh năm 1953, địa chỉ tại Quận CG , Hà Nội số tiền 1.000.000.000đ. Ông B cho biết là không có sẵn tiền và đi vay Ngân hàng giúp, ông H , bà H1 đồng ý. Ông H , bà H1 và ông B có lập văn bản hợp đồng cam kết và hợp đồng ủy quyền có thời hạn 10 năm, việc ký kết do một người làm việc tại Văn phòng công chứng AL lập và cho ông H , bà Hà ký. Sau đó thì ông bà có bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B .

Khoảng năm 2012, ông H , bà H1 nhận được thông tin từ phía Ngân hàng thông báo là ngôi nhà của ông bà đã thế chấp tại Ngân hàng. Sau đó thì nhiều lần ông bà đến gặp ông B liên lạc để yêu cầu trả nợ gốc cho ông B số tiền 1.000.000.000đ và yêu cầu ông B hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà về quản lý sử dụng thì ông B không thực hiện.

Toàn bộ quá trình Công ty HH ký hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì ông bà không được biết nên không liên quan đến việc Công ty vay tiền Ngân hàng và việc ký thế chấp, đề nghị các cơ quan pháp luật xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông bà.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 38/2020/KDTM-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân Huyện CM đã quyết định như sau:

Xử:1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TM TNHH MTV DK

2. Về trách nhiệm trả nợ: Buộc Công ty TNHH Kinh doanh thương mại tổng hợp HH phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TM TNHH MTV DK toàn bộ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết tính đến ngày 15/9/2020 tổng số tiền là: 22.033.213.075 đồng; trong đó gồm: Nợ gốc: 5.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 275.615.628 đồng; Nợ lãi quá hạn: 16.757.597.448 đồng.

Kể từ ngày 16/9/2020 Công ty TNHH Kinh doanh thương mại tổng hợp HH phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký.

3. Về xử lý tài sản thế chấp:

3.1. Trường hợp Công ty TNHH Kinh doanh thương mại tổng hợp HH không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng TM TNHH MTV DK có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại khối tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại căn hộ 01, nhà N5, tập thể quân đội bộ tổng tham mưu, phường XL, quận TH, Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số: 10103138087 do UBND thành phố Hà Nội) cấp ngày 27/4/2004. Tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH kinh doanh thương mại tổng hợp HH.

3.2. Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH Kinh doanh thương mại tổng hợp HH vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, lãi còn lại cho ngân hàng đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

4. Về án phí:

4.1. Công ty TNHH Kinh doanh thương mại tổng hợp HH phải chịu án phí sơ thẩm là 130.033.213 đồng.

4.2. Trả lại Ngân hàng TM TNHH MTV DK 63.030.000 tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CM theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: AA/2015/0004694 ngày 29/4/2020.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 29/9/2020, bà Lê Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày : Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Khi nhận thế chấp nhà đất nêu trên Ngân hàng có đến nhà đất thế chấp định giá và có bản ảnh gửi Toà án. Năm 2013 Ngân hàng có đến nhà đất thế chấp để kiểm tra tài sản thế chấp và có vào nhà ông H và có chụp ảnh gửi Toà án.

Ông H, bà H1, anh Hoà thống nhất trình bày :

Nguồn gốc nhà đất tại căn hộ 01, nhà N5, tập thể quân đội bộ tổng tham mưu, phường XL, quận TH, Hà Nội là do cơ quan phân cho ông H, nhà cấp 4 trên diện tích 101,88m² đất. Năm 2002 ông H bà H1 phá nhà cấp 4 xây thành nhà 3 tầng trên 80m² đất như hiện nay. Năm 2004 ông H bà H1 mua nhà theo Nghị định 61/CP do vậy ông H bà H1 không kê khai nhà 3 tầng, ngày 27/4/2004 UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10103138087 đứng tên ông H bà H1. Ngày 7/7/2009, ông Lê Minh H, bà Lê Thị H1, ông Nguyễn Văn B ký Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 769.2009/HĐUQ, ông H, bà H1 không thế chấp nhà đất cho Ngân hàng, do vậy không liên quan đến việc vay nợ giữa Ngân hàng và Công ty HH, gia đình ông H không đồng ý xử lý tài sản thế chấp, đề nghị Toà án xem xét quyền lợi của gia đình ông bà khi Toà án giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn B trình bày như sau: Ngày 7/7/2009, tại Văn phòng công chứng AL, ông Lê Minh H, bà Lê Thị H1, ông Nguyễn Văn B ký Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 769.2009/HĐUQ, việc hai bên ký kết không bị ép buộc, lừa dối, mưu lợi cá nhân, có sự chứng kiến của công chứng viên. Theo điều 2.1 của Hợp đồng uỷ quyền ông H, bà H1 uỷ quyền cho ông B chuyển nhượng sang tên nhà đất là căn hộ 01, nhà N5, tập thể quân đội bộ tổng tham mưu, phường XL, quận TH, Hà Nội của ông H, bà H1. Sau đó ngày 27/6/2011 tại Văn phòng công chứng HG được sự đồng ý của ông H, bà H1, ông B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 011567/2011 cho Công ty HH. Việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự

nguyện và được sự uỷ quyền hợp pháp của ông H , bà H1. Ông B đã được Toà án cho xem Hợp đồng cam kết ngày 7/7/2009 trong hồ sơ Toà án và công nhận có ký Hợp đồng cam kết nêu trên, nhưng sau khi ký Hợp đồng các bên không thực hiện theo Hợp đồng đó, vậy Hợp đồng nêu trên không có giá trị. Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 769.2009/HĐUQ ngày 7/7/2009 không liên quan đến Hợp đồng tín dụng ngày 6/7/2011 giữa Ngân hàng và Công ty HH . Ông B đã giao sổ đỏ và các giấy tờ công chứng cho Công ty HH và ông H bà H1 sau đó, bản thân ông B không nhận tiền và bất cứ giấy tờ gì liên quan đến khoản vay trên.

Bản thân ông B sức khoẻ yếu, bệnh tật nên đề nghị Quý Toà cho phép vắng mặt khi Toà án giải quyết vụ án, từ chối tham gia từ cấp sơ thẩm. Lời khai là hoàn toàn tự nguyện đề nghị Toà án xem xét.

Văn phòng công chứng AL (nay là Văn phòng công chứng Phạm Thu Hằng) có ý kiến như sau:

Công chứng viên Ngô Quang Trinh đã thụ lý và chứng nhận Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 769.2009/HĐUQ ngày 7/7/2009 đúng theo quy định của Luật công chứng. Công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên đã được ghi rõ trong Hợp đồng uỷ quyền, được các bên công nhận và ký vào Hợp đồng. Nội dung của Hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật và theo ý chí thoả thuận của hai bên, được ghi rõ trong các điều khoản của Hợp đồng. Văn phòng công chứng không đề nghị được tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm, và đề nghị xét xử vắng mặt.

Văn phòng công chứng HG (nay là Văn phòng công chứng ND) có ý kiến như sau: Ngày 27/6/2011 Văn phòng công chứng HG đã tiếp nhận và thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số công chứng 011567/2011/quyển số 02/TP/SCC/HĐCN. Hợp đồng chuyển nhượng được tiến hành theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật. Các bên giao kết Hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Trước khi ký kết hợp đồng, văn phòng công chứng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch và các bên đã đọc, hiểu, nhất trí ký tên điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên Văn phòng công chứng Hồ Gươm. Do đó giao dịch dân sự được xác lập giữa các bên nêu trên không phải là giao dịch giả tạo. Đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

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

- Tòa án cấp sơ thẩm điều tra xác minh và lấy lời khai của các đương sự chưa đầy đủ cần rút kinh nghiệm, tuy nhiên cấp phúc thẩm đã tiến hành khắc phục những thiếu sót trên, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

- Về nội dung : Xét thấy, việc các bên ký kết Hợp đồng tín dụng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty HH trả số tiền nợ gốc là 5.000.000.000đồng là phù hợp pháp luật.

- Về nợ lãi trong hạn, quá hạn: Căn cứ khoản 2 điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 việc thỏa thuận về lãi suất cho vay tại các Hợp đồng tín dụng trên là phù hợp quy định của pháp luật và được bên vay chấp nhận, tuy nhiên đề nghị xem xét mức lãi suất quá hạn cho phù hợp các quy định của Ngân hàng Nhà nước về doanh nghiệp vừa và nhỏ.

- Về Hợp đồng ủy quyền lập ngày 07/7/2009: Quá trình xét xử sơ thẩm, phúc thẩm ông H bà H1 xác nhận tự nguyện ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 769.2009/HĐUQ ngày 7/7/2009, hợp đồng phù hợp pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

- Về Hợp đồng thế chấp tài sản :Các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

Tuy nhiên, Ngân hàng khi thẩm định tài sản xác định tài sản thế chấp là diện tích đất là 101,88m² trên đất có 01 nhà cấp 4 diện tích 20,70m², trên thực tế tài sản trên đất do ông H bà H1 xây dựng năm 2006 là nhà 3 tầng diện tích 80m² không ghi nhận trong hợp đồng thế chấp.

Vì vậy, nếu Công ty HH không trả được nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản là quyền sử dụng đất tại địa chỉ: căn hộ 01, nhà N5, tập thể quận đội bộ tổng tham mưu phường XL , quận TH , thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103138087 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 27/4/2004 diện tích 101,88m². Tài sản trên đất thì sẽ thỏa thuận với chủ sở hữu để đảm bảo quyền lợi cho các bên. Do đó, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà H1. Do vậy căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS đề nghị Hội

đồng xét xử : Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Lê Thị H1 , sửa án sơ thẩm theo phân tích trên.

Về án phí: Bà H1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- **Về thủ tục tố tụng** : Đơn kháng cáo của bà Lê Thị H1 trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Những thiếu sót của Toà án cấp sơ thẩm : Ông Lê Minh H , bà Lê Thị H1 uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn B ký kết Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 769.2009/HĐUQ ngày 7/7/2009 liên quan đến nhà đất, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không hỏi ý kiến và lấy lời khai của ông Nguyễn Văn B về những vấn đề liên quan đến việc uỷ quyền và chuyển nhượng nhà đất là thiếu sót. Toà án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc giữa Công ty TNHH kinh doanh thương mại tổng hợp HH và ông Nguyễn Văn B ký kết thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 011567/2011 như thế nào là thiếu sót. Toà án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ việc Văn phòng công chứng Hồ Gươm, Văn phòng công chứng AL công chứng các Hợp đồng uỷ quyền, Hợp đồng chuyển nhượng là thiếu sót, thấy rằng những sai sót nêu trên là nghiêm trọng, tuy nhiên Toà án cấp phúc thẩm đã xác minh và làm rõ mọi nội dung trên , ông Nguyễn Văn B , Văn phòng công chứng Hồ Gươm, Văn phòng công chứng AL đều đã có lời khai tại cấp phúc thẩm và đề nghị xin xét xử vắng mặt, do vậy Toà án cấp phúc thẩm sẽ căn cứ vào các tài liệu đã có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

- **Về nội dung**:

* Về Hợp đồng tín dụng :

- Về nợ gốc: Ngày 6/7/2011, Ngân hàng do bà Phạm thị Phương Hạnh – Phó Giám đốc Sở giao dịch Hà Nội đại diện và Công ty HH do ông Nguyễn Thành H giám đốc đại diện ký kết Hợp đồng tín dụng số 014/0491/HĐTD/GPBSGD/2011 trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với các điều 471,474,476 Bộ luật dân sự nên phát sinh hiệu lực. Căn cứ các biên bản làm việc giữa Ngân hàng và Công ty HH và các tài liệu có trong hồ sơ đều thể hiện Công ty HH

còn Công ty HH nợ gốc là 5.000.000.000đồng đến nay chưa trả, do vậy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty HH trả số nợ gốc nêu trên là có căn cứ nên chấp nhận.

- Về lãi suất : Tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng ngày 6/7/2011 các bên thoả thuận thời hạn vay ngắn hạn, lãi suất thả nổi 1 tháng thay đổi 1 lần, mức lãi suất 23,5%/năm là phù hợp với Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010, điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010. Từ năm 2012 Ngân hàng nhà nước có quyết định điều chỉnh lãi suất nhằm thực hiện Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10/5/2012 của Chính Phủ về việc ổn định kinh tế vĩ mô , các Ngân hàng phải tuân thủ thực hiện, như vậy mức lãi suất cho vay của Ngân hàng sẽ thay đổi theo việc điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng nhà nước từng thời điểm, do vậy Tòa án phải 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. Công ty HH thuộc doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Nghị định 56/2009/NĐ do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm buộc Công ty HH thanh toán mức lãi suất quá hạn 150% trên mức lãi suất 24% kể từ ngày 6/1/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm là chưa phù hợp với các quy định về lãi suất cho vay do Ngân hàng Nhà nước quy định. Mặc dù Ngân hàng đã xuất trình các quyết định điều chỉnh lãi suất cho Toà án nhưng mức lãi suất mà Ngân hàng áp dụng không phù hợp với các Thông tư 14/2012/TT-NHNN ngày 4/5/2012 , Thông tư 20/2012/TT-NHNN ngày 08/6/2012, Thông tư số 33/2012/TT-NHNN ngày 21/12/2012; Thông tư số 09/2013/TT-NHNN ngày 25/3/2013; Thông tư số 10/2013/TT-NHMM ngày 10/5/2013; Thông tư số 16/2013/TT-NHNN ngày 27/6/2013; Thông tư số 08/2014/TT-NHNN ngày 17/3/2014; Quyết định số 499/QĐ-NHNN ngày 17/3/2014; Quyết định số 2174/QĐ-NHNN ngày 28/10/2014; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016; Quyết định số 1425/QĐ-NHNN ngày 07/7/2017 của Ngân hàng Nhà nước, theo đó mức lãi suất thay đổi giảm dần từ 14%/năm xuống 6,5%/năm, vì vậy cần sửa án sơ thẩm về lãi suất cụ thể buộc Công ty HH trả nợ lãi trong hạn: 257.615.682đồng , lãi quá hạn: 6.567.395.833đồng.

* Về Hợp đồng thế chấp :

- Về nguồn gốc tài sản thế chấp : Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện căn hộ 01 nhà N5 – TTQĐ BTM nay là số 7 ngõ 110/10 đường NHT , phường XL , quận TH , Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lê Minh H , bà Lê Thị H1

đã được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103138087 ngày 27/4/2004 đứng tên ông Lê Minh H , bà Lê Thị H1 .

- Ngày 7/7/2009, tại Văn phòng công chứng AL , ông Lê Minh H , bà Lê Thị H1 , ông Nguyễn Văn B ký Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 769.2009/HĐUQ với nội dung : *“2.1 Bằng Hợp đồng này, Bên A (ông Lê Minh H bà Lê Thị H1) đồng ý uỷ quyền cho Bên B (ông Nguyễn Văn B) nhân danh và thay mặt Bên A thực hiện các nội dung được Bên A uỷ quyền cụ thể dưới đây: Được quyền nhận, quản lý, sử dụng, xây dựng nhà trên thửa đất nêu trên theo nhu cầu của mình. Trong quá trình quản lý, sử dụng, Bên B được toàn quyền thay mặt và nhân danh Bên A chuyển nhượng sang tên cho người khác đối với quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Giá cả phương thức thanh toán người mua và các điều kiện chuyển nhượng khác do bên B toàn quyền quyết định. Bên B được hưởng toàn bộ khoản tiền có được từ việc chuyển nhượng...”*.

Thấy rằng ông Lê Minh H , bà Lê Thị H1 , ông Nguyễn Văn B ký kết Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 769.2009/HĐUQ ngày 7/7/2009 trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc, Hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với pháp luật, có công chứng của Văn phòng công chứng AL là phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Ông Lê Minh H , bà Lê Thị H1 phải chịu trách nhiệm về những nội dung đã uỷ quyền theo Hợp đồng uỷ quyền nêu trên, nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

- Ngày 27/6/2011, tại Văn phòng công chứng HG (nay là Văn phòng công chứng ND) ông Lê Minh H , bà Lê Thị H1 do ông Nguyễn Văn B là đại diện theo uỷ quyền và Công ty HH đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 011567/2011 với nội dung : Công ty HH nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103138087 ngày 27/4/2004 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 27/4/2004. Ngày 5/7/2011, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đăng ký sang tên nhà đất nêu trên đứng tên Công ty HH .

Thấy rằng, ông Nguyễn Văn B là đại diện uỷ quyền hợp pháp của ông Lê Minh H, bà Lê Thị H1 và Công ty HH đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 011567/2011 ngày 27/6/2011 trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc, Hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với pháp luật, có công chứng của Văn phòng công chứng HG là phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

Do vậy việc ngày 5/7/2011 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đăng ký sang tên nhà đất nêu trên đứng tên Công ty HH là phù hợp với pháp luật.

- Ngày 5/7/2011, tại Văn phòng công chứng HG (nay là Văn phòng công chứng ND) Công ty HH do ông Nguyễn Thành H – Giám đốc đại diện và Ngân hàng – Sở giao dịch Hà Nội do bà Phạm thị Phương Hạnh đại diện đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 011692/2011 với nội dung : Công ty HH thế chấp nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103138087 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 5/7/2011 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty HH .

Thấy rằng , các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và các quy định của pháp luật có liên quan, nên phát sinh hiệu lực, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp nếu Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1 về việc không đồng ý xử lý tài sản đảm bảo.

Khoản 1,2 điều 19 Luật Nhà ở quy định : “ 1. Việc xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện khi có sự thay đổi về diện tích, chiều cao, kết cấu chính nhà ở. 2, Chủ sở hữu nhà ở phải có bản kê khai về nội dung thay đổi kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và nộp cho cơ quan quản lý nhà ở cao có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.”. Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng năm 2002 ông H , bà H1 xây nhà 3 tầng trên diện tích 80m² đất, nhưng khi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất và thì ông H , bà H1 không kê khai nhà 3 tầng do vậy khi UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở chỉ ghi nhận nhà ở cấp 4 có diện tích 20,7 m². Sau khi được cấp Giấy chứng nhận ông H ,bà H1 không kê khai đăng ký nhà 3 tầng với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, do vậy nhà xây 3 tầng chưa được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận.

Theo quy định tại mục 4 khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐCP ngày 24/2/2012 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 163/2006 ngày 29/12/2006 quy định : “ *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*” . Án lệ số 11/2017 quy định : “ *Trường hợp bên nhận thế chấp, bên thế chấp thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất ” thì “ cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua*” . Căn cứ Hợp đồng uỷ quyền, Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thế chấp thì đối tượng giao dịch của các Hợp đồng trên là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giá trị xây dựng nhà 3 tầng không phải là đối tượng giao dịch của các Hợp đồng nêu trên, do vậy giá trị xây dựng nhà 3 tầng thuộc quyền sở hữu của ông H , bà H1, do vậy khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ là căn hộ 01 nhà N5 – TTQĐ BTM nay là số 7, ngõ 110/10 đường NHT , phường XL , quận TH , Hà Nội thì ông H , bà H1 được ưu tiên mua và Ngân hàng phải thanh toán cho ông H bà H1 giá trị xây dựng nhà 3 tầng. Vì vậy chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị H1 sửa án sơ thẩm theo những phân tích trên.

* Về án phí : Bà Lê Thị H1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 342, 343, 351, 471, 474, 476, 715 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Điều 114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 luật Đất đai năm 2003

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ điều 147, điều 148, khoản 1 điều 161, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 ,Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 , Khoản 6 điều 12 Nghị định 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 2 điều 26, khoản 1 điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị H1 .

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 38/2020/KDTM-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân Huyện CM và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên DK

Buộc Công ty TNHH Kinh doanh thương mại tổng hợp HH phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên DK toàn bộ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết tính đến ngày 15/9/2020 tổng số tiền là: 11.843.011.461 đồng(mười một tỷ tám trăm bốn mươi ba triệu không trăm mười một ngàn bốn trăm sáu mươi một đồng); trong đó gồm: Nợ gốc: 5.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 275.615.628 đồng, lãi quá hạn: 6.567.395.833đồng

Kể từ ngày 16/9/2020 Công ty TNHH Kinh doanh thương mại tổng hợp HH phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước.

2.Trường hợp Công ty TNHH Kinh doanh thương mại tổng hợp HH không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên DK có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại khối tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là : Quyền sử dụng đất căn hộ 01 nhà N5 – TTQĐ BTM, phường XL , quận TH , Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số: 10103138087 ngày 27/4/2004, ngày 5/7/2011 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đăng ký sang tên Công ty TNHH kinh doanh thương mại tổng hợp HH , thì ông Lê Minh H , bà Lê Thị H1 được ưu tiên mua.

Trường hợp Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên DK đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại căn hộ 01 nhà N5 – TTQĐ BTM, phường XL , quận TH , Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và

quyền sử dụng đất ở” số: 10103138087 ngày 27/4/2004, ngày 5/7/2011 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đăng ký sang tên Công ty TNHH kinh doanh thương mại tổng hợp HH , thì Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên DK phải thanh toán cho ông Lê Minh H , bà Lê Thị H1 giá trị xây dựng nhà 3 tầng.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH Kinh doanh thương mại tổng hợp HH vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, lãi còn lại cho Ngân hàng đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Về án phí:

3.1. Công ty TNHH Kinh doanh thương mại tổng hợp HH phải chịu án phí sơ thẩm là 119.843.011đồng.

3.2. Trả lại Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên DK 63.030.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CM theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: AA/2015/0004694 ngày 29/4/2020.

Trường hợp bản án, quyết định 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 kể từ ngày 5/2/2021.

Nơi nhận:

- Tòa án ND Huyện CM.
- Chi cục THADS H. CM ;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Dương sự.
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

