

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 194/2021/KDTM-PT

Ngày: 25/11/2021

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**

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các thẩm phán: **Bà Lê Thúy Linh**

Bà Ngô Tuyết Băng

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 Đinh
Tuyết Mai** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 24+25/11/2021, 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 159/KDTM-PT ngày 24/12/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2019/KDTM-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 532/2021/QĐXXPT-KDTM ngày 24/9/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 567/2021/QĐ-HPT ngày 26/10/2021; giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Trụ sở: Tòa nhà TPBank, số 57, phố Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Đỗ Minh Phú** - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Ngân hàng

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Nguyễn Trung Kiên, ông Hoàng Ngọc Chiến, ông Mai Ngọc Tiệp** - Nhân viên Ngân hàng

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Thịnh

Trụ sở: Số 35, Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Phạm Văn Khiết** - Chức vụ: Giám đốc Công ty

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Khánh sinh 1957; Trú tại: P501 nhà B1, khu chung cư 5 tầng, tổ 39, số 22 ngõ 125 Trung Kính, phường Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

Luật sư Hà Huy Sơn - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Hà Sơn bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Khánh

Bà Đặng Thu Hương sinh 1959

Trú tại: P10, F17 Thành Công Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Chị Lê Hương Mi sinh 1991 (Con ông Khánh, bà Hương)

Trú tại: 505, 15C, Kh tập thể Quân đội Trần Khánh Dư, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Ông Trương Anh Dân sinh 1963, **bà Phạm Thị Kim Nội** sinh 1966, **anh Trương Tiến Mạnh** sinh 1989, **chị Ngô Thị Quỳnh Mai** sinh 1995, **chị Trương Thúy Quỳnh** sinh 1991, **anh Trương Tiến Đạt** SN 2005 (Vợ và con ông Dân).

Đều có HKTT: số 82, tổ 18 đường Tân Tiến, phường Thanh Lương, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Ông Dân ủy quyền cho bà Nội tham gia tố tụng (Giấy ủy quyền ngày 26/7/2018)

Ông Nguyễn Đình Quỳnh sinh 1968

Địa chỉ đội 8 Tân Dân, xã Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội

Ông Vũ Văn Tiến sinh 1967, **bà Bùi Thị Chung**, sinh 1970, **anh Vũ Hoài Nam** sinh 1990

Đều trú tại số 131 đường Lâm Du, phường Bồ Đề, quận Long Biên, Hà Nội

(Nguyên đơn, ông Khánh, bà Hương, bà Chung, luật sư Sơn có mặt; Bị đơn và những người liên quan còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 18/8/2015, Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Thịnh (Gọi tắt là Công ty Long Thịnh) ký Hợp đồng khung về hạn mức số 459- 08.15/HĐTD/TPB.PHG và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 459- 08.15/HĐTD/TBBANK.PHG. Nội dung các hợp đồng thể hiện việc Ngân hàng đồng ý cấp cho Công ty Long Thịnh hạn mức vay giá trị là 5.000.000.000 đồng (*năm tỷ đồng*), thời hạn 12 tháng (kể từ 18/8/2015 đến 18/8/2016). Mục đích để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất cho vay 8,3%/năm, được điều chỉnh định kì 03 tháng/lần và bằng lãi suất kỳ hạn 03 tháng cho vay dành cho khách hàng doanh nghiệp của TPBank tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 1,7%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Long Thịnh thể hiện bằng 02 khế ước nhận nợ như sau:

1. Khế ước nhận nợ số 05.459-08.15/ĐNGN/TPBANK.PHG ngày 23/11/2015: số tiền vay: **1.100.000.000** đồng. Thời hạn vay: 04 tháng.

2. Khế ước nhận nợ số 06.459-08.15/ĐNGN/TPBANK.PHG ngày 29/12/2015: số tiền vay: **2.060.000.000** đồng. Thời hạn vay: 04 tháng

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Long Thịnh bao gồm:

- Căn hộ chung cư số 501, diện tích 93,75m², nhà B1 khu chung cư 5 tầng, tổ 39, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Khánh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD958552, số vào sổ 162.QĐ-UB.2006/225, mã số 10113134901 do UBND quận Cầu Giấy cấp ngày 24/01/2006 cho ông Lê Chí Thanh và bà Nguyễn Thị Hoàn, đã chuyển nhượng cho ông Lê Khánh theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 2945.2007/MBCH.

- Quyền sử dụng 34,4m² đất ở tại đô thị, thửa đất 101-01, tờ bản đồ số 14 tại tổ 11 phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Tài sản gắn liền với đất: nhà bê tông 2 tầng, diện tích xây dựng 25m², diện tích sử dụng 45m², thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Vũ Văn Tiến đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Quỳnh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 985 ngày 17/4/2015.

- Quyền sử dụng 30,7m² đất ở tại đô thị và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số (244+245+276)1f, số 82 (mới 129B) tổ 18A phường Thanh Lương, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của ông Trương Anh Dân và bà

Phạm Thị Kim Nội ngày 20/12/2007.

Đến hạn thanh toán, Công ty Long Thịnh không thanh toán được một đồng nợ gốc và lãi nào cho Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty phải thanh toán toàn bộ tiền gốc và lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng (*Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng điều chỉnh lãi suất áp dụng lãi suất trong kỳ hạn xuống 6,7% cho kỳ đầu tiên và điều chỉnh lãi suất 8,3% cho các kỳ tiếp theo*).

Cụ thể: Ngân hàng yêu cầu Công ty thanh toán số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm:

Đối với Khế ước nhận nợ ngày 23/11/2015: Tiền gốc: 1.100.000.000đ; Tiền lãi trong hạn: 5.930.168đ; Lãi quá hạn 465.249.586đ. Tổng 1.571.179.751đ

Đối với Khế ước nhận nợ ngày 29/12/2015: Tiền gốc: 2.060.000.000đ; Tiền lãi trong hạn: 26.991.722đ; Lãi quá hạn: 847.063.417đồng. Tổng 2.934.055.139đ

Tổng cộng hai khế ước: 4.505.234.890 đồng.

Trường hợp Công ty Long Thịnh không thanh toán số tiền nợ Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Công ty Long Thịnh được Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm triệu tập hợp lệ đến tham gia tố tụng nhưng đều vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Bùi Thị Chung, ông Vũ Văn Tiến, anh Vũ Hoài Nam trình bày: Ngày 22/4/2015, vợ chồng đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Quỳnh thửa đất tại tổ 11 (nay là số 131 đường Lâm Du) phường Bồ Đề, quận Long Biên, Hà Nội thuộc quyền sử dụng của ông bà để lấy số tiền 600.000.000đ. Sau khi chuyển nhượng, gia đình ông bà vẫn sinh sống trên mảnh đất này. Gia đình bà đã nhiều lần tìm ông Quỳnh để giải quyết việc trả nợ nhưng ông Quỳnh không hợp tác. Gia đình ông bà có nguyện vọng bán tài sản, cùng gia đình khác thanh toán nợ cho Công ty Long Thịnh sớm ổn định cuộc sống.

Ông Lê Khánh và bà Đặng Thu Hương trình bày: Ông bà kết hôn năm 1987 tại Đại sứ quán Việt Nam ở Bungari Giấy đăng ký kết hôn số 52/7.8.1987 bằng tiếng Bungari. Tháng 6 năm 2018, bà Hương làm thủ tục cấp lại Chứng nhận đăng

ký kết hôn và được Cục Lãnh sự Bộ ngoại giao cấp Trích lục kết hôn (bản sao) số 09/TLKH-BS ngày 7/6/2018 cho ông Khánh và bà Hương.

Tại cấp sơ thẩm bà Hương trình bày căn hộ số 501 là tài sản của chung của vợ chồng ông bà đứng tên một mình ông Khánh. Sau khi về nước bà và ông Khánh không khai báo với chính quyền địa phương về quan hệ hôn nhân giữa bà và ông Khánh.

Tháng 12/2014 ông Khánh làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng Tecombank nhưng bị từ chối do không có giấy chứng nhận độc thân. Sau đó, qua trung gian ông đến gặp bà Bùi Thị Thanh là phó giám đốc Công ty Thanh Bình (Đã đổi tên thành Công ty Long Thịnh) để vay tiền với điều kiện ông Khánh phải đặt sổ đỏ. Ngày 16/12/2014, ông Khánh ký hợp đồng thoả thuận Công ty Thanh Bình cho ông vay số tiền 600.000.000 đồng lãi suất 12,5%.

Ngày 19/5/2015, ông Khánh ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng vì tin tưởng bà Thanh, ông đọc và không biết là hợp đồng gì, chỉ nghĩ là thủ tục đặt sổ đỏ tại Ngân hàng. Sau này Công ty Long Thịnh hẹn ông mang tiền trả nợ và lãi đến ngân hàng ông mới biết mình ký hợp đồng bảo lãnh để Long Thịnh vay tiền.

Bà Hương cho rằng việc ông Khánh vay nợ như thế nào bà Hương không biết. Căn hộ số 501 là tài sản chung của ông bà nên ông Khánh thế chấp tài sản làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Bà Phạm Thị Kim Nội, ông Trương Anh Dân trình bày:

Ngày 18/11/2015, bà và ông Trương Anh Dân đã ký Hợp đồng thoả thuận với Công ty Long Thịnh với nội dung: Công ty Long Thịnh cho ông bà vay số tiền là 200.000.000 đồng, lãi suất 0,9% tháng và ông bà đồng ý thế chấp nhà đất cho Công ty Long Thịnh vay vốn tại Ngân hàng. Cùng ngày 18/11/2015, vợ chồng bà đã làm thủ tục ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số (244+245+276) lf, số 82 (số mới 129B) tổ 18A phường Thanh Lương, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội ở văn phòng công chứng nhưng nghĩ rằng tài sản của mình chỉ để bảo đảm cho khoản vay 200.000.000đ đã vay của Công ty Long Thịnh. Khi Toà án giải quyết vụ án thì ông bà mới biết rằng ông bà đã thế chấp thửa đất trên để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ vay vốn của Công ty Long Thịnh tại TPBank. Ông bà đã gọi điện cho bà Thanh để yêu cầu được trả số tiền đã vay và lấy sổ đỏ về thì bà Thanh đã trốn khỏi nơi cư

trú và không liên lạc được. Hiện Công ty Long Thịnh và bà Thanh ở đâu, ông bà không biết. Nay trước yêu cầu khởi kiện của TPBank, ông bà chỉ đồng ý trả lại Công ty Long Thịnh số tiền đã vay của Công ty 200.000.000đ, đề nghị Công ty Long Thịnh trả lại ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do cháu Trương Thuý Quỳnh (là con ông bà) bị bệnh thần kinh tâm thần thiếu năng trí tuệ từ 3 tháng tuổi đến nay, không nhận thức và điều khiển hành vi được, mọi sinh hoạt cá nhân đều do bà đảm nhiệm nên bà đồng ý việc Tòa án chỉ định bà là người đại diện theo pháp luật cho cháu Quỳnh tham gia tố tụng.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2019/KDTM - ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng thành phố Hà Nội đã tuyên:

“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong đối với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Thịnh.

Buộc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Thịnh phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong số tiền còn nợ tính đến ngày 29/7/2019 theo Hợp đồng khung về hạn mức số 459-08.15/HĐTD/TPB.PHG ngày 18/8/2015; Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 459-08.15/HĐTD/TBBANK.PHG ngày 18/8/2015 và Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 05.459-08.15/ĐNGN/TPB.PHG ngày 23/11/2015 và Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 06.459-08.15/ĐNGN/TPB.PHG ngày 29/12/2015 bao gồm:

Nợ gốc: 3.160.000.000đ

Nợ lãi trong hạn: 32.921.890đ

Nợ lãi quá hạn: 1.312.313.000đ

Tổng cộng: 4.505.234.890 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm linh năm triệu, hai trăm ba mươi tư nghìn, tám trăm chín mươi đồng), cụ thể:

Khoản vay theo Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 05.459-08.15/ĐNGN/TPB.PHG ngày 23/11/2015 là:

Nợ gốc: 1.100.000.000đ

Nợ lãi trong hạn: 5.930.168đ

Nợ lãi quá hạn: 44465.249.583đ

Tổng cộng: 1.571.179.751đ.

Khoản vay theo đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 06.459-08.15/ĐNGN/TPB.PHG ngày 29/12/2015 là:

Nợ gốc: 2.060.000.000đ

Nợ lãi trong hạn: 26.991.722đ

Nợ lãi quá hạn: 847.063.417đ

Tổng cộng: 2.934.055.139đ...

Trong trường hợp công ty Long Thịnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý những tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ”

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm:

Ngày 16/8/2019, ông Lê Khánh kháng cáo một phần bản án: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của gia đình ông. Ngoài ra, ông Khánh yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến phần tài sản của ông.

Ngày 26/8/2019, bà Phạm Thị Kim Nội kháng cáo một phần bản án: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của gia đình bà.

Tại cấp phúc thẩm: Sau khi Tòa án đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 523/2021/QĐXX-PTKT và Quyết định hoãn phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 26/10/2021 thì ngày 02/11/2021 bà Đặng Thu Hương có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án phúc thẩm với lý do bà mới có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm về việc yêu cầu tuyên bố lời chứng của công chứng viên vô hiệu. Kèm theo đơn đề nghị tạm đình chỉ vụ án là bản photo đơn khởi kiện gửi Tòa án Hoàn Kiếm. Hiện Tòa án Hoàn Kiếm chưa thụ lý, giải quyết yêu cầu nêu trên. Do đó, không có căn cứ để tạm đình chỉ vụ án phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Khánh giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà Phạm Thị Nội vắng mặt đến lần thứ hai tại phiên tòa. Bà Bùi Thị Chung trình bày: Vì cần tiền nên bà và ông Tiến (Chồng bà) đã bán tài sản là nhà đất tại Bồ Đề, Long

Biên cho ông Nguyễn Đình Quỳnh với giá 600.000.000đ. Sau khi nhận tiền, ông bà vẫn sinh sống tại nhà đất. Khi Ngân hàng thông báo việc ông Quỳnh thế chấp tài sản, không trả được nợ và yêu cầu xử lý tài sản thì ông bà không có ý kiến gì về việc đã bán nhà cho ông Quỳnh mà chỉ lo chạy vay tiền với mong muốn thu xếp mua lại nhà đất để có nơi sinh sống. Ngoài khoản tiền bán nhà 600.000.000đ để trả nợ, ông Tiến còn nợ ngoài hơn 1.000.000.000đ. Bà Chung mong muốn Ngân hàng cho gia đình bà được bán nhà lấy tiền trả hết các khoản nợ cho cuộc sống không còn căng thẳng và áp lực. Bà Đặng Thu Hương thì cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm, bà có tham gia phiên tòa nhưng không kháng cáo khi quyết định của bản án tuyên cho phát mại căn hộ ông Khánh thế chấp cho Ngân hàng dù đó là tài sản chung của vợ chồng bà bởi bà tin tưởng và để ông Khánh quyết định mọi việc trong gia đình.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Khánh trình bày luận cứ có nội dung chính: Tài sản ông Khánh thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Long Thịnh là tài sản thuộc sở hữu chung của ông Khánh và bà Hương nhưng Ngân hàng vẫn chấp nhận việc thế chấp là không bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của bà Hương. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Khánh trong trường hợp Công ty Long Thịnh không trả nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính:

Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý vụ án đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của HĐXX, thư ký phiên tòa đã đảm bảo các quy định tại Điều 293, 297, 298, 301, 303, 305, 306 BL TTDS.

- Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn vắng mặt không lý do tại các buổi làm việc của Tòa án là vi phạm quy định tại Điều 72 BLTTDS. Bà Phạm Thị Kim Nội là người kháng cáo nhưng vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa nên được coi là đã từ bỏ kháng cáo. Đề nghị đình chỉ xét yêu cầu kháng cáo của bà Nội

Xét về nội dung: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Khánh kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của ông và hủy bản án sơ thẩm đối với phần quyết định này. Tuy nhiên Hợp đồng thế chấp tài sản của ông Khánh được ký kết hoàn toàn tự nguyện và đúng

quy định, trước khi ký kết hợp đồng thế chấp, ông Khánh đã xuất trình giấy xác nhận tình trạng của ông là độc thân nên Văn phòng công chứng đã căn cứ vào đó để làm thủ tục cho cá nhân ông ký kết hợp đồng thế chấp tài sản. Bà Hương không kháng cáo đối với quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến tài sản ông Khánh thế chấp nên không xem xét. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Khánh. Về hợp đồng tín dụng, số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn và quá hạn các đương sự không kháng cáo nên không xem xét. Quyết định của bản án sơ thẩm không xác định nghĩa vụ bảo lãnh của từng tài sản thế chấp nên đề nghị sửa bản án về phần nghĩa vụ cụ thể của từng tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lê Khánh và bà Phạm Thị Kim Nội làm và nộp trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo được chấp nhận.

Mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng bà Phạm Thị Kim Nội vẫn vắng mặt đến lần thứ hai. Vì vậy, HĐXX sẽ đình chỉ không xem xét đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nội.

Xét về nội dung:

Về các Hợp đồng tín dụng Hợp đồng khung về hạn mức số 459-08.15/HĐTD/TPB.PHG và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 459-08.15/HĐTD/TBBANK.PHG.số 0254/2014/NCT/HĐTD ngày 22/10/2014 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Tiền Phong (Ngân hàng) với Công ty Cổ phần và Phát triển Long Thịnh (Công ty Long Thịnh) được ký kết tự nguyện, thể hiện đúng ý chí của các bên tham gia và đảm bảo về mặt chủ thể ký kết. Nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên Hợp đồng có hiệu lực thi hành.

Thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty vay tổng số tiền 3.160.000.000đ (thể hiện tại 02 khế ước nhận nợ). Hiện Công ty Long Thịnh còn nợ Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi trong hạn nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty phải thanh toán trả số nợ gốc và lãi trong hạn nêu trên là có căn cứ.

Đối với khoản tiền lãi chậm trả do Ngân hàng yêu cầu, sau khi kiểm tra Bảng kê tính lãi do Ngân hàng xuất trình tại cấp phúc thẩm, HĐXX thấy Ngân hàng đã thực hiện việc điều chỉnh lãi suất chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn,

đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Ngân hàng áp dụng mức lãi suất chậm trả theo đúng thỏa thuận của các bên và phù hợp với mặt bằng lãi suất chung, các đương sự cũng không kháng cáo đối với khoản lãi nên HĐXX không xem xét.

Xét về yêu cầu kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm trong trường hợp Công ty Long Thịnh không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm của ông Lê Khánh, HĐXX thấy rằng: Nguồn gốc căn hộ ông Khánh đem thế chấp cho Ngân hàng là tài sản của ông Lê Chí Thanh và bà Nguyễn Thị Hoàn đã chuyển nhượng cho ông Lê Khánh theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 2945.2007/MBCH được phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội chứng thực ngày 6/8/2007. Ông Lê Khánh thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 50.15/HĐTC.TPBank ngày 19/5/2015.

+ Tài sản bảo đảm số tiền cho vay tối đa là **2.151.000.000đồng**(Điều 1.3)

+ Hợp đồng thế chấp ghi rõ: “... *nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm là nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, chi phí,... và các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 50/1-05.15/HĐTD/TPBANK ngày 6/4/2015 và các Hợp đồng tín dụng được ký trước, trong và sau ngày ký kết Hợp đồng này và các phụ lục, văn bản, thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung kèm theo...*” (Điều 2.3)

Quá trình ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 50.15/HĐTC.TPBank ngày 19/5/2015 chỉ có duy nhất ông Lê Khánh ký hợp đồng thế chấp, không có chữ ký của bà Đặng Thu Hương (vợ ông). Tại cấp sơ thẩm bà Hương cung cấp bà và ông Khánh kết hôn năm 1987 tại Đại sứ quán Việt Nam ở Bungari Giấy đăng ký kết hôn số 52/7.8.1987 bằng tiếng Bungari. Tháng 6/2018, bà Hương làm thủ tục cấp lại Chứng nhận đăng ký kết hôn và được Cục Lãnh sự Bộ ngoại giao cấp Trích lục kết hôn (bản sao) số 09/TLKH-BS ngày 7/6/2018. Bà Hương cho rằng đây là tài sản chung của bà và ông Khánh, bà không biết ông Khánh thế chấp cho Ngân hàng, bà không đồng ý yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm. Tuy nhiên bà Hương lại không kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm bảo vệ quyền và lợi ích của bà đối với khối tài sản này nên không cần thiết xác minh.

Ông Khánh trình bày ông chỉ vay bà Thanh số tiền 600.000.000đồng lãi suất 12,5%, ông trực tiếp ký hợp đồng thế chấp nhưng không đọc hợp đồng nhưng ông Khánh không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác. Tại phần thông tin về Bên thế

chấp ông Khánh ký xác nhận: Ông chưa làm thủ tục đăng ký kết hôn với ai theo Giấy chứng nhận tình trạng hôn nhân số 192/UBND-XN ngày 15/4/2015 do UBND phường Ngọc Lâm cấp ngày 15/4/2015.

Xét thấy: Việc ký hợp đồng thế chấp được thực hiện tại Văn phòng công chứng Phước Đức địa chỉ số 81A Trần Quốc Toàn, phường Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội trên cơ sở có sự thỏa thuận của những người tham gia ký Hợp đồng thế chấp theo Luật Công chứng năm 2014 và được đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, Hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và phát sinh hiệu lực. Trước khi thế chấp tài sản nêu trên cho Ngân hàng Tiên Phong thì ông Khánh đã 2 lần thế chấp tài sản này cho Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, sau đó đã làm các thủ tục giải chấp.

Tổng hợp các tình tiết nêu trên, đủ căn cứ xác định căn hộ số 501, nhà BI khu chung cư 5 tầng, tổ 39 phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội là tài sản bảo đảm cho cho toàn bộ nghĩa vụ của Công ty Long Thịnh đối với Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 459-08.15/HĐTD/TBBANK.PHG ngày 18/8/2015. Vì vậy, khi Công ty Long Thịnh không trả được nợ cho Ngân hàng thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản trên để đảm bảo thu hồi nợ theo tỷ lệ tài sản bảo đảm nợ gốc tối đa đã được thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp. Cụ thể: Tài sản đứng tên chủ sử dụng ông Lê Khánh nợ gốc là **2.151.000.000đồng** và số lãi trong hạn, quá hạn tương ứng nợ gốc. Kháng cáo của ông Khánh không có căn cứ chấp nhận.

Đối với tài sản thế chấp của bà Phạm Thị Kim Nội: Hợp đồng thế chấp tài sản số 604-11.15/HĐTC/PHG ngày 18/11/2015 thể hiện:

+ Tài sản bảo đảm số tiền cho vay tối đa là **1.583.000.000đồng**(Điều 1.3)

+ Hợp đồng thế chấp ghi rõ:*nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm là nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, chi phí, ... và các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp đồng khung về hạn mức tín dụng số 4591-08.15/HĐTD/TPBANK ngày 18/8/2015... các Hợp đồng tín dụng được ký trước, trong và sau ngày ký kết Hợp đồng này và các phụ lục, văn bản, thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung kèm theo... ”* (Điều 2.3)

Ông Dân và bà Nội đều thừa nhận, được đọc và ký từng trang hợp đồng, việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Tại phần ký của bên thế chấp, ông Dân bà Nội đã ghi “*Chúng tôi đồng ý*”. Hợp đồng có nội dung phù hợp với quy định

của pháp luật, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Hai Bà Trung ngày 20/11/2015 nên có hiệu lực pháp luật.

Tại cấp sơ thẩm các bên thừa nhận khi ký hợp đồng thế chấp: Thời điểm thế chấp đã có ngôi nhà 3,5 tầng trên đất. Ngân hàng không nhận thế chấp ngôi nhà này vì nhà xây dựng không có giấy phép và chỉ đề nghị xử lý đối với quyền sử dụng đất. Tại Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 20/11/2015 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trung cũng xác nhận tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mà không xác nhận đăng ký đối với tài sản. Bà Nội, ông Dân khai nhà do ông bà xây năm 2009, khi xây dựng không được cấp phép.

Theo điểm 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ - CP của Chính phủ ngày 22/02/2012 về sử đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP đã bổ sung khoản 3 và khoản 4 điều 68 như sau:

“3. 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 đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”

Tại khoản 1 Điều 325 BLDS 2015 quy định: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.*

Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất của bà Nội và ông Dân của TPBank khi bên Công ty Long Thịnh vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản trên để đảm bảo thu hồi nợ theo tỷ lệ tài sản bảo đảm nợ gốc tối đa đã được thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp. Cụ thể: Tài sản đứng tên chủ sử dụng ông Dân, bà Nội nợ gốc là **1.583.000.000đồng** và số lãi trong hạn, quá hạn tương ứng nợ gốc. Tuy nhiên, khi

phát mại tài sản trên đất Ngân hàng cần thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà Nội, ông Dân.

Bản án sơ thẩm tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại các tài sản trên để thu hồi nợ, không quy định rõ nghĩa vụ thế chấp cụ thể của từng tài sản thế chấp là chưa phù hợp với thỏa thuận tại **Điều 1.3** Hợp đồng đã ký. Vì vậy, HĐXX sẽ sửa án sơ thẩm về cách tuyên nghĩa vụ chịu phát mại tài sản thế chấp. Do không được chấp nhận kháng cáo nên mặc dù sửa án, người kháng cáo vẫn phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Từ những nhận định trên

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

QUYẾT ĐỊNH

Sửa án bản kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2019/KDTM-ST ngày 29 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Đình chỉ việc xét xử yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Kim Nội.
- 2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Tiên Phong đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Thịnh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Thịnh phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong số tiền còn nợ theo Hợp đồng khung về hạn mức số 459-08.15/HĐTD/TPB.PHG ngày 18/8/2015; Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 459-08.15/HĐTD/TBBANK.PHG ngày 18/8/2015, gồm:

Nợ gốc: 3.160.000.000đ

Nợ lãi trong hạn: 32.921.890đ

Nợ lãi quá hạn: 1.312.313.000đ

Tổng cộng: 4.505.234.890 đồng (*Bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm linh năm triệu, hai trăm ba tư nghìn, tám trăm chín mươi đồng*)

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (30/7/2019), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Thịnh còn phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết.

3. Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Thịnh không trả số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Tiên Phong có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sở hữu căn hộ chung cư số 501, diện tích 93,75m²; Địa chỉ: Nhà B1 khu chung cư 5 tầng, tổ 39, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Khánh đã được UBND quận Cầu Giấy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD958552, số vào sổ 162.QĐ-UB.2006/225, mã số 10113134901 ngày 24/01/2006 mang tên ông Lê Chí Thanh và bà Nguyễn Thị Hoàn, đã chuyển nhượng cho ông Lê Khánh theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 2945.2007/MBCH. Tài sản trên đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gồm: nợ gốc 2.151.000.000 đồng với lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn tương ứng nợ gốc.

- Quyền sử dụng 34,4m² đất ở tại đô thị, thửa đất 101-01, tờ bản đồ số 14 tại tổ 11 phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Tài sản gắn liền với đất: nhà bê tông 2 tầng, diện tích xây dựng 25m², diện tích sử dụng 45m², thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn Đình Quỳnh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN451414 do UBND quận Long Biên cấp cho Vũ Văn Tiến ngày 14/11/2008, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Quỳnh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 985 ngày 17/4/2015. Tài sản trên bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long Thịnh tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

- Quyền sử dụng 30,7m² đất ở tại đô thị và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số (244+245+276)1f, số 82 (mới 129B) tổ 18A phường Thanh Lương, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của ông Trương Anh Dân và bà Phạm Thị Kim Nội ngày 20/12/2007. Tài sản trên bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ gồm: nợ gốc 1.583.000.000 đồng với lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn tương ứng nợ gốc. Khi phát mại tài sản trên đất TPBank cần thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà Nội, ông Dân.

4. Án phí: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Thịnh phải chịu 112.505.000đ án phí KDTMST. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Tiên Phong 49.569.850đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai 02053 ngày 29/11/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Ông Lê Khánh phải chịu 2.000.000đ tiền án phí kinh doanh thương mại phúc, ông Khanh đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai 02781 ngày 9/9/2019 được chuyển thành án phí. Sung công 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí bà Nội nộp tạm ứng theo biên lai số 02797 ngày 12/9/2019

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Hai Bà Trưng;
- Chi cục THA quận Hai Bà Trưng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy Hạnh