

**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: **58/2021/KDTM-PT**

Ngày: 6+7/4/2021.

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: Ông Hoàng Minh Thành
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh
Bà Ngô Tuyết Băng
Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hạnh - Thư ký Toà án.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:
Ông Trần Chí Thành- Kiểm sát viên.

Trong ngày 6 và 7/4/2021, 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 285/2020/KTPT ngày 17/12/2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2021/QĐXX-PT ngày 25/02/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 122/2021/QĐ-HPT ngày 19/03/2021 giữa:

* *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP T.
Trụ sở: Tòa nhà T, số 57 L, Quận H, thành phố H; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ M.P, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị;
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng N.C, sinh năm 1976 – cán bộ Ngân hàng.

* *Bị đơn:* Công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H.
Trụ sở: Số 149 đường N, thị trấn T, huyện G, thành phố H; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng V.H, sinh năm 1979, chức vụ: Tổng giám đốc.

* *Người có quyền lợi
nghĩa vụ
liên quan:* 1. Bà Lê T.B, sinh năm 1956
2. Chị Phùng T.T, sinh năm 1982
3. Ông Phùng V.H;
4. Cháu Phùng H.T, sinh năm 2012 (do ông H là người đại diện theo pháp luật);
Cùng có HKTT tại (số mới): Số 4 N, phường T, thị xã S, H
Bà B và chị T có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Đỗ T.P, sinh năm 1959;
6. Anh Phạm T.T, sinh năm 1978;

7. Chị Mai T.Đ, sinh năm 1980;
 8. Cháu Phạm Văn T, sinh năm 2001;
 9. Cháu Phạm Anh H, sinh năm 1999;
 10. Cháu Phạm P.T(do anh T và chị Đ là người đại diện theo pháp luật).
 11. Anh Phạm T.H, sinh năm 1984;
 12. Chị Nguyễn T.H, sinh năm 1980
 13. Cháu Phạm T.T, sinh năm 2007;
 14. Cháu Phạm K.T;
 - (Cháu T và Cháu T do anh H và chị H là người đại diện theo pháp luật).
 15. Chị Phạm Thị T.N, sinh năm 1982;
- Cùng có địa chỉ tại: số 7 Ngõ 1 C, phường H, quận H, H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

1. Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Hoàn Kiếm (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký hợp đồng tín dụng số 160/2016/HĐTD/TBN/01 với Công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H (sau đây gọi tắt là Công ty H) ngày 14-12-2016. Theo đó, Ngân hàng có cho Công ty H vay số tiền 1.580.000.000 đồng để thanh toán tiền mua hàng. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty H số tiền trên theo 02 khế ước nhận nợ bao gồm:

- Khế ước 01: Thời hạn vay 05 tháng từ ngày 19-12-2016 đến ngày 19-5-2017, số tiền giải ngân là 1.080.000.000 đồng với lãi suất linh hoạt.

- Khế ước 02: Thời hạn vay 05 tháng từ ngày 25-01-2017 đến ngày 25-6-2017, số tiền giải ngân là 500.000.000 đồng với lãi suất linh hoạt.

Để đảm bảo khoản vay trên, Công ty H đã ký Hợp đồng thế chấp 02 khối tài sản gồm:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 160/2016/HDBD/LBN/01 ngày 14-12-2016 đối với tài sản quyền sử dụng thửa đất số 03(1) tờ bản đồ số 19, diện tích 198.6m² tại địa chỉ: Tổ dân phố số 3 N, phường T, thị xã S, thành phố H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 7428, vào sổ cấp GCN số CH00245 do UBND thị xã S, thành phố H cấp ngày 30-11-2012 cho bà Lê T.B.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 12/2017/HDBD/LBN/01 ngày 24-01-2017 đối với tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 05 diện tích 18m², đất ở đô thị tại địa chỉ: Khu C, phường H, quận H, thành phố H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK199607, vào sổ cấp GCN số H-0968 do UBND thành phố H, tỉnh H (nay là quận H, thành phố H) cấp ngày 18-6-2007 cho bà Đỗ T.P, đã đăng lý chuyển nhượng cho ông Phạm Q.C và bà Nguyễn Thị H.B ngày 27-10-2015; đã đăng ký chuyển nhượng cho bà Vũ N.D ngày 09-12-2016. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đăng ký chuyển nhượng cho Công ty H ngày 20-01-2017.

Trong quá trình trả nợ vay, Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, gửi thông báo và tạo điều kiện cho Công ty H thanh toán nợ nhưng Ngân hàng không nhận được sự hợp tác trả nợ từ Công ty H. Sự vi phạm nghĩa vụ của Công ty H như trên đã ảnh hưởng tới quyền và lợi ích của Ngân hàng.

Tạm tính tới ngày 23-5-2020, Công ty H mới thanh toán được được 33.327.555 đồng tiền nợ lãi, chưa thanh toán được nợ gốc, còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gồm nợ gốc là 1.580.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 25.200.333 đồng, nợ lãi quá hạn là 419.714.000 đồng, lãi phạt là 6.784.190 đồng, tổng số nợ gốc và nợ lãi là 2.031.698.523 đồng.

Nay, Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc Công ty H thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến 23-5-2020 gồm nợ gốc là 1.580.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 25.200.333 đồng, nợ lãi quá hạn là 419.714.000 đồng, lãi phạt là 6.784.190 đồng, tổng số nợ gốc và tiền lãi là 2.031.698.523 đồng và các khoản tiền lãi, phạt tính trên tổng số tiền nợ chưa trả là 2.031.698.523 đồng kể từ ngày 24-5-2020 đến ngày thanh toán xong toàn bộ nợ.

Đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan thi hành án tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm đã nêu để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực mà Công ty H không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Công ty H vẫn phải có nghĩa vụ trả nốt khoản nợ cho Ngân hàng.

2. Đại diện bị đơn trình bày:

Công ty H có ký 01 hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng TMCP T – Chi nhánh Hoàn Kiếm vay số tiền 1.580.000.000 đồng, toàn bộ tiền giải ngân là 1.580.000.000 đồng do nhân viên của Công ty H nhận, tôi không trực tiếp nhận. Để đảm bảo cho khoản vay thì tôi đại diện Công ty H có ký hợp đồng thế chấp tài sản gồm 02 khối tài sản là:

- Quyền sử dụng thửa đất số 22 tờ bản đồ số 5 diện tích 18m² ở Cầu Đơ 2, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội của Công ty.

- Quyền sử dụng đất số 03 (1) tờ bản đồ số 19 diện tích 198.6m² ở tổ dân phố 03 N, phường T, thị xã S, thành phố H của mẹ tôi là bà Lê T.B.

Quá trình thanh toán nợ như thế nào thì tôi không biết. Sau khi ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nêu trên thì tôi không có làm việc gì với Công ty H, cũng không biết công ty hoạt động ra sao. Đến nay, tôi mới được biết Công ty H chưa thanh toán tiền cho Ngân hàng toàn bộ số nợ gốc là 1.580.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 25.200.333 đồng, nợ lãi quá hạn là 419.714.000 đồng, lãi phạt là 6.784.190 đồng, tổng số nợ gốc và tiền lãi là 2.031.698.523 đồng tính đến ngày 23-5-2020 và Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản là 02 thửa đất nêu trên.

Tôi không thắc mắc gì về số nợ gốc và không có thắc mắc gì về cách tính lãi do Ngân hàng đưa ra, trách nhiệm của Công ty H phải trả cho Ngân hàng. Về việc phát mại tài sản đảm bảo, tôi có ý kiến đối với thửa đất ở H là của Công ty H, việc phát mại tôi không có ý kiến. Về thửa đất do mẹ tôi đứng tên tại Sơn Tây thì tôi có ý kiến nhà tôi trong hoàn cảnh khó khăn, tôi không công ăn việc làm, mẹ già yếu nay em gái tôi đi làm 1 mình nuôi cả nhà, đề nghị Tòa án xem xét cho trả dần. Tài sản mang tên bà Lê T.B với số tiền vay là 1.080.000.000 đồng tôi xin Ngân hàng tạo điều kiện miễn giảm toàn bộ lãi cho gia đình tôi, tôi xin cam kết mỗi tháng trả dần vào gốc là 10.000.000 đồng. Toàn bộ công trình xây dựng, cây cối có trên thửa đất mang tên mẹ tôi là do mẹ tôi xây dựng năm 2011 có trước khi thế chấp, sau khi thế chấp không phát sinh tài sản gì khác. Về việc tôi làm giám đốc Công ty H tôi chỉ có tên là tổng giám đốc chứ tôi không tham gia vào bất kỳ hoạt động nào của Công ty H. Số tiền tôi vay

lại của Công ty H 200.000.000 đồng để làm ăn kinh tế gia đình chứ không liên quan gì tới hoạt động của Công ty H.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên trình bày:

- Bà Lê T.B trình bày: Năm 2016, tôi có dùng thửa đất số 03(1), tờ bản đồ số 19, diện tích 198.6m² ở tổ dân phố 03 N, phường T, thị xã S, thành phố H của tôi để cho con trai là Phùng V.H vay vốn làm ăn. Tôi có ký hợp đồng thế chấp để con tôi vay vốn tại Ngân hàng cụ thể việc ký hợp đồng vay vốn giữa con trai tôi và Ngân hàng tôi không biết gì, tôi cũng không biết việc con tôi làm tổng giám đốc Công ty H. Đến nay, Ngân hàng kiện đòi tiền Công ty H bao gồm nợ gốc, nợ lãi và đề nghị phát mại tài sản là thửa đất của tôi để thanh toán nghĩa vụ của Công ty H đối với Ngân hàng thì tôi có ý kiến đề nghị Tòa án hòa giải để gia đình tôi trả nợ cho Ngân hàng hàng tháng trên số nợ gốc là 1.080.000.000 đồng và xin miễn lãi cho gia đình đối với phần lãi trên số nợ gốc. Còn đối với số nợ 500.000.000 đồng thì đề nghị Tòa án xem xét để gia đình không phải trả nợ gốc và lãi với số tiền này.

Về tài sản trên thửa đất 03(1) tờ bản đồ số 19 diện tích 198.6m² ở tổ dân phố 03 N, phường T, thị xã S, thành phố H toàn bộ do tôi xây dựng, cây do tôi trồng, các con tôi không có đóng góp gì trong việc tạo lập tài sản đó và toàn bộ tài sản được tạo lập trước khi tôi ký hợp đồng thế chấp thửa đất này. Sau khi thế chấp, tôi không có xây dựng thêm công trình nào khác.

- Chị Phùng T.T trình bày: Tôi là con bà Lê T.B. Hiện nay tôi đang sống cùng Bà B tại thửa đất 03(1), tờ bản đồ số 19, diện tích 198.6m² ở tổ dân phố 03 N, phường T, thị xã S, thành phố H. Quá trình em tôi là H và mẹ tôi thế chấp thửa đất trên thì tôi không có nhà, tôi không biết gì hết. Nay, Tòa án giải quyết việc liên quan tới thửa đất này tôi đề nghị giải quyết theo pháp luật. Do điều kiện công việc không thể tham gia tố tụng tại Tòa án nên tôi đề nghị Tòa án cho tôi được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng và các phiên tòa.

- Chị Phạm Thị T.N trình bày: Tôi là con gái bà Đỗ T.P. Nhà tôi có miếng đất ở thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 05 diện tích 18m², đất ở đô thị tại địa chỉ Khu C, phường H, quận H, thành phố H mang tên bà Đỗ T.P. Trong thời gian năm 2011, tôi có mượn sổ đỏ của mẹ mà làm thế chấp ủy quyền cho chị Đồng T.T.T để vay mượn vốn của chị thời gian là 12 tháng với lãi suất là hai nghìn một triệu trong thời gian vay tôi đã hoàn trả cả lãi và gốc của chị trả dần và còn tH của chị lãi 24 triệu đồng và gốc còn 40.000.000 đồng. Trong thời gian chưa hết hợp đồng vay, tôi lại vừa đẻ con xong chị Thời có ép tôi trả hết số gốc và lãi còn lại nhưng vì tôi vừa mới sinh con nhỏ nên xin khất chị để hai tháng tôi sẽ hoàn trả, chị Thời không đồng ý và buông lời đe dọa là sẽ làm cho nhà tôi mất nhà. Tôi cũng mặc kệ vì tôi đang vừa đẻ xong nên tôi nói chị là em phải kiên nhẫn một thời gian con em còn bé có gì hai tháng em sẽ hoàn trả nốt. Sau cuộc nói chuyện đó, hơn tháng sau, tôi có đến nhà chị Thời nhưng thấy khóa cửa gọi điện thì thấy chị tắt máy, hỏi người xung quanh nhà chị thì bảo chị đi làm ăn xa rồi. Khoảng hơn 1 năm sau, tôi thấy số máy lạ gọi đến và chị xưng tên là chị Thời bảo tôi lo tiền gốc và lãi cho chị khoảng hơn 100.000.000 đồng. Tôi không nghe vì do chị bắt âm tín tôi không liên lạc được và tôi đã xin chị hai tháng lãi rồi vì trong thời gian tôi vừa sinh con không có đủ điều kiện lo lãi giờ về chị tính hết vào thì tôi không chịu. Sau một vài lần đòi số tiền như chị tính toán tôi không đồng ý trả, chị không thấy liên lạc nữa và từ đấy cho đến năm 2019 và 2020 nhà tôi nhận được giấy mời của Tòa án huyện G về việc miếng đất nhà tôi đang bị tranh chấp hợp đồng tín dụng. Nay, tôi viết

đơn tường trình mong Tòa án huyện G làm sáng tỏ sự việc và tìm lại công bằng cho gia đình tôi được nhận lại bìa đồ đã bị thất lạc lâu nay.

- Các đương sự: Bà Đỗ T.P, anh Phạm T.T, chị Mai T.Đ, cháu Phạm Văn T, cháu Phạm Anh H, anh Phạm T.H, chị Nguyễn T.H; người đại diện theo pháp luật của cháu Phạm P.T là anh T và chị Đ; người đại diện theo pháp luật của cháu Phạm K.T và cháu Phạm T.T là anh Phạm T.H và chị Nguyễn T.H dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc và không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 16/2020/KDTM-ST ngày 22/08/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T về việc yêu cầu buộc Công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H phải thanh toán số tiền phạt chậm trả lãi là 11.018.980 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T đối với Công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H về yêu cầu thanh toán nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 160/2016/HĐTD/TBN/01 ngày 14-12-2016 và các khế số 01 ngày 19-12-2016, khế ước 02 ngày 25-01-2017.

3. Buộc Công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H phải trả cho Ngân hàng TMCP T tổng số tiền còn nợ (*tạm tính đến ngày 21-8-2020*) là: 2.290.040.333 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 1.580.000.000 đồng; nợ lãi: 710.040.333 đồng. Trong đó: Theo khế ước số 01 ngày 19-12-2016 là: Nợ gốc: 1.080.000.000 đồng, nợ lãi: 485.232.000 đồng; theo khế ước số 02 ngày 25-01-2017 là: Nợ gốc: 500.000.000 đồng, nợ lãi: 224.808.333 đồng.

4. Kể từ ngày xét xử sơ thẩm (22-8-2020), 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 T trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa T về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

5. Trong trường hợp Công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H không trả được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP T có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp sau để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP T, cụ thể như sau:

- Theo Khế ước số 01 ngày 19-12-2016 là: Hợp đồng thế chấp tài sản số 160/2016/HĐBD/LBN/01 ngày 14-12-2016 đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03(1), tờ bản đồ số 19, diện tích 198.6m² tại địa chỉ: Tổ dân phố số 3 N, phường T, thị xã S, thành phố H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 7428, vào sổ cấp GCN số CH00245 do UBND thị xã S, thành phố H cấp ngày 30-11-2012 cho bà Lê T.B. Việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký thế chấp và được Văn phòng đăng ký đất đai H – Chi nhánh thị xã S chứng nhận ngày 15-12-2016.

- Theo Khế ước số 02 ngày 25-01-2017 là: Hợp đồng thế chấp tài sản số 12/2017/HĐBD/LBN/01 ngày 24-01-2017 đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 05 diện tích 18m², đất ở đô thị tại địa chỉ: Khu C, phường H, quận H, thành phố H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số AK199607, vào sổ cấp GCN số H-0968 do UBND thành phố H, tỉnh H (nay là quận H, thành phố H) cấp ngày 18/6/2007 cho bà Đỗ T.P; đã đăng lý chuyển nhượng cho ông Phạm Q.C và bà Nguyễn Thị H. Ngày 27-10-2015; đã đăng ký chuyển nhượng cho bà Vũ N.D ngày 09-12-2016; văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đăng ký chuyển nhượng cho công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H ngày 20-01-2017. Việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký thế chấp và được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chứng nhận ngày 24-01-2017.

- Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP T.

- Giành quyền ưu tiên mua lại tài sản thế chấp cho bà Lê T.B và bà Đỗ T.P khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục phát mãi tài sản thế chấp.

6. Những người có HKTT và đang cư trú tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ: Số 7 ngõ 1 Khu C, phường H, quận H, thành phố H và thửa đất số 03(1), tờ bản đồ số 19 tại địa chỉ: Tổ dân phố số 3 N, phường T, thị xã S, thành phố H có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thi hành án.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ T.P kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Tại tòa án cấp phúc thẩm và phiên tòa hôm nay:

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà P kháng cáo trình bày: Xác nhận bà có ký hợp đồng ủy quyền ngày 17/8/2011 cho chị Thời nhằm đảm bảo khoản vay của con là Nguyễn T.A. Đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

- Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn trình bày: Xác nhận công ty H do ông là Tổng Giám đốc có vay của Ngân hàng và còn nợ số tiền gốc và lãi như ngân hàng xác định. Tài sản thế chấp gồm: nhà đất ở thị xã S, thành phố H đứng tên mẹ đẻ ông là bà Lê T.B và một nhà đất công ty đã nhận chuyển nhượng mà hiện nay gia đình bà P đang ở. Ông H có mặt tại phiên tòa ngày 06/4/2021).

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác: Chị N đề nghị Tòa án xem xét làm rõ để đảm bảo quyền lợi cho gia đình chị.

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:

Hai hợp đồng thế chấp trong vụ án này đã thực hiện đúng thủ tục theo quy định tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản gắn liền trên đất, bà P đề nghị hủy án. Tuy nhiên, kháng cáo của bà P không có căn cứ vì các giao dịch đã thể hiện là bà P tự nguyện khi ký hợp đồng ủy quyền.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về xử lý tài sản đảm bảo.

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 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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 phát triển sản xuất và thương mại H; có trụ sở tại: số 149 đường Nguyễn Đức T, thị trấn T, huyện G, H. 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 huyện G thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lê T.B và chị Phùng T.T có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Đỗ T.P, chị Phạm Thị T.N và anh Phạm T.T có mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đều 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 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ T.P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Hoàn Kiếm (nay là Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Hồ Gươm) với có ký Hợp đồng tín dụng số 160/2016/HĐTD/TBN/01 với Công ty H ngày 14-12-2016. Theo đó, Ngân hàng có cho Công ty H vay số tiền 1.580.000.000 đồng để thanh toán tiền mua hàng.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty H số tiền trên theo 02 khế ước nhận nợ gồm:

+ Khế ước 01: Thời hạn vay 05 tháng từ ngày 19-12-2016 đến ngày 19-5-2017, số tiền giải ngân là 1.080.000.000 đồng với lãi suất linh hoạt.

+ Khế ước 02: Thời hạn vay 05 tháng từ ngày 25-01-2017 đến ngày 25-6-2017, số tiền giải ngân là 500.000.000 đồng với lãi suất linh hoạt.

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.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty H đã nhận đủ số tiền vay, mới chỉ thanh toán cho Ngân hàng được 48.238.665 đồng tiền lãi. Do công ty H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình, vi phạm hợp đồng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc Công ty H phải trả nợ gốc và lãi phát sinh là có căn cứ.

- Về yêu cầu trả nợ lãi: Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi theo sự thỏa T của các bên trong Hợp đồng tín dụng, phù hợp với chính sách lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần T trong từng thời kỳ. Dư nợ gốc tính lãi phù hợp với tập sao kê giao dịch tài khoản vay. Như vậy, bảng tính lãi là có căn cứ nên được chấp nhận. Đối cH bảng tính lãi với tập sao kê giao dịch tài khoản vay xác định: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền nợ lãi (tạm tính đến ngày 21-8-2020) là 710.040.333 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn là Công ty H phải có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ cho nguyên đơn là Ngân hàng (tạm tính đến ngày 21-8-2020) tổng số tiền là 2.290.040.333 đồng (trong đó, Nợ gốc là:

1.580.000.000 đồng; nợ lãi là: 710.040.333 đồng. Theo khế ước số 01 ngày 19-12-2016 là: Nợ gốc: 1.080.000.000 đồng, nợ lãi: 485.232.000 đồng; theo khế ước số 02 ngày 25-01-2017 là: Nợ gốc: 500.000.000 đồng, nợ lãi: 224.808.333 đồng) là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 Tòa án nhân dân Tối cao để xác định nghĩa vụ chậm thi hành án là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

- Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác của Công ty H tại Ngân hàng, Công ty H đã ký hợp đồng thế chấp 02 khối tài sản gồm:

- Theo Khế ước số 01 ngày 19-12-2016 là: Hợp đồng thế chấp tài sản số 160/2016/HDBD/LBN/01 ngày 14-12-2016 đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03(1), tờ bản đồ số 19, diện tích 198.6m² tại địa chỉ: Tổ dân phố số 3 N, phường T, thị xã S, thành phố H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 7428, vào sổ cấp GCN số CH00245 do UBND thị xã S, thành phố H cấp ngày 30-11-2012 cho bà Lê T.B. Việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký thế chấp và được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh thị xã Sơn Tây chứng nhận ngày 15-12-2016.

- Theo Khế ước số 02 ngày 25-01-2017 là: Hợp đồng thế chấp tài sản số 12/2017/HDBD/LBN/01 ngày 24-01-2017 đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 05 diện tích 18m², đất ở đô thị tại địa chỉ: Khu C, phường H, quận H, thành phố H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK199607, vào sổ cấp GCN số H-0968 do UBND thành phố H, tỉnh H (nay là quận H, thành phố H) cấp ngày 18/6/2007 cho bà Đỗ T.P; đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Phạm Q.C và bà Nguyễn Thị H. Ngày 27-10-2015; đã đăng ký chuyển nhượng cho bà Vũ N.D ngày 09-12-2016; văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đăng ký chuyển nhượng cho Công ty H ngày 20-01-2017. Việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký thế chấp và được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chứng nhận ngày 24-01-2017. Bà P và các con là những người đã ký hợp đồng thế chấp đã được Tòa án sơ thẩm triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa án, không có ý kiến gì nên được coi là từ bỏ quyền của mình theo các Điều 70, Điều 73, Điều 91 Bộ Luật tố tụng dân sự. chị Phạm Thị T.N (con bà P) có lời khai về nội dung mượn sổ đỏ của mẹ để thế chấp và cho rằng không thế chấp ở ngân hàng, xin lấy lại sổ đỏ đã thất lạc. Lời khai này của Chị N không phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận. Các tài liệu mà bà P, Chị N xuất trình tại phiên tòa hôm nay không thay đổi bản chất vụ án mà Tòa án sơ thẩm đã xem xét.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp tài sản đã được thỏa T, ký kết trên cơ sở tự định đoạt của những người có thẩm quyền, mục đích và nội dung thỏa T phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực của cơ quan công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các Điều 122, 124, 318, 319, 323, 342, 343, 715, 716, 717, 719 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10 của Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 1 của 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. Do vậy, Hợp đồng thế chấp đã có hiệu lực, làm phát sinh

quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa T đã cam kết trong hợp đồng. Theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa các bên thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp thể hiện không có thay đổi biến động gì so với khi thế chấp.

Việc Công ty H vi phạm nghĩa vụ thanh toán là cơ sở để Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm. Do đó yêu cầu của Ngân hàng về việc được kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ số tiền nợ khi Công ty H vi phạm nghĩa vụ là có căn cứ.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà P về việc tài sản thế chấp tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 05 diện tích 18m², đất ở đô thị tại địa chỉ: Khu C, phường H, quận H, thành phố H thuộc quyền sở hữu của bà, căn cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án thấy, bà P đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông Phạm Q.C và bà Nguyễn Thị H. Ngày 27-10-2015; sau đó đã đăng ký chuyển nhượng cho bà Vũ N.D ngày 09-12-2016; đã chuyển nhượng cho Công ty H ngày 20-01-2017 và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P, đề nghị hủy án sơ thẩm. Tuy nhiên, theo các hợp đồng thế chấp thì bên chủ tài sản chỉ thế chấp quyền sử dụng đất theo lời khai của các bên đương sự thì khi ngân hàng nhận tài sản thế chấp thì trên đất đều có công trình xây dựng. Ngân hàng trong vụ án này khai là nhận thế chấp là nhận cả đất và tài sản trên đất nhưng hợp đồng thế chấp không ghi như vậy. Biên bản xem xét tài sản của ngân hàng lập trước khi thế chấp cũng không ghi và xác định giá tài sản trên đất. Cam kết thế chấp tài sản trên đất của công ty H mà ngân hàng nộp tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với Luật nhà ở nên không có giá trị. Trong vụ án này, do có 02 tài sản thế chấp đảm bảo cho một nghĩa vụ và không xác định cụ thể nghĩa vụ của từng tài sản đảm bảo nên kháng cáo của bà P có liên quan đến nghĩa vụ của Bà B. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần sửa bản án sơ thẩm, xác định các công trình trên đất mà 02 thửa đất thế chấp không phải là tài sản thế chấp nên khi phát mại thì phải thanh toán giá trị xây dựng cho người đang sử dụng nhà đất đó.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty H phải trả số tiền phạt chậm trả lãi là 11.018.980 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là phù hợp với khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích, đánh giá trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm.

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 nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và điểm b khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 điều 30, khoản 1 điều 35, điểm b khoản 1 điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 51; Điều 56; Điều 58; Điều 59 và Điều 60 Luật Các tổ chức tín dụng;
- Điều 122; các Điều 342; 343; 348; 355; 471; 474; 476 Bộ luật Dân sự 2005;
- Điều 93; 618; 318; 319; 361; 362; 363 - Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 167 Luật Đất đai;
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Khoản 2 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;
- Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- Án lệ số 08/2016/AL, được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao;
- Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của UBTV 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 16/2020/KDTM-ST ngày 22/08/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T về việc yêu cầu buộc Công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H phải thanh toán số tiền phạt chậm trả lãi là: 11.018.980 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T đối với Công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H về yêu cầu thanh toán nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 160/2016/HĐTD/TBN/01 ngày 14-12-2016 và các khế số 01 ngày 19-12-2016, khế ước 02 ngày 25-01-2017.

Buộc Công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H phải trả cho Ngân hàng TMCP T tổng số tiền còn nợ (*tạm tính đến ngày 21-8-2020*) là: 2.290.040.333 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 1.580.000.000 đồng; nợ lãi: 710.040.333 đồng. Trong đó: Theo khế ước số 01 ngày 19-12-2016 là: Nợ gốc: 1.080.000.000 đồng, nợ lãi: 485.232.000 đồng; theo khế ước số 02 ngày 25-01-2017 là: Nợ gốc: 500.000.000 đồng, nợ lãi: 224.808.333 đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (22-8-2020), 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 T trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa T về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Trong trường hợp Công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H không trả được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP T có quyền yêu cầu Chi cục thi hành

án dân sự có thẩm quyền kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp sau để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP T, cụ thể như sau:

- Theo Khế ước số 01 ngày 19-12-2016 là: Hợp đồng thế chấp tài sản số 160/2016/HDBD/LBN/01 ngày 14-12-2016 đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03(1), tờ bản đồ số 19, diện tích 198.6m² tại địa chỉ: Tổ dân phố số 3 N, phường T, thị xã S, thành phố H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 7428, vào sổ cấp GCN số CH00245 do UBND thị xã S, thành phố H cấp ngày 30-11-2012 cho bà Lê T.B. Việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký thế chấp và được Văn phòng đăng ký đất đai H – Chi nhánh thị xã S chứng nhận ngày 15-12-2016 và phải thanh toán giá trị xây dựng, cây cối cho bà Lê T.B.

- Theo Khế ước số 02 ngày 25-01-2017 là: Hợp đồng thế chấp tài sản số 12/2017/HDBD/LBN/01 ngày 24-01-2017 đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 05 diện tích 18m², đất ở đô thị tại địa chỉ: Khu C, phường H, quận H, thành phố H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK199607, vào sổ cấp GCN số H-0968 do UBND thành phố H, tỉnh H (nay là quận H, thành phố H) cấp ngày 18/6/2007 cho bà Đỗ T.P; đã đăng lý chuyển nhượng cho ông Phạm Q.C và bà Nguyễn Thị H.B ngày 27-10-2015; đã đăng ký chuyển nhượng cho bà Vũ N.D ngày 09-12-2016; văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đăng ký chuyển nhượng cho công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H ngày 20-01-2017. Việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký thế chấp và được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chứng nhận ngày 24-01-2017 và phải thanh toán giá trị xây dựng, cây cối cho bà Đỗ T.P.

- Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP T.

- Giành quyền ưu tiên mua lại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cho bà Lê T.B và bà Đỗ T.P khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục phát mại tài sản thế chấp.

6. Những người có HKTT và đang cư trú tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ: Số 7 ngõ 1 Khu C, phường H, quận H, thành phố H và thửa đất số 03(1), tờ bản đồ số 19 tại địa chỉ: Tổ dân phố số 3 N, phường T, thị xã S, thành phố H có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

7. Về án phí kinh doanh thương mại:

Bị đơn là Công ty TNHH phát triển sản xuất và thương mại H phải chịu 77.800.000 đồng án phí sơ thẩm.

Hoàn trả nguyên đơn Ngân hàng TMCP T 36.317.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004511 ngày 19-6-2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ T.P được hoàn trả lại số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 05444 ngày 14/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, thành phố Hà Nội.

Trường hợp 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

T thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 07/4/2021.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Đương sự;
- Lưu: VP,HS.

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

Hoàng Minh Thành