

**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: **306/2024/KDTM-PT**
Ngày 20 tháng 12 năm 2024
V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Bà Lê Thúy Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Dương - 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 Nguyễn Thị Kim Thanh - Kiểm sát viên

Ngày 16 và 20/12/2024, 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 220/2024/TLPT-KDTM ngày 17/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2024/KDTM-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 691/2024/QĐ-PT ngày 04/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N1

Địa chỉ: Số B, đường L, phường T, quận B, TP Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông V, Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông H, Giám đốc N1 Chi nhánh L3 (theo Quyết định số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022)

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà L và ông T; Địa chỉ: Số E, ngõ N, phường G, quận L, TP Hà Nội.

Bị đơn: Công ty TNHH K

Địa chỉ trụ sở: Số A, ngõ A, phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông H1, Giám đốc (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông H1, sinh năm 1971 (Có mặt)

- Bà A, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

- Bà L1, sinh năm 1943 (Vắng mặt)

- Ông N, sinh năm 1935 (đã chết ngày 18/6/2016)

Cùng địa chỉ: Số A, ngõ A, phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N:

+ Bà L1, sinh năm 1943(Vắng mặt)

+ Ông H1, sinh năm 1971(Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, ngõ A, phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội.

+ Bà A1, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A ngõ B phố D, phường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, bà A1: Ông H1 (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/6/2015, Ngân hàng N1 và Công ty TNHH K ký kết Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 06-2015/TC-NHN với nội dung: Tổng mức cấp tín dụng được cấp là 30.000.000.000 đồng; Thời hạn hiệu lực của hạn mức cấp tín dụng: 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng.

Tài sản bảo đảm tiền vay theo các hợp đồng thế chấp cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 53 (1 phần), tờ bản đồ số 17; Địa chỉ: tổ A cụm B phường P, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 661012, sổ vào sổ cấp chứng nhận: CH789, hồ sơ gốc 2396/QĐ-UB do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/7/2011, mang tên ông H1 và bà A; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 02464.14; quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2014 tại Văn phòng C2 - thành phố Hà Nội. Giá trị tài sản là 9.724.000.000 đồng theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 21.05.2014 ngày 21/5/2014;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10101210125, hồ sơ gốc số: 10209.2000/3453.2000.QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2000, mang tên người sử dụng là ông N và bà L1; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 02603.14; quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2014 tại Văn phòng C2 - thành phố Hà Nội; Giá trị tài sản 15.816.000.000 đồng theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 22.05.2014 ngày 22/5/2014.

Thực hiện hợp đồng tín dụng hạn mức số 06-2015/TC-NHN ký ngày 08/6/2015; Ngân hàng N1 – Chi nhánh N2 đã giải ngân cho Công ty TNHH K theo các giấy nhận nợ sau:

+ Giấy nhận nợ ngày 22/7/2015: Căn cứ hợp đồng tín dụng hạn mức số 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015; Tên khách hàng: Công ty TNHH K; Nhận tiền

vay với các nội dung sau: 1.Hạn mức tín dụng/Số tiền cho vay tối đa theo HĐTD : 30.000.000.000đồng; 2.Số tiền nhận nợ lần này:1.500.000.000đồng; 8.Lãi suất cho vay: 9%/Năm; Lãi suất nợ quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay. Giấy nhận nợ này là một bộ phận không tách rời HĐTD cho hạn mức số 1460-LAV-201500411 hai bên đã ký ngày 08/6/2015. Tính đến ngày 28/02/2024, Công ty TNHH K còn nợ gốc theo giấy nhận nợ ngày 22/7/2015 là 1.000.000 đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 04/8/2015: Căn cứ hợp đồng tín hạn mức số 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015; Tên khách hàng: Công ty TNHH K: Nhận tiền vay với các nội dung sau: 1.Hạn mức tín dụng/Số tiền cho vay tối đa theo HĐTD : 30.000.000.000 đồng; 2.Số tiền nhận nợ lần này:1.000.000.000 đồng; 8.Lãi suất cho vay: 9%/Năm; Lãi suất nợ quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay. Giấy nhận nợ này là một bộ phận không tách rời HĐTD cho hạn mức số 1460-LAV-201500411 hai bên đã ký ngày 08/6/2015. Tính đến ngày 28/02/2024, Công ty TNHH K còn nợ gốc theo giấy nhận nợ ngày 22/7/2015 là 1.000.000.000đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 24/8/2015: Căn cứ hợp đồng tín hạn mức số 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015; Tên khách hàng: Công ty TNHH K: Nhận tiền vay với các nội dung sau: 1.Hạn mức tín dụng/Số tiền cho vay tối đa theo HĐTD : 30.000.000.000đồng; 2.Số tiền nhận nợ lần này: 4.840.142.848đồng; 8.Lãi suất cho vay: 9%/Năm; Lãi suất nợ quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay. Giấy nhận nợ này là một bộ phận không tách rời HĐTD cho hạn mức số 1460-LAV-201500411 hai bên đã ký ngày 08/6/2015. Tính đến ngày 28/02/2024, Công ty TNHH K còn nợ gốc theo giấy nhận nợ ngày 22/7/2015 là 4.840.142.848đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 27/8/2015: Căn cứ hợp đồng tín hạn mức số 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015; Tên khách hàng: Công ty TNHH K: Nhận tiền vay với các nội dung sau: 1.Hạn mức tín dụng/Số tiền cho vay tối đa theo HĐTD : 30.000.000.000 đồng; 2.Số tiền nhận nợ lần này: 1.080.264454 đồng; 8.Lãi suất cho vay: 9%/Năm; Lãi suất nợ quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay. Giấy nhận nợ này là một bộ phận không tách rời HĐTD cho hạn mức số 1460-LAV-201500411 hai bên đã ký ngày 08/6/2015. Tính đến ngày 28/02/2024, Công ty TNHH K còn nợ gốc theo giấy nhận nợ ngày 22/7/2015 là 1.080.264454đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 27/8/2015: Căn cứ hợp đồng tín hạn mức số 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015; Tên khách hàng: Công ty TNHH K: Nhận tiền vay với các nội dung sau: 1.Hạn mức tín dụng/Số tiền cho vay tối đa theo HĐTD : 30.000.000.000đồng; 2.Số tiền nhận nợ lần này: 125.648.631đồng; 8.Lãi suất cho vay: 9%/Năm; Lãi suất nợ quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay. Giấy nhận nợ này là một bộ phận không tách rời HĐTD cho hạn mức số 1460-LAV-201500411 hai bên đã ký ngày 08/6/2015. Tính đến ngày 28/02/2024, Công ty TNHH K còn nợ gốc theo giấy nhận nợ ngày 22/7/2015 là 125.648.631đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 18/9/2015: Căn cứ hợp đồng tín hạn mức số 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015; Tên khách hàng: Công ty TNHH K: Nhận tiền

vay với các nội dung sau: 1.Hạn mức tín dụng/Số tiền cho vay tối đa theo HĐTD : 30.000.000.000đồng; 2.Số tiền nhận nợ lần này: 601.081.040đồng; 8.Lãi suất cho vay: 9%/Năm; Lãi suất nợ quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay. Giấy nhận nợ này là một bộ phận không tách rời HĐTD cho hạn mức số 1460-LAV-201500411 hai bên đã ký ngày 08/6/2015. Tính đến ngày 28/02/2024, Công ty TNHH K còn nợ gốc theo giấy nhận nợ ngày 22/7/2015 là 601.081.040đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 28/10/2015: Căn cứ hợp đồng tín hạn mức số 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015; Tên khách hàng: Công ty TNHH K: Nhận tiền vay với các nội dung sau: 1.Hạn mức tín dụng/Số tiền cho vay tối đa theo HĐTD : 30.000.000.000đồng; 2.Số tiền nhận nợ lần này: 538.812.989đồng; 8.Lãi suất cho vay: 9%/Năm; Lãi suất nợ quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay. Giấy nhận nợ này là một bộ phận không tách rời HĐTD cho hạn mức số 1460-LAV-201500411 hai bên đã ký ngày 08/6/2015. Tính đến ngày 28/02/2024, Công ty TNHH K còn nợ gốc theo giấy nhận nợ ngày 22/7/2015 là 538.812.989đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 24/11/2015: Căn cứ hợp đồng tín hạn mức số 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015; Tên khách hàng: Công ty TNHH K: Nhận tiền vay với các nội dung sau: 1.Hạn mức tín dụng/Số tiền cho vay tối đa theo HĐTD : 30.000.000.000 đồng; 2.Số tiền nhận nợ lần này: 639.014.509 đồng; 8.Lãi suất cho vay: 9%/Năm; Lãi suất nợ quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay. Giấy nhận nợ này là một bộ phận không tách rời HĐTD cho hạn mức số 1460-LAV-201500411 hai bên đã ký ngày 08/6/2015. Tính đến ngày 28/02/2024, Công ty TNHH K còn nợ gốc theo giấy nhận nợ ngày 22/7/2015 là 639.014.509đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 09/12/2015: Căn cứ hợp đồng tín hạn mức số 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015; Tên khách hàng: Công ty TNHH K: Nhận tiền vay với các nội dung sau: 1.Hạn mức tín dụng/Số tiền cho vay tối đa theo HĐTD : 30.000.000.000đồng; 2.Số tiền nhận nợ lần này: 283.200.125đồng; 8.Lãi suất cho vay: 9%/Năm; Lãi suất nợ quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay. Giấy nhận nợ này là một bộ phận không tách rời HĐTD cho hạn mức số 1460-LAV-201500411 hai bên đã ký ngày 08/6/2015. Tính đến ngày 28/02/2024, Công ty TNHH K còn nợ gốc theo giấy nhận nợ ngày 22/7/2015 là 283.200.125đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 04/3/2016: Căn cứ hợp đồng tín hạn mức số 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015; Tên khách hàng: Công ty TNHH K: Nhận tiền vay với các nội dung sau: 1.Hạn mức tín dụng/Số tiền cho vay tối đa theo HĐTD : 30.000.000.000đồng; 2.Số tiền nhận nợ lần này: 3.410.400.000đồng; 8.Lãi suất cho vay: 9%/Năm; Lãi suất nợ quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay. Giấy nhận nợ này là một bộ phận không tách rời HĐTD cho hạn mức số 1460-LAV-201500411 hai bên đã ký ngày 08/6/2015. Tính đến ngày 28/02/2024, Công ty TNHH K còn nợ gốc theo giấy nhận nợ ngày 22/7/2015 là 2.955.400.000đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 29/3/2016: Căn cứ hợp đồng tín hạn mức số 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015; Tên khách hàng: Công ty TNHH K: Nhận tiền

vay với các nội dung sau: 1.Hạn mức tín dụng/Số tiền cho vay tối đa theo HĐTD : 30.000.000.000đồng; 2.Số tiền nhận nợ lần này: 435.000.000đồng; 8.Lãi suất cho vay: 9%/Năm; Lãi suất nợ quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay. Giấy nhận nợ này là một bộ phận không tách rời HĐTD cho hạn mức số 1460-LAV-201500411 hai bên đã ký ngày 08/6/2015. Tính đến ngày 28/02/2024, Công ty TNHH K còn nợ gốc theo giấy nhận nợ ngày 22/7/2015 là 435.000.000đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 06/6/2016: Căn cứ hợp đồng tín hạn mức số 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015; Tên khách hàng: Công ty TNHH K: Nhận tiền vay với các nội dung sau: 1.Hạn mức tín dụng/Số tiền cho vay tối đa theo HĐTD : 30.000.000.000đồng; 2.Số tiền nhận nợ lần này: 1.190.639.787đồng; 8.Lãi suất cho vay: 9%/Năm; Lãi suất nợ quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay. Giấy nhận nợ này là một bộ phận không tách rời HĐTD cho hạn mức số 1460-LAV-201500411 hai bên đã ký ngày 08/6/2015. Tính đến ngày 28/02/2024, Công ty TNHH K còn nợ gốc theo giấy nhận nợ ngày 22/7/2015 là 1.190.639.787đồng.

Tổng số tiền Ngân hàng N1 – Chi nhánh N2 đã giải ngân cho Công ty TNHH K theo 12 giấy nhận nợ là 15.644.204.383 đồng.

Tính đến thời điểm khởi kiện, Công ty TNHH K mới thanh toán 1.954.000.000 đồng cho Ngân hàng. Do Công ty TNHH K đã vi phạm kế hoạch trả nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Tuyên buộc Công ty TNHH K phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho N1 toàn bộ số tiền gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 06-2015/TC-NHN ngày 08/06/2015 tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 28/02/2024 là: 28.436.931.500đồng, trong đó: Nợ gốc: 13.690.204.383đồng; Lãi trong hạn: 10.001.376.448đồng, L2 quá hạn là: 4.745.350.669đồng.

2. Tuyên buộc Công ty TNHH K phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 06-2015/TC-NHN ngày 08/06/2015 kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế Công ty TNHH K trả hết nợ gốc cho N1.

3. Tuyên nếu Công ty TNHH K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì N1 thông qua N1 Chi nhánh L3 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản của bên thứ ba theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 02464.14; Quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2014 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 02603.14; Quyền số: 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2014 lập tại Phòng C2- thành phố Hà Nội để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật gồm:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 53 (một phần), tờ bản đồ số 17, địa chỉ: tổ A, cụm B, phường P, quận T, thành phố Hà Nội, diện tích 72.5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 661012,

sổ vào sổ cấp chứng nhận: CH789, hồ sơ gốc 2396/QĐ-UB do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/7/2011, đứng tên ông H1 và bà A;

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội, diện tích 111,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10101210125, hồ sơ gốc số: 10209.2000/3453.2000.QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2000, đứng tên người sử dụng là ông N và bà L1;

4. Tuyên nêu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho N1 thì N1 thông qua N1 Chi nhánh L3 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH K để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn đồng thời là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H1 trình bày:

Xác nhận vào ngày 08/6/2015, Ngân hàng N1 và Công ty TNHH K đã ký kết Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 06-2015/TC-NHN (số trên hệ thống IPCAS là 1460-LAV-201500411 ký ngày 08/6/2015), nội dung và quá trình thực hiện Hợp đồng đúng như Nguyên đơn trình bày.

Tài sản bảo đảm tiền vay cụ thể theo các hợp đồng thế chấp sau:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 02464.14; quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2014 do Văn phòng C2 – thành phố Hà Nội công chứng; Giá trị tài sản là 9.724.000.000đồng theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 21.05.2014 ngày 21/5/2014 mà hai bên đã ký.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 02603.14; quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2014 do Văn phòng C2 – thành phố Hà Nội công chứng; Giá trị tài sản là 15.816.000.000đồng theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 22.05.2014 ngày 22/5/2014 mà hai bên đã ký.

Công ty TNHH K xác nhận chỉ ký với Ngân hàng N1 – Chi nhánh N2 duy nhất 01 hợp đồng tín dụng hạn mức số 06-2015/TC-NHN ký ngày 08/6/2015; Ngoài hợp đồng hạn mức số 06-2015/TC-NHN ký ngày 08/6/2015 thì Công ty TNHH K: Không ký với Ngân hàng N1 – Chi nhánh N2 bất kỳ một hợp đồng tín dụng nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà A và ông H1 (ông H1 còn là đại diện theo ủy quyền của bà L1, bà A1) trình bày:

Ngày 21/5/2014, Ngân hàng N1 và ông H1, bà A cùng nhau ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 02464.14; quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Ông H1, bà A đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo khoản vay của Công

ty TNHH K tại thửa đất số 53 (1 phần), tờ bản đồ số 17; Địa chỉ thửa đất: tổ A cụm B phường P, quận T, thành phố Hà Nội; Diện tích: 72,5 m²; Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở: Diện tích xây dựng: 30 m²; Diện tích sử dụng: 25 m²; Kết cấu: Xây gạch 01 tầng. Tổng giá trị tài sản là 9.724.000.000 đồng; Việc định giá tài sản được ghi trong biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo ngày 21/5/2014; Biên bản định giá và các biên bản định giá lại tài sản là bộ phận không tách rời của hợp đồng này.

Ngày 30/5/2014, Ngân hàng N1 và ông N, bà L1 sinh năm 1943 cùng nhau ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 02603.14; quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Ông N, bà L1 đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH K: Tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14; Địa chỉ thửa đất: số D tổ A cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội; Diện tích: 111,8 m²; Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở: Diện tích xây dựng: 43,88 m²; Diện tích sử dụng: 43,88 m²; Kết cấu: Xây gạch 01 tầng. Tổng giá trị tài sản là 15.816.000.000 đồng; Việc định giá tài sản được ghi trong biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo ngày 22/5/2014; Biên bản định giá và các biên bản định giá lại tài sản là bộ phận không tách rời của hợp đồng này. Xác nhận trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14 diện tích 111,8 m²; Địa chỉ thửa đất: số D tổ A cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội có 01 ngôi nhà xây 03 tầng và một tum được xây dựng từ năm 2000; Trước khi xây ngôi nhà này thì trên mảnh đất có 01 ngôi nhà một tầng cấp 4; Vào thời điểm thế chấp cho Ngân hàng thì đã có 01 ngôi nhà xây 03 tầng và một tum.

Ông N đã chết năm 2016, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N bao gồm: Bà L1, ông H1 và bà A1.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2024/KDTM-ST ngày 28/3/2024, Tòa án nhân dân quận B đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 đối với Công ty TNHH K về hợp đồng tín dụng hạn mức số 06-2015/TC-NHN ngày 08/6/2015 (Số trên hệ thống IPCAS là 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015);

[2]. Buộc Công ty TNHH K phải thanh toán cho Ngân hàng N1 theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 06-2015/TC-NHN ngày 08/6/2015 (Số trên hệ thống IPCAS là 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015) và các giấy nhận nợ, tổng số tiền tính đến 22/03/2024 là: 28.543.201.713 đồng, trong đó: Nợ gốc: 13.690.204.383 đồng; Lãi trong hạn: 10.072.223.254 đồng, L2 quá hạn là: 4.780.774.076 đồng.

[3]. Công ty TNHH K còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi xuất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hạn mức số 06-2015/TC-NHN ngày 08/6/2015 (Số trên hệ thống IPCAS là 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015) và các giấy nhận nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật kể từ ngày 23/03/2024 cho đến khi thi hành án xong hết khoản nợ gốc;

[4]. Trong trường hợp Công ty TNHH K không thanh toán hết số nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N1 thì Ngân hàng N1 do chi nhánh L3 làm đại diện có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại các tài sản sau:

4.1. Quyền sử dụng đất diện tích: 72,5 m² tại Thửa đất số 53 (1 phần), tờ bản đồ số 17; Địa chỉ: tổ A cụm B phường P, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 661012, sổ vào sổ cấp chứng nhận: CH789, hồ sơ gốc 2396/QĐ-UB do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/7/2011, đứng tên ông H1 và bà A để thu hồi số tiền gốc là 3.328.087.810 đồng, số nợ lãi trong hạn là: 2.448.556.828 đồng, số nợ lãi quá hạn là: 1.162.205.872 đồng; Và khoản tiền lãi trên số nợ gốc 3.328.087.810 đồng tính từ ngày 23/03/2024 cho đến khi thu được số nợ gốc 3.328.087.810 đồng;

4.2. Quyền sử dụng đất diện tích 111,8m² tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10101210125, hồ sơ gốc số: 10209.2000/3453.2000.QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2000, đứng tên người sử dụng là ông N và bà L1 để thu hồi số tiền nợ gốc là 5.413.107.689 đồng, số nợ lãi trong hạn là: 3.982557.719đồng, số nợ lãi quá hạn là: 1.890.318.375 đồng; Và khoản tiền lãi trên số nợ gốc 5.413.107.689 đồng tính từ ngày 23/03/2024 cho đến khi thu được số nợ gốc 5.413.107.689 đồng;

[5]. Đối với Ngôi nhà bê tông 03 tầng: Tầng 1 diện tích xây dựng 71,5 m², Tầng 2 diện tích xây dựng 71,5 m², tầng 3 diện tích xây dựng 56 m² và một tum diện tích xây dựng 15,6 m²; Khung mái sắt tầng 3 diện tích 6,2 m²; Sân gạch diện tích 36 m², tường xây diện tích 20 m², cổng sắt inox 4,6 m² trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội) sẽ được xử lý phát mại cùng với việc phát mại Quyền sử dụng đất diện tích 111,8 m² tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10101210125, hồ sơ gốc số: 10209.2000/3453.2000.QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2000; Số tiền giá trị của ngôi nhà bê tông 03 tầng: Tầng A diện tích xây dựng 71,5m², Tầng B diện tích xây dựng 71,5m², tầng 3 diện tích xây dựng 56 m² và một tum diện tích xây dựng 15,6m²; Khung mái sắt tầng 3 diện tích 6,2m²; Sân gạch diện tích 36 m², tường xây diện tích 20 m², cổng sắt inox 4,6 m² trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội) sau khi xử lý phát mại sẽ được thanh toán trả cho bà L1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là bà L1; ông H1; bà A1.

[6]. Trong trường hợp ông H1 và bà A thanh toán cho Ngân hàng N1 do chi nhánh L3 số tiền gốc là 3.328.087.810 đồng, số nợ lãi trong hạn là: 2.448.556.828 đồng, số nợ lãi quá hạn là: 1.162.205.872 đồng; Và khoản tiền lãi trên số nợ gốc 3.328.087.810 đồng tính từ ngày 23/3/2024 cho đến khi thu được số nợ gốc 3.328.087.810 đồng thì Ngân hàng N1 do chi nhánh L3 phải có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp và trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 661012, số vào sổ cấp chứng nhận: CH789, hồ sơ gốc 2396/QĐ-UB do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/7/2011 cho ông H1 và bà A;

[7]. Trong trường hợp bà L1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là bà L1; ông H1; bà A1 thanh toán cho Ngân hàng N1 do chi nhánh L3 số tiền nợ gốc là 5.413.107.689 đồng, số nợ lãi trong hạn là: 3.982557.719 đồng, số nợ lãi quá hạn là: 1.890.318.375 đồng; Và khoản tiền lãi trên số nợ gốc 5.413.107.689 đồng tính từ ngày 23/3/2024 cho đến khi thu được số nợ gốc 5.413.107.689 đồng thì Ngân hàng N1 do chi nhánh L3 phải có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp và trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10101210125, hồ sơ gốc số: 10209.2000/3453.2000.QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2000 cho bà L1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là bà L1; ông H1; bà A1.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Ngân hàng N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 34/2024/KDTM-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân quận B, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giảm lãi để cho bị đơn có khả năng trả được nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

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.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận, người kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của Ngân hàng N1 nộp trong thời hạn luật định; người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận.

Về thẩm quyền: Tòa án nhân dân quận B thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Về nội dung:

[1]. Xét Hợp đồng tín dụng: Các bên đương sự đã xác nhận: Ngày 08/6/2015, Ngân hàng N1 đã ký Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 06-2015/TC-NHN (số trên hệ thống IPCAS là 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015) với Công ty TNHH K. Nhận thấy các Hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện, đảm bảo về điều kiện chủ thể, nội dung hợp đồng không trái với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia.

Đối với số tiền nợ gốc: Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng N1 đã thực hiện việc giải ngân cho Công ty TNHH K tổng số tiền là 15.644.204.383 đồng theo đúng cam kết, thể hiện qua 12 Giấy nhận nợ. Hai bên xác nhận Công ty TNHH K đã thanh toán 1.954.000.000 đồng cho Ngân hàng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH K phải thanh toán số tiền nợ gốc **13.690.204.383 đồng** là có căn cứ chấp nhận.

Đối với số tiền nợ lãi: Theo Điều 6 của Hợp đồng số 06-2015/TC-NHN về lãi suất cho vay, mức lãi suất được xác định theo từng Giấy nhận nợ cụ thể, lãi suất điều chỉnh áp dụng đối với tất cả dư nợ còn lại theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng tại từng thời điểm điều chỉnh. Lãi suất quá hạn được ấn định tối đa bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn cụ thể được ghi trong từng Giấy nhận nợ.

Đối chiếu bảng kê chi tiết dư nợ và các Thông báo điều chỉnh lãi suất cho vay của Ngân hàng xuất trình, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngân hàng đã thực hiện việc điều chỉnh lãi suất (từ 9%/năm thành 8,1%/năm kể từ ngày 15/7/2021 đến ngày 31/12/2021, sau ngày 31/12/2021, lãi suất được điều chỉnh từ 8,1%/năm về mức 9%/năm) và tính lãi suất chậm trả theo đúng thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng, lãi suất được điều chỉnh không vượt quá mức lãi suất trần quy định của Ngân hàng N3. Lãi suất quá hạn được tính bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn là đúng quy định. Tính đến ngày 22/3/2024, Bị đơn còn phải thanh toán cho

Nguyên đơn tổng số tiền nợ lãi là **14.852.997.330 đồng**, trong đó nợ lãi trong hạn là 10.072.223.254 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.780.774.076 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và còn phải trả lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán tính từ thời điểm sau ngày 22/3/2024 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức và 12 Giấy nhận nợ đã ký kết là có căn cứ.

[2]. Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/5/2014 được ký giữa Ngân hàng A2 với ông H1 và bà A. Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH K, các tài sản thế chấp bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 53 (1 phần), tờ bản đồ số 17; Diện tích đất 72,5 m²; Tài sản gắn liền với đất là nhà xây gạch 1 tầng, diện tích xây dựng là 30m²; Địa chỉ: Tổ A cụm B, phường P, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 661012, sổ vào sổ cấp chứng nhận: CH789, hồ sơ gốc 2396/QĐ-UB do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/7/2011 mang tên ông H1 và bà A.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2014 được ký giữa Ngân hàng N1 với ông N và bà L1.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, diện tích đất 111,8 m²; Tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng là 43,88m² kết cấu bê tông 01 tầng. Địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10101210125, hồ sơ gốc số: 10209.2000/3453.2000.QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2000 mang tên ông N và bà L1;

Nhận thấy: Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể tham gia ký kết có đủ năng lực hành vi dân sự; có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp; đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định nên hợp đồng thế chấp có giá trị áp dụng đối với các bên tham gia ký hợp đồng.

Về việc phân chia tỉ lệ đối với các tài sản bảo đảm:

Theo quy định tại các Hợp đồng thế chấp ngày 21/5/2014 và 30/5/2014, các tài sản thế chấp nêu trên được đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH K trong đó số tiền gốc tối đa là một khoản tiền tương đương với 75% giá trị tài sản thế chấp. Theo đó, Nguyên đơn chỉ được giải ngân cho Bị đơn vay số tiền nhiều nhất bằng 75% giá trị của tài sản thế chấp = 75% x (9.724.000.000 đồng + 15.816.000.000 đồng) = 19.155.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giải ngân cho Bị đơn tổng số tiền theo 12 Giấy nhận nợ là 15.644.204.383 đồng (nhỏ hơn 75% giá

trị tài sản thế chấp), do đó, việc giải ngân của Nguyên đơn thực hiện phù hợp với nội dung của các Hợp đồng thế chấp đã ký.

Theo nội dung của các Hợp đồng thế chấp, 02 tài sản nêu trên được đảm bảo cho toàn bộ khoản nợ của Bị đơn, bao gồm nợ gốc, nợ lãi, các khoản phí phát sinh nếu có. Quy định 75% chỉ để giới hạn số nợ gốc mà Nguyên đơn được phép cho Bị đơn vay, chứ không phải để xác định mức cấp tín dụng có tài sản bảo đảm và không có tài sản bảo đảm như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm. Do đó, cần tính lại tỉ lệ nghĩa vụ bảo đảm của 02 tài sản thế chấp như sau:

- Đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 53 (1 phần), tờ bản đồ số 17; Diện tích đất 72,5 m² ; Tài sản gắn liền với đất là nhà xây gạch 1 tầng, diện tích xây dựng là 30m² . Địa chỉ: Tổ A cụm B phường P, quận T, thành phố Hà Nội:

Tỉ lệ bảo đảm: 9.724.000.000 đồng : (9.724.000.000 đồng + 15.816.000.000 đồng) x 100% = 38,07%. Tương đương với: Nợ gốc là 5.211.860.809 đồng, lãi trong hạn là 3.834.495.393 đồng, lãi quá hạn là 1.820.040.691 đồng. Tổng 10.866.396.893 đồng.

Bị đơn còn tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi trên số nợ gốc là 5.211.860.809 đồng tính từ ngày 23/3/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, diện tích đất 111,8 m² ; Tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng là 43,88m² kết cấu bê tông 01 tầng. Địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội):

Tỉ lệ bảo đảm: 15.816.000.000 đồng : (9.724.000.000 đồng + 15.816.000.000 đồng) x 100% = 61,93%. Tương đương với: Nợ gốc là 8.478.343.574 đồng, lãi trong hạn là 6.237.727.861 đồng, lãi quá hạn là 2.960.733.385 đồng. Tổng 17.676.824.820 đồng.

Bị đơn còn tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi trên số nợ gốc là 8.478.343.574 đồng tính từ ngày 23/3/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng N1:

Nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm đã không chấp nhận phần tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội) và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 22.5.2014 ngày 22/5/2014, Ngân hàng A2 và ông N, bà L1 đều thống nhất xác nhận: Tài sản bảo đảm tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B,

thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội) trong đó có diện tích đất ở là 111,8m² được định giá 13.416.000.000 đồng; nhà ở diện tích xây dựng 300m² sàn, kết cấu xây biệt thự được định giá 2.400.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 15.816.000.000 đồng.

Tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký ngày 30/5/2014 giữa Ngân hàng N1 với ông N và bà L1 có ghi nhận: Tài sản thế chấp tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội) bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 01 tầng, diện tích 43,88m²; tổng giá trị tài sản là 15.816.000.000 đồng (được xác định theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 22/5/2014). Tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư đều thuộc tài sản thế chấp.

Bên cạnh đó, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2023 của Tòa án nhân dân quận B và Biên bản làm việc ngày 03/01/2024, ông H1 và bà A (ông H1 còn là người đại diện theo ủy quyền của bà L1 và bà A1) xác nhận: Từ thời điểm thế chấp cho đến nay, hiện trạng thửa đất không thay đổi, trên thửa đất số 61 đã có 01 ngôi nhà 03 tầng và 01 tum, diện tích xây dựng 300m² sàn, kết cấu xây dựng biệt thự. Ngôi nhà này được xây dựng vào năm 2000, trước khi xây ngôi nhà này thì trên đất có 01 ngôi nhà 01 tầng cấp 4. Do không biết nên bà L1 đã không đi đăng ký ngôi nhà 03 tầng 01 tum trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chính vì vậy, tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 03 tầng 01 tum, tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10101210125, hồ sơ gốc số: 10209.2000/3453.2000.QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2000, mang tên người sử dụng là ông N và bà L1 cũng thuộc tài sản thế chấp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên sau khi phát mại tài sản trên đất (là ngôi nhà bê tông 3 tầng và 01 tum) tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10101210125, hồ sơ gốc số: 10209.2000/3453.2000. QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2000, đứng tên người sử dụng là ông N và bà L1; số tiền sau khi xử lý phát mại sẽ được thanh toán cho bà L1, ông H1, bà A1 là không có căn cứ, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận B theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N1. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/KDTM-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 đối với Công ty TNHH K về việc thanh toán nợ theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 06-2015/TC-NHN ngày 08/6/2015 (Số trên hệ thống IPCAS là 1460-LAV-201500411 ngày 08/6/2015).

2. Buộc Công ty TNHH K phải thanh toán cho Ngân hàng N1 theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 06-2015/TC-NHN ngày 08/6/2015 và các giấy nhận nợ, tổng số tiền tính đến 22/03/2024 là 28.543.201.713 đồng; trong đó: Nợ gốc: 13.690.204.383 đồng, lãi trong hạn là 10.072.223.254 đồng, lãi quá hạn là 4.780.774.076 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo sau ngày 22/3/2024, Công ty TNHH K tiếp tục phải trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp Công ty TNHH K không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 53 (1 phần), tờ bản đồ số 17; Diện tích 72,5 m² đất ở đã được đăng ký thế chấp; Địa chỉ: tổ A cụm B phường P, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 661012, sổ vào sổ cấp chứng nhận: CH789, hồ sơ gốc 2396/QĐ-UB do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/7/2011, mang tên ông H1 và bà A để thu hồi số tiền nợ gốc là 5.211.860.809 đồng, lãi trong hạn là 3.834.495.393 đồng, lãi quá hạn là 1.820.040.691 đồng;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7G-II-14, địa chỉ: số D, tổ A, cụm C, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ A phố N, phường N, quận B, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10101210125, hồ sơ gốc số: 10209.2000/3453.2000.QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2000, mang tên người sử dụng là ông N và bà L1 để thu hồi số tiền nợ gốc là 8.478.343.574 đồng, lãi trong hạn là 6.237.727.861 đồng, lãi quá hạn là 2.960.733.385 đồng.

Nếu Công ty TNHH K trả được toàn bộ số nợ gốc, lãi và các khoản phí khác có liên quan quy định tại Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng N1 phải tiến hành giải chấp và trả lại tài sản thế chấp cho chủ sở hữu.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp, những người có đăng ký hộ khẩu thường trú và những người không có hộ khẩu thường trú nhưng sinh sống trên tài sản thế chấp đều có nghĩa vụ chấp hành bản án.

Trong trường hợp, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N1 thì Công ty TNHH K phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng N1 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

3. Về án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH K phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 136.543.202 đồng.

Ngân hàng N1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 66.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0002684 ngày 15/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội.

4. Về án phí phúc thẩm:

Ngân hàng N1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005213 ngày 22/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. (Ngày 20 /12/2024)

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hà Nội;
- TAND quận B;
- VKSND quận B;
- CCTHADS quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Mai