TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2025/KDTM-PT
Ngày: 31-3-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hải Yến

Các Thẩm phán: Bà Dương Tuyết Mai

Ông Bùi Đức Bằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H tham gia phiên tòa:

Bà Đào Thị Mai Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 31/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 226/2024/TLPT-KDTM ngày 15/11/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2024/KDTM-ST ngày 04/9/2024 của Toà án nhân dân quận H, thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 836/2024/QĐ-PT ngày 19/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2025/QĐ-PT ngày 16/01/2025, Thông báo về việc thời gian mở lại phiên tòa số 38/2025/TB-TA ngày 07/02/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 133/2025/QĐ-PT ngày 04/3/2025, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng N3.

Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc H - Giám đốc Ngân hàng N3 - Chi nhánh H4.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Vũ Việt H1, bà Nguyễn Thị H2, địa chỉ: Tầng A, tòa nhà B, Đại lộ C, phường Đ, quận H, thành phố H. Ông H1 có mặt; bà H2 vắng mặt.

Bị đơn: Công ty CP T3

Địa chỉ: Số A, hẻm H, phố B, phường H, quận H, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Việt H3 - Giám đốc; trú tại: P, Tòa nhà S V, T, N, H; có mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1948; thường trú tại: Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh; hiện trú tại: Số D ngõ A phố V, phường T, quận N, thành phố H; vắng mặt.

Người được ủy quyền: Bà Phùng Thị Ngọc N, sinh năm 1990, trú tại: Số D ngõ A phố V, phường T, quận N, thành phố H; vắng mặt.

2. Ông **Phùng Đức T**, sinh năm 1956, trú tại: Số D ngõ A phố V, phường T, quận N, thành phố H; có mặt.

3. Anh **Phùng Minh Đ**, sinh năm 1987, trú tại: Số D ngõ A phố V, phường T, quận N, thành phố H; vắng mặt.

4. Chị **Trần Thị T1**, sinh năm 1995, trú tại: Số D ngõ A phố V, phường T, quận N, thành phố H; vắng mặt.

5. Chị **Phùng Thị Ngọc N**, sinh năm 1990, trú tại: Số D ngõ A phố V, phường T, quận N, thành phố H; vắng mặt.

6. Anh **Vũ Tiến T2**, sinh năm 1992, trú tại: Số D ngõ A phố V, phường T, quận N, thành phố H; vắng mặt.

7. Cháu **Vũ Phùng Nhật V1,** năm sinh 2016; trú tại: Số D ngõ A phố V, phường T, quận N, thành phố H; vắng mặt.

8. Cháu **Phùng Bảo N1**, năm sinh 2022**;** trú tại: Số D ngõ A phố V, phường T, quận N, thành phố H; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn là Ngân hàng N3 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ngày 17/5/2022, Ngân hàng N3 - Chi nhánh H4 và Công ty CP T3 ký kết hợp đồng tín dụng số 1482-LAV-202200365 với mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án kinh doanh năm 2022-2023 theo Giấy đăng ký kinh doanh đã được cấp phép. Hạn mức cấp tín dụng: 8.000.000.000 đồng; Phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng; Thời hạn cho vay: theo từng Giấy nhận nợ cụ thể; Lãi suất cho vay trong hạn: 8%/năm; Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 0%/năm; Số tiền cho vay: 4.350.720.320 đồng.

Số tiền đã trả nợ: 440.204.347 đồng. Trong đó nợ gốc 290.000.000 đồng; lãi 150.204.347 đồng.

Tổng số tiền còn nợ đến ngày 04/9/2024 là: 4.995.648.479 đồng; trong đó: nợ gốc: 4.060.720.320 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 623.285.439 đồng. lãi quá hạn là 311.642.720 đồng. Khách hàng đã trả lãi phần nợ vay đến hết ngày 25/10/2022.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 755515, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0424, số Quyết định: 2510/QĐ-UB do UBND huyện T, thành phố H cấp ngày 10/10/2006 mang tên bà Vũ Thị N2. Ngày 11/3/2022, Văn phòng Đ1 - Chi nhánh quận N, thành phố H xác nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị L sinh năm 1948, CCCD số 042148003742 theo hồ sơ 001980.CN.056TV, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19, với diện tích đất ở 40,8 m^2, tại phường T, quận N, thành phố H.

Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty CP T3 phải trả cho Ngân hàng N3 số tiền theo hợp đồng tín dụng số 1482LAV202200365 ký ngày 17/5/2022, tạm tính đến ngày 04/9/2024, Tổng khoản nợ là: 4.995.648.479 đồng. Trong đó: nợ gốc: 4.060.720.320 đồng; nợ lãi trong hạn là: 623.285.439 đồng. nợ lãi quá hạn là 311.642.720 đồng. Khoản nợ vay đã quá hạn gốc từ 18/11/2022. Khách hàng đã trả lãi phần nợ vay đến hết ngày 25/10/2022.

- Buộc Công ty CP T3 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1482LAV202200365 ký ngày 17/5/2022 kể từ ngày 05/9/2024 cho đến ngày Công ty CP T3 trả hết nợ cho Ngân hàng.

2. Trường hợp Công ty CP T3 không trả được nợ cho Ngân hàng, đề nghị Quý Tòa yêu cầu bên thế chấp tài sản thực hiện trả nợ theo phạm vi, nghĩa vụ bảo đảm của tài sản. Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo sau đây để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật: Toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 755515, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0424, số Quyết định: 2510/QĐ-UB do UBND huyện T, thành phố H cấp ngày 10/10/2006 mang tên bà Vũ Thị N2. Ngày 11/3/2022, VP đăng ký đất đai H5 - Chi nhánh quận N xác nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị L sinh năm 1948, CCCD số 042148003742 theo hồ sơ 001980.CN.056TV, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19, với diện tích đất ở 40,8 m^2, tại phường T, quận N, thành phố H. Giá trị tài sản là 7.800.000.000 đồng và đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ bao gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn, quá hạn, nợ lãi chậm trả và các chi phí khác phát sinh liên quan của khách hàng.

3. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ, Công ty CP T3 phải tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh cho A theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký, đồng thời Ngân hàng N3 - Chi nhánh H4 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 CP T3 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Buộc Công ty CP T3 phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí.

[2] Bị đơn là Công ty CP T3 (sau đây gọi tắt là Công ty T3) trình bày:

Ngày 17/5/2022, Ngân hàng N3 - Chi nhánh H4 và Công ty CP T3 có ký kết hợp đồng tín dụng số 1482-LAV-202200365 với mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án kinh doanh năm 2022-2023 theo Giấy đăng ký kinh doanh đã được cấp phép. Hạn mức cấp tín dụng: 8.000.000.000 đồng; Phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng; Thời hạn cho vay: theo từng Giấy nhận nợ cụ thể; Lãi suất cho vay trong hạn: 8%/năm; Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 0%/năm; Số tiền đã giải ngân cho vay là: 4.350.720.320 đồng.

Số tiền Công ty T3 đã trả nợ: 440.204.347 đồng; trong đó gốc: 290.000.000 đồng; lãi 150.204.347 đồng. Công ty T3 xác nhận tổng nợ tính đến ngày 04/9/2024 là: 4.995.648.479 đồng; trong đó: nợ gốc: 4.060.720.320 đồng; nợ lãi trong hạn là: 623.285.439 đồng; nợ lãi quá hạn là 311.642.720 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 755515, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0424, số Quyết định: 2510/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố H cấp ngày 10/10/2006 mang tên bà Vũ Thị N2. Ngày 11/3/2022, Văn phòng Đ1 - Chi nhánh quận N, thành phố H xác nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị L sinh năm 1948, CCCD số 042148003742 theo hồ sơ 001980.CN.056TV, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19, với diện tích đất ở 40,8 m^2, tại phường T, quận N, thành phố H.

Nay Công ty T3 đề nghị Ngân hàng cho giãn thời gian để Công ty thu xếp trả nợ cho Ngân hàng.

[3] Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 17/5/2022, giữa Ngân hàng N3 - Chi nhánh H4 và Công ty CP T3 ký kết hợp đồng tín dụng số 1482-LAV-202200365 với mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án kinh doanh năm 2022-2023 theo Giấy đăng ký kinh doanh đã được cấp phép. Hạn mức cấp tín dụng: 8.000.000.000 đồng; Phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng; Thời hạn cho vay: theo từng Giấy nhận nợ cụ thể; Lãi suất cho vay trong hạn: 8%/năm; Lãi suất áp dụng đối với nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 0%/năm; Số tiền đã giải ngân cho vay: 4.350.720.320 đồng.

Số tiền đã trả nợ: 440.204.347 đồng; trong đó gốc: 290.000.000 đồng; lãi: 150.204.347 đồng. Tổng nợ tính đến ngày 04/9/2024 là: 4.995.648.479 đồng; trong đó: nợ gốc: 4.060.720.320 đồng; nợ lãi trong hạn là: 623.285.439 đồng; nợ lãi quá hạn là: 311.642.720 đồng.

Bà Nguyễn Thị L có đứng ra bảo đảm cho khoản vay trên bằng tài sản là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 755515, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất H0424, số Quyết định: 2510/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố H cấp ngày 10/10/2006 mang tên bà Vũ Thị N2. Ngày 11/3/2022, Văn phòng Đ1 - Chi nhánh quận N, thành phố H xác nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị L sinh năm 1948, CCCD số 042148003742 theo hồ sơ 001980.CN.056TV. Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19, với diện tích đất ở 40,8m^2, tại phường T, quận N, Thành phố H.

Đề nghị Công ty CP T3 trả nợ sớm cho Ngân hàng để trả lại tài sản cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phùng Đức T, anh Phùng Minh Đ, chị Trần Thị T1, chị Phùng Thị Ngọc N, anh Vũ Tiến T2 trình bày: Ông Phùng Đức T, anh Phùng Minh Đ, chị Trần Thị T1, chị Phùng Thị Ngọc N, anh Vũ Tiến T2 sinh sống trên nhà đất của bà Nguyễn Thị L, bà L đã đứng ra bảo lãnh thế chấp cho ngân hàng, bản thân chúng tôi không có công sức đóng góp gì vào tài sản thế chấp trên và đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng và xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

[5] Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2024/KDTM-ST ngày 04/9/2024, Tòa án nhân dân quận H đã quyết định:

"1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3 (A) đối với Công ty Cổ phần T3.

2. Buộc Công ty Cổ phần T3 phải thanh toán cho Ngân hàng N3 (A) số tiền tạm tính đến ngày 04/9/2024 là: 4.995.648.479 đồng; trong đó: Nợ gốc: 4.060.720.320 đồng; lãi trong hạn là 623.285.439 đồng, nợ lãi quá hạn: 311.642.720 đồng. Theo hợp đồng tín dụng số 1482-LAV-202200365 ngày 17/5/2022.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 04/9/2024), Công ty Cổ phần T3 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1482-LAV-202200365 ngày 17/5/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công ty Cổ phần T3 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.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật Công ty Cổ phần T3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng N3 (A) có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 755515, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0424, số Quyết định: 2510/QĐ-UB do UBND huyện T, Thành phố H cấp ngày 10/10/2006 mang tên bà Vũ Thị N2. Ngày 11/3/2022, VP đăng ký đất đai H5 - Chi nhánh quận N xác nhận chuyển nhượng

toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị L sinh năm 1948, CCCD số 042148003742 theo hồ sơ 001980.CN.056TV. Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19, với diện tích đất ở 40,8m2, tại phường T, quận N, Thành phố H. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp số 3390-2022 ngày 10/5/2022 và hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản đảm bảo số 3391-2022 ngày 10/5/2022 lập tại Văn phòng C, thành phố H ngày 10/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, Thành phố H ngày 14/5/2022 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị L. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích kích thước thực tế và tài sản có trên đất tại thời điểm xử lý tài sản.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên, các tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Những người sinh sống trên đất là ông Phùng Đức T, bà Nguyễn Thị L, anh Phùng Minh Đ, chị Trần Thị T1, chị Phùng Thị Ngọc N, anh Vũ Tiến T2, cháu Vũ Phùng Nhật V1, cháu Phùng Bảo N1 phải di rời khỏi tài sản thế chấp trên.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần T3 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty Cổ phần T3 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp buộc những người hiện đang sinh sống trên nhà đất thế chấp phải di rời khỏi tài sản thế chấp để thi hành án".

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

[6] Ngày 16/9/2024, Công ty T3 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị xem xét lại về số tiền, cách tính lãi và thời gian trả nợ.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Phùng Đức T đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định và yêu cầu chung của phiên tòa phúc thẩm: Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm, phạm vi xét xử phúc thẩm đúng quy định tại Điều 64 và Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy

định tại các Điều 70,71,72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- *Về thủ tục tố tụng*: Đơn kháng cáo của đại diện Công ty CP T3 làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân thành phố H giải quyết là đúng thẩm quyền.

- *Về người tham gia tố tụng:*

Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

** Về tính pháp lý của hợp đồng tín dụng:*

Căn cứ hợp đồng tín dụng và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ngày 17/5/2022, Ngân hàng N3 - Chi nhánh H4 và Công ty CP T3 ký kết hợp đồng tín dụng số 1482-LAV-202200365 với mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án kinh doanh năm 2022-2023 theo Giấy đăng ký kinh doanh đã được cấp phép. Hạn mức cấp tín dụng: 8.000.000.000 đồng; Phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng; Thời hạn cho vay: theo từng Giấy nhận nợ cụ thể. Hợp đồng tín dụng nêu trên đáp ứng đủ điều kiện của chủ thể ký kết hợp đồng và nội dung, hình thức hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

**Về số tiền gốc phải thanh toán theo hợp đồng tín dụng:*

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 1482-LAV-202200365 ký ngày 17/5/2022, Ngân hàng N3 đã giải ngân cho Công ty T3 tổng số tiền 4.350.720.320 đồng theo Giấy nhận nợ số 1482LDS202200512 ngày 17/5/2022 và Giấy nhận nợ số 1482LDS202200557 ngày 30/5/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T3 đã trả được cho Ngân hàng một phần nợ gốc là 290.000.000 đồng và nợ lãi là 150.204.347 đồng. Ngân hàng và Công ty T3 đều xác nhận tính đến ngày 04/9/2024, Công ty T3 còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 4.060.720.320 đồng. Căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền nợ gốc nêu trên theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên là có căn cứ.

** Về số tiền nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn phải thanh toán theo hợp đồng tín dụng:*

Ngân hàng yêu cầu Công ty T3 phải trả nợ lãi trong hạn là: 623.285.439 đồng, nợ lãi quá hạn là 311.642.720 đồng.

Xét thấy:

Tại Điều 4 của hợp đồng tín dụng hai bên thỏa thuận:

"*1. Lãi suất cho vay: Theo quy định của A Chi nhánh H4 theo từng thời kỳ, tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:*

a) Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc trong hạn: 8.0%/năm

b) Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trọng hạn.

c) Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 0%"

Tại Điều 6 Hợp đồng tín dụng thỏa thuận:

"2. Trả lãi tiền vay:

a) Trả lãi tiền vay trên dư nợ gốc trong hạn: Khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc trong hạn cho Ngân hàng chậm nhất vào ngày đến hạn trả nợ lãi đã thỏa thuận tại Giấy nhận nợ. Trường hợp ngày đến hạn trả nợ không phải là ngày làm việc thì được chuyển sang ngày làm việc tiếp theo.

(i) Lãi trên dư nợ gốc trong hạn được tính bằng (=) số dư nợ gốc trong hạn nhân (x) số ngày dư nợ trong hạn nhân (x) lãi suất cho vay trong hạn chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày.

(ii) Thời hạn tính lãi được xác định từ ngày giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán hết khoản nợ..b.

b) Trả lãi tiền vay trên dư nợ gốc bị quá hạn: Khi đến hạn thanh toán mà khách hàng không trả hoặc trả không đủ thì phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn theo lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Hợp đồng này.

(i) Tiền lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn bằng (=) dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn nhân (x) mức lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày.

...."

Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: *"2. Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật."*

Tại điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm:

"2. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng xác lập kể từ ngày 01-01-2017 được xác định như sau: ...b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì

phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn.

3. Thời gian chậm trả tiền nợ gốc bắt đầu kể từ ngày chuyển nợ quá hạn đến thời điểm xét xử sơ thẩm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Thời gian chậm tra tiền lãi trên nợ gốc bắt đầu kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày phải trả lãi trên nợ gốc đến thời điểm xét xử sơ thẩm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác".

Căn cứ các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thể hiện quá trình vay, Công ty T3 không thanh toán trả nợ đúng hạn nên khoản nợ bị chuyển sang nợ quá hạn. Thời điểm Công ty T3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ là ngày 26/10/2022 và phải chịu mức lãi suất quá hạn kể từ ngày 26/10/2022 với mức lãi suất bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngân hàng có các văn bản thông báo về việc chuyển nợ quá hạn và nhiều biên bản làm việc liên quan đến giải quyết khoản nợ quá hạn đối với Công ty T3.

Xét thấy, mức lãi suất Ngân hàng áp dụng đối với khoản vay của Công ty T3 bị chuyển sang nợ quá hạn cho đến nay phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, biểu lãi suất và bảng kê tính lãi mà Ngân hàng cung cấp, ngày tính lãi và mức lãi suất trong hạn 8%/năm, quá hạn (150% của 8%/năm) là phù hợp với các quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn là có căn cứ.

Theo bản án sơ thẩm, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 04/9/2024), Công ty T3 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán xong khoản nợ gốc là phù hợp với án lệ số 08/2016/AL.

** Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng:*

Hợp đồng thế chấp số 3390-2022 ngày 10/5/2022 và hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm số 3391-2022 ngày 10/5/2022 được ký kết tự nguyện, chủ thể tham gia ký kết có đủ năng lực hành vi dân sự, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của người thế chấp. Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản và công chứng đúng quy định. Nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực thi hành.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đủ là phù hợp với thỏa thuận các bên tại khoản 2 Điều 2 về nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản thế chấp và khoản 1 Điều 8 về các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp ký kết giữa các bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên và theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, Công ty CP T3 phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 280, Điều 299, Điều 318, Điều 351, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 30; Điều 38; Điều 148; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty CP T3.

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2024/KDTM-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố H.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3 đối với Công ty CP T3.

2. Buộc Công ty CP T3 phải thanh toán cho Ngân hàng N3 số tiền tính đến ngày 04/9/2024 là: 4.995.648.479 (Bốn tỷ, chín trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn, bốn trăm bảy mươi chín đồng); trong đó: nợ gốc: 4.060.720.320 (Bốn tỷ, không trăm sáu mươi triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, ba trăm hai mươi đồng); nợ lãi trong hạn là 623.285.439 (Sáu trăm hai mươi ba triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm ba mươi chín đồng), nợ lãi quá hạn: 311.642.720 (Ba trăm mười một triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, bảy trăm hai mươi đồng) theo hợp đồng tín dụng số 1482-LAV-202200365 ngày 17/5/2022.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 04/9/2024), Công ty CP T3 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1482-LAV-202200365 ngày 17/5/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công ty CP T3 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.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty CP T3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng N3 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại

tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 755515, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0424, số Quyết định: 2510/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố H cấp ngày 10/10/2006 mang tên bà Vũ Thị N2. Ngày 11/3/2022, VP đăng ký đất đai H5 - Chi nhánh quận N xác nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị L sinh năm 1948, CCCD số 042148003742 theo hồ sơ 001980.CN.056TV. Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19, với diện tích đất ở 40,8m^2, tại phường T, quận N, thành phố H. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp số 3390-2022 ngày 10/5/2022 và hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản đảm bảo số 3391-2022 ngày 10/5/2022 lập tại Văn phòng C, thành phố H ngày 10/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng N3; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố H ngày 14/5/2022 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị L. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích kích thước thực tế và tài sản có trên đất tại thời điểm xử lý tài sản.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên, các tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Những người sinh sống trên đất là ông Phùng Đức T, bà Nguyễn Thị L, anh Phùng Minh Đ, chị Trần Thị T1, chị Phùng Thị Ngọc N, anh Vũ Tiến T2, cháu Vũ Phùng Nhật V1, cháu Phùng Bảo N1 phải di rời khỏi tài sản thế chấp trên.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP T3 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty CP T3 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp buộc những người hiện đang sinh sống trên nhà đất thế chấp phải di rời khỏi tài sản thế chấp để thi hành án.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty CP T3 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.995.000 (Một trăm mười hai triệu, chín trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

- Trả lại Ngân hàng N3 số tiền 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011478 ngày 02/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố H.

4. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty CP T3 phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 (hai triệu) đồng, được trừ vào số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0033668 ngày 23/9/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố H.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 31/3/2025./.

Nơi nhận:
- VKSNDTP H;
- TAND quận H;
- Chi cục THA quận H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

LÊ HẢI YẾN