

**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: 140/2022/KDTM-PT

Ngày: 22/8/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các Thẩm phán : ***Bà Lê Thúy Linh***

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký phiên tòa: ***Ông Lê Hồng Hòa*** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội
Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Kim Thanh***- Kiểm sát viên.

Trong ngày 22/8/2022, 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 79/2020/KDTM - PT ngày 09/6/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 310/2022/QĐXXPT-KDTM ngày 19/7/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 351/2022/QĐ-HPT ngày 03/8/2022 giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam

Trụ sở: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
Người đại diện theo pháp luật: ***Ông Hồ Hùng Anh***. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng

Người đại diện theo ủy quyền: ***Bà Nguyễn Thị Thu Trang, bà Nguyễn Thị Ngọc***
- Chuyên viên xử lý nợ

- Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Quốc tế Minh Ngọc.

Trụ sở: Số 96, Hoàng Văn Thái, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ***Ông Vũ Văn Dương***. Chức vụ: Giám đốc Công ty

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Văn Dương, bà Vũ Thị Hoan, cháu Vũ Thu Quỳnh (Sinh 1996), cháu Vũ Quỳnh Trâm (Sinh 2004)

Ông Vũ Văn Dương và bà Vũ Thị Hoan là người đại diện theo pháp luật của cháu Trâm Cùng trú tại: Số 102, ngõ 107, tổ 25, phố Thúc Lệnh, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

- Ông Nguyễn Xuân Bình, bà Nguyễn Thị Hương

Trú tại: Thôn Trung Văn, xã Trung Văn, huyện Từ Liêm (Nay là: Số 60, ngõ 1, đường Đại Linh, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội)

- Anh Nguyễn Xuân Hòa, chị Nguyễn Thị Thúy, cháu Nguyễn Thị Xuân (Sinh 2002), cháu Nguyễn Thị Minh Hằng (Sinh 2004)

Chị Thúy, anh Hòa là người đại diện theo pháp luật của cháu Xuân và Hằng.

Địa chỉ: Số 60, ngõ 1, đường Đại Linh, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

- Anh Vũ Văn Lợi, chị Nguyễn Thị Hồng Tươi, cháu Nguyễn Tuấn Hùng (Sinh 2006), cháu Vũ Hà Trang (Sinh 2011)

Anh Lợi và chị Tươi là người đại diện theo pháp luật của cháu Hùng và Trang

Địa chỉ: Số nhà 106, ngõ 107, tổ 25, phố Thúc Lệnh, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

- Ông Chu Hoàng Tiến, bà Nguyễn Thị Thu Huyền, cháu Chu Diệu Linh (Sinh 1999), cháu Chu Tuệ Tâm (Sinh 2008), cháu Chu Bảo Anh (sinh 2021)

Cùng trú tại: Số 104, ngõ 107, tổ 25, phố Thúc Lệnh, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

Ông Tiến và bà Huyền là người đại diện theo pháp luật của cháu Tâm và Bảo Anh

(Nguyên đơn, ông Bình, anh Hòa có mặt; Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Quốc tế Minh Ngọc (Gọi tắt là Công ty Minh Ngọc) 02 hợp đồng tín dụng bao gồm:

1. Hợp đồng cho vay số 127/HĐCN/PN/TCB-NPS ngày 26/9/2013. Nội dung hợp đồng thể hiện việc Ngân hàng đồng ý cho Công ty Minh Ngọc vay số tiền 10.000.000.000 đồng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh buôn

bán vải, quần áo. Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Lãi suất cho vay linh hoạt được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ lập theo mỗi lần rút vốn vay.

Thực hiện hợp đồng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Minh Ngọc vay tiền theo 03 khế ước, cụ thể:

Khế ước số 127 ngày 01/10/2013 cho vay 1.600.000.000đ, lãi suất cho vay khi giải ngân cho đến ngày 31/12/2013 là 13,35%/năm. Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 2,35%/năm.

Khế ước số 131 ngày 02/10/2013 cho vay 1.040.000.000đ, lãi suất cho vay khi giải ngân cho đến ngày 31/12/2013 là 13,35%/năm. Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 2,35%/năm.

Khế ước số 138 ngày 24/10/2013 cho vay 2.800.000.000đ, lãi suất cho vay khi giải ngân cho đến ngày 31/12/2013 là 13,35%/năm. Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 2,35%/năm.

2. Hợp đồng hạn mức tín dụng số 26729054/2013/MN ngày 26/11/2013. Nội dung hợp đồng thể hiện Ngân hàng cho Công ty Minh Ngọc vay vốn theo hạn mức tín dụng là 9.000.000.000 đồng với thời hạn cung cấp là 12 tháng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng lần giải ngân, không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng và được quy định cụ thể trên Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ lập theo mỗi lần rút vốn vay.

Thực hiện Hợp đồng số 26729054/2013/MN, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Minh Ngọc vay tiền theo 05 khế ước, cụ thể:

Khế ước nhận nợ số 167 ngày 06/01/2014 cho vay 660.000.000đ, lãi suất linh

hoạt áp dụng từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/01/2014 là 11,54%. Lãi suất được điều chỉnh 01 tháng/lần vào các ngày đầu tháng và bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 1,38%/năm.

Khế ước nhận nợ số 171 ngày 21/01/2014 cho vay 700.000.000đ, lãi suất linh hoạt áp dụng từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/01/2014 là 11,54%. Lãi suất được điều chỉnh 01 tháng/lần vào các ngày đầu tháng và bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 1,38%/năm.

Khế ước nhận nợ số 188 ngày 31/3/2014 cho vay 3.500.000.000đ, lãi suất linh hoạt áp dụng từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/03/2014 là 11,54%. Lãi suất được điều chỉnh 01 tháng/lần vào các ngày đầu tháng và bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 1,38%/năm.

Khế ước nhận nợ số 193 ngày 04/4/2014 cho vay 660.000.000đ, lãi suất linh hoạt áp dụng từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/4/2014 là 11,1%. Lãi suất được điều chỉnh 01 tháng/lần vào các ngày đầu tháng và bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 3,9%/năm.

Khế ước nhận nợ số 196 ngày 16/4/2014 cho vay 700.000.000đ, lãi suất linh hoạt áp dụng từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/4/2014 là 11,1%. Lãi suất được điều chỉnh 01 tháng/lần vào các ngày đầu tháng và bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 3,9%/năm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: tổ 30, phố Lĩnh Nam, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Vũ Văn Dương
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: xã Trung Văn, huyện Từ Liêm (Nay là phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm), Hà Nội thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Xuân Bình, bà Nguyễn Thị Hương.

Ngày 30/12/2021, Ngân hàng xin rút 01 phần yêu cầu khởi kiện về số tiền nợ gốc 2.000.000.000đ và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: **tổ 30, phường Lĩnh Nam**, quận Hoàng Mai, Hà Nội thuộc quyền sở hữu của ông Vũ Văn Dương.

Ngày 17/01/2022, Ngân hàng xin rút yêu cầu khởi kiện về lãi phạt, phần lãi phạt phát sinh, tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Đến thời điểm xét xử sơ thẩm, Công ty Minh Ngọc còn nợ Ngân hàng 3.340.000.000đ (gốc) và **9.242.136.986đ** (lãi phát sinh).

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Minh Ngọc phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi còn nợ theo thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng cho vay, hợp đồng cấp hạn mức tín dụng và các khế ước nhận nợ. Trường hợp Công ty Minh Ngọc không trả nợ thì đề nghị cho xử lý các tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất.

Công ty Minh Ngọc thừa nhận có ký kết các hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ và đã được Ngân hàng giải ngân cho vay đúng như Ngân hàng đã trình bày. Ngân hàng và Công ty đã thương lượng và xử lý xong tài sản bảo đảm của gia đình ông Dương. Đối với nghĩa vụ trả nợ của Công ty với Ngân hàng theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Vũ Thị Hoan, anh Vũ Văn Lợi, chị Nguyễn Thị Hồng Tươi, ông Chu Hoàng Tiến, bà Nguyễn Thị Thu Hiền, chị Chu Diệu Linh, chị Vũ Thu Quỳnh là những người liên quan đến việc quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm của gia đình ông Dương (Tài sản bảo đảm của gia đình ông Dương đã được giải chấp, Ngân hàng đã rút yêu cầu xử lý đối với tài sản bảo đảm này).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Bình, bà Nguyễn Thị Hương trình bày:

Ông bà có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản thuộc sở hữu, sử dụng của mình tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: xã Trung Văn, huyện Từ Liêm (Nay là phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Minh Ngọc. Tuy nhiên theo ông bà thì việc ký hợp đồng thế chấp là để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000đ mà Công ty Minh Ngọc đã cho ông bà vay trong thời hạn 05 năm theo Biên bản cam kết và thỏa thuận về tài sản lập ngày 24/10/2013.

Thực tế, Công ty Minh Ngọc đã cho ông bà vay 1.800.000.000 đồng còn giữ lại 200.000.000 đồng để trả vào tiền lãi.

Trước yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng, ông bà không đồng ý và đề nghị Công ty Ngọc Minh cùng và Ngân hàng phải có trách nhiệm giải quyết với nhau.

Bản án kinh doanh sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân xét xử đã quyết định:

- + Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.
- + Buộc Công ty Minh Ngọc phải trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc và nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là: **12.582.136.986** đồng trong đó: Số tiền gốc: **3.340.000.000** đồng, tiền lãi trong hạn: **294.945.014** đồng, lãi quá hạn: **8.947.191.972** đồng.
- + Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ngân hàng đối với Công ty Minh Ngọc về thanh toán 2.000.000.000 đồng nợ gốc; yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: tổ 30, phố Lĩnh Nam, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội; yêu cầu thanh toán lãi phạt tạm tính đến ngày 05/01/2022 là 423.466.056 đồng, lãi phạt phát sinh kể từ ngày 06/01/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ và yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng 106.800.000 đồng.
- + Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Quốc tế Minh Ngọc tiếp tục phải trả nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay, hợp đồng hạn mức tín dụng, Thỏa thuận chung về điều khoản, điều kiện và các khế ước nhận nợ cho đến

khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền nợ gốc cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

+ Trường hợp Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Quốc tế Minh Ngọc không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: xã Trung Văn, huyện Từ Liêm (nay là phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm), Hà Nội

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm:

Ngày 28/02/2022, ông Nguyễn Xuân Bình + bà Nguyễn Thị Hương kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và cho rằng ông bà chỉ nhờ Công ty Ngọc Minh vay giúp 2.000.000.000đ, số tiền 1.430.000.000đ còn lại thuộc trách nhiệm của Công ty phải thanh toán cho Ngân hàng, Tòa án buộc ông bà phải trả là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người liên quan: Ông Bình khẳng định đơn kháng cáo chỉ một mình ông làm và có ghi tên bà Hương vào đơn, từ khi bị Ngân hàng cưỡng chế bàn giao tài sản thì bà Hương bị ốm, tai biến không đến Tòa án được. Ông Bình vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và trình bày: Sau khi nhận được *Thông báo kết quả giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm hoặc kiến nghị* ngày 21/8/2016 của Cơ quan điều tra Công an quận Thanh Xuân tạm dừng xác minh Đơn tố giác của ông Bình đến nay, Cơ quan điều tra không có bất cứ văn bản nào thông báo cho ông về việc ông tố giác bà Tâm, ông Dương (Phó giám đốc và giám đốc Công ty Minh Ngọc). Ông Bình đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông bà trong trường hợp Công ty Minh Ngọc không trả nợ.

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

Tòa án thụ lý vụ án và chuyển hồ sơ, Quyết định xét xử cho Viện kiểm sát đúng thời hạn theo qui định tại Điều 292 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của HĐXX phúc thẩm: Tại phiên tòa, HĐXX đã thực hiện đúng qui định và yêu cầu chung của phiên tòa phúc thẩm. Thành phần

HĐXX phúc thẩm; phạm vi xét xử phúc thẩm đúng qui 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 qui định tại Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự.

-Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 và Điều 73 BLTTDS.

Tại phiên tòa các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa.

Về nội dung kháng cáo của ông Bình: Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và Công ty Minh Ngọc được ký kết tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có hiệu lực **thi** hành đối với các bên. Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Bình, bà Hương với Ngân hàng cũng được ký kết tự nguyện và phù hợp với pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Minh Ngọc phải thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng là có căn cứ. Trường hợp Công ty Minh Ngọc không trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm là đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp. Không có căn cứ chứng minh ông Bình, bà Hương bị lừa dối, ép buộc khi ký kết hợp đồng thế chấp nên yêu cầu khởi tố bà Tâm, ông Dương của ông Bình không thuộc thẩm quyền của Tòa án. Đến **thời** điểm hiện tại chưa có kết luận của Cơ quan điều tra về việc khởi tố ông Dương về hành vi chiếm đoạt tài sản nên kháng cáo của ông Bình về việc xử lý tài sản không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Bình (Ông Bình) làm và nộp trong thời hạn luật định. Mặc dù trong đơn kháng cáo ông Bình tự điền thêm tên bà Nguyễn Thị Hương (vợ ông vào) nhưng bà Hương không ký tên và không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, không có đơn xin miễn án phí phúc thẩm và không **có** mặt theo chấp hành triệu tập của Tòa án cấp phúc thẩm nên bà Hương không phải người kháng cáo. Tòa án chỉ xem xét, giải quyết đối với yêu

cầu kháng của ông Bình. Ông Bình là người trên 60 tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nhưng ông không làm đơn xin miễn án phí, Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo để ông bà làm đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà đã ra Thông báo kháng cáo là chưa đúng với quy định, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm. Tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi được hướng dẫn ông Bình đã có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận.

Xét về nội dung, do ông Bình kháng cáo toàn bộ bản án nên HĐXX xem xét toàn bộ các nội dung vụ án.

Xét thấy: 02 Hợp đồng tín dụng bao gồm Hợp đồng cho vay số 127/HĐCN/PN/TCB-NPS ngày 26/9/2013 (Hợp đồng 127) và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 26729054/2013/MN ngày 26/11/2013 (Hợp đồng hạn mức) giữa Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Ngân hàng) với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Quốc tế Minh Ngọc đã được ký kết đúng thẩm quyền, thỏa mãn yêu cầu về chủ thể tham gia ký kết và thể hiện sự tự nguyện của các bên khi tham gia ký kết. Nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên. Ngân hàng và Công ty Minh Ngọc đều thừa nhận số nợ gốc và lãi do Ngân hàng đã tính toán nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và buộc Bị đơn phải thanh toán số nợ gốc, nợ lãi là có căn cứ chấp nhận.

Xét về Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba lập ngày 21/10/2013 giữa Ngân hàng và ông Bình, bà Hương thấy rằng: Hợp đồng thế chấp đã được các bên tự nguyện ký kết, các thỏa thuận không trái với quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của người thế chấp. Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản và được chứng thực của cơ quan có thẩm quyền về công chứng, chứng thực. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho Ngân hàng được xử lý tài sản trong trường hợp Công ty Minh Ngọc không trả được nợ là đúng pháp luật.

Ông Bình, bà Hương cho rằng ông bà chỉ thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000đ tại Ngân hàng bằng hình thức nhờ Công ty Minh Ngọc đứng tên vay hộ, thể hiện tại Biên bản cam kết và thỏa thuận về tài sản lập ngày 24/10/2013 (*sau 03 ngày kể từ ngày ký*

kết hợp đồng thế chấp) theo đó ông bà đồng ý dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: xã Trung Văn, huyện Từ Liêm (nay là phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm), Hà Nội để thế chấp tại Ngân hàng bảo lãnh dưới hình thức "Bảo lãnh **bằng** tài sản của bên thứ ba" cho khoản vay của Công ty Minh Ngọc trong vòng 05 năm với giá trị đảm bảo tối đa là 2.000.000.000 đồng. Đồng thời ông bà được Công ty Minh Ngọc cho vay số tiền 2.000.000.000 đồng với thời hạn 05 năm. Cam kết này chỉ lập giữa Công ty Minh Ngọc và ông Bình, bà Hương, Ngân hàng không biết về sự tồn tại của văn bản được lập sau này.

Hợp đồng thế chấp được ông Bình, bà Hương ký với Ngân hàng hoàn toàn tự nguyện, tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người thế chấp. Hợp đồng đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ, do đó hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực và có giá trị thi hành đối với các bên.

Theo quy định tại Khoản 2.2 Điều 2 Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông Bình, bà Hương thỏa thuận thì: *“Bên thế chấp tự nguyện thế chấp các tài sản thế chấp cùng mọi quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thế chấp qui định tại Điều 1 để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm đối với Techcombank được qui định tại khoản 2.3 điều này”* và Khoản 2.3 Hợp đồng thế chấp quy định: *“ Các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, chi phí, phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác qui định tại hợp đồng cho vay, bảo lãnh...được ký kết giữa bên được bảo đảm với Techcombank ”*. Do đó nghĩa vụ bảo đảm của tài sản của ông Bình, bà Hương là toàn bộ cho khoản vay của Công ty Minh Ngọc tại Ngân hàng Kỹ thương. Kháng cáo của ông Bình, bà Hương đề nghị chia tách nghĩa vụ các tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Minh Ngọc là không có căn cứ.

Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp đúng theo qui định của pháp luật về hình thức và nội dung, về trình tự, thủ tục nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên để từ đó xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng

đề nghị được phát mại tài sản trong trường hợp Công ty Minh Ngọc không trả nợ được là có căn cứ.

Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những nhận định trên.

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện đòi tiền lãi phạt và tiền phạt vi phạm hợp đồng của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đối với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Quốc tế Minh Ngọc. **Đình chỉ đối với yêu cầu thanh toán 2.000.000.000đ nợ gốc và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ: Tổ 30, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.**

2. Chấp nhận yêu cầu đòi thanh toán tiền cho vay của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đối với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Quốc tế Minh Ngọc.

- Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Quốc tế Minh Ngọc phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam **tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (18/2/2022) là:** 3.340.000.000đ (Gốc) và 294.945.014đ (Lãi trong hạn) cùng 8.947.191.972đ (Lãi quá hạn). Tổng cộng: 12.582.136.986đ (Mười hai tỷ, năm trăm tám hai triệu, một trăm ba sáu nghìn, chín trăm tám **sáu** đồng).

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (19/02/2022) Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Quốc tế Minh Ngọc còn phải tiếp tục chịu lãi **phát sinh** đối với khoản tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng cho vay, **hợp đồng hạn mức tín dụng, Thỏa thuận chung về điều khoản, điều kiện** và các khế ước nhận nợ đã ký kết **cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.**

3. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Quốc tế Minh Ngọc **không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh**, thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan **thi hành án** có thẩm quyền **kê biên, phát mại** tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất **và toàn bộ tài sản** gắn liền với đất tại thửa số 08 tờ bản đồ 39, địa chỉ: xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội nay là số 60, ngõ 1, đường Đại Linh, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang số BG 867140, **sổ vào sổ cấp GCN: CH00491 ngày 17/10/2011, số quyết định 9331/QĐ-UBND**, mang tên ông Nguyễn Xuân Bình. **Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.**

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại thửa đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cùng phải di chuyển đi để thi hành án.

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Quốc tế Minh Ngọc phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

4. Về án phí: Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Quốc tế Minh Ngọc phải chịu 120.582.000đ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam 61.291.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số **AA/2020/0006934** ngày 05/10/2021 tại Chi **cục** thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Miễn toàn bộ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm cho ông Nguyễn Xuân Bình vì trên 60 tuổi đã có đơn xin miễn án phí.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Thanh Xuân;
- Chi cục THA quận Thanh Xuân;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy Hạnh

