TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 135/2019/KDTM-PT
Ngày: 06 /11/2019
v/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Ngô Tuyết Băng.**

Các thẩm phán*:* **Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh**

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Dương Thị Huệ – 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: Ông Nguyễn Trần Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 5,6 tháng 11 năm 2019 tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 91/2019/TLPT-KDTM ngày 03/7/2019 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Toà án nhân dân quận CG , Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 377/2019/QĐ-PT ngày 26/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 423/2019/QĐ-PT ngày 17/10/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Đ (SEABANK).

Địa chỉ: số 25 phố THĐ, phường PCT, quận HK , thành phố Hà Nội.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty QL (V).

Địa chỉ: số 22 HV, Phường LTT, Quận HK , Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật*:* Ông Nguyễn Quốc H - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền*:* Ông Lê Văn H và Ông Lê Văn T , chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Theo Giấy ủy quyền số 16883/2018/UQ-SeABank ngày 06/11/2018). Có mặt ông T, vắng mặt ông H.

Bị đơn: Công ty TNHH TĐ .

Địa chỉ: Số 67, Tổ 42, Khu tập thể H, đường KDT, phường TH, quận CG , Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Giám đốc Công ty. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà Thị K , sinh năm 1933.

2. Ông Hoàng Quốc M , sinh năm 1961.

3. Bà Phan Thị M , sinh năm 1966.

4. Cháu Hoàng Anh T , sinh năm 2001

Người đại diện theo pháp luật của cháu Hoàng Anh T : Ông Hoàng Quốc M và bà Phan Thị M .

(Bà K , ông M , bà M vắng mặt).

5. Chị Hoàng Thị Thùy L , sinh năm 1992.

6. Cháu Trần Hoàng V , sinh năm 2017.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Hoàng V : Chị Hoàng Thị Thùy L . (Chị L vắng mặt).

7. Chị Hoàng Thị Thanh T , sinh năm 1969.

Cùng trú tại: Số 35, tổ 14, phường HL , quận HM , thành phố Hà Nội. (Chị T vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Văn H , sinh năm 1971.

9. Bà Nguyễn Thị H , sinh năm 1979.

10. Chị Nguyễn Thị O , sinh năm 1998.

11. Cháu Nguyễn Văn D , sinh năm 2003.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Văn D : Ông Văn H và bà Nguyễn Thị H .

Cùng trú tại: Xóm 3, thôn ĐN , xã ĐL , huyện HĐ , Thành phố Hà Nội. (Ông H , Bà H , Chị O vắng mặt).

12. Bà Phạm Thị N , sinh năm 1942.

13. Ông Nguyễn Văn C - Sinh năm 1969.

Cùng trú tại: Thôn VN , xã VQ , huyện TT , Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông C là: Ông Trương Tuấn N , sinh năm 1976. (theo văn bản ủy quyền số công chứng 01140018/GUQ ngày 08/1/2014). Trú tại: Số 38, ngõ 108B NT, quận TX, Hà Nội.

(Có mặt ông N , vắng mặt bà N).

14. Ông Nguyễn Quang B , sinh năm 1977.

15. Ông Nguyễn Văn Đ , sinh năm 1959.

16. Anh Kiều Quang T , sinh năm 1997.

Cùng trú tại: Thôn VN , xã VQ , huyện TT , Thành phố Hà Nội. (ông B, ông Đ, anh T vắng mặt).

17. Bà Ngô Thúy H , sinh năm 1972.

Trú tại: Số 43, ngõ 83, phố ĐT, phường NK, quận BĐ, Thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

18. Ông Đặng Văn C , sinh năm 1977.

19. Bà Nguyễn Thị H , sinh năm 1982.

20. Bà Nguyễn Thị S , sinh năm 1968.

21. Bà Nguyễn Thị H , sinh năm 1955.

22. Cháu Đặng Minh T , sinh năm 2004.

23. Cháu Đặng Bình M , sinh năm 2007.

24. Cháu Đặng Tuấn A , sinh năm 2015.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đặng Bình M , cháu Đặng Minh T , cháu Đặng Tuấn A : Ông Đặng Văn C và bà Nguyễn Thị H .

Cùng trú tại: Căn hộ số 602 tầng 6, nhà B3C, Khu đô thị mới NTY, phường TH , quận CG , thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt ông Công, Bà H , bà S, bà H).

25. Công ty TNHH HQ .

Địa chỉ : Phòng 10A, nhà B5, phường TQ , quận ĐĐ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồ Q - Giám đốc.

(Vắng mặt ông Q).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện và biên bản tự khai, các biên bản lấy lời khai tại Tòa án Ngân hàng Đ người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng Công ty QL do**

người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng Đ đã ký kết các hợp đồng tín dụng với công ty TNHH thương mại xây dựng TĐ cụ thể như sau:

+ Ngày 12/4/2010, Ngân hàng Đ và Công ty TNHH thương mại xây dựng TĐ ký Hợp đồng tín dụng số 16.2010.04.05/HĐTD-TĐ với nội dung: Ngân hàng cho Công ty TNHH thương mại xây dựng TĐ vay 4.500.000.000đ. Hợp đồng này Ngân hàng và Công ty TNHH TĐ đã tất toán xong.

+ Ngày 10/6/2010, Ngân hàng Đ và Công ty TNHH thương mại xây dựng TĐ ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 16.2010.06.09/HĐTD-TĐ với nội dung: Ngân hàng Đ cấp hạn mức tín dụng tối đa cho Công ty TNHH thương mại xây dựng TĐ là 9.5000.000.000đ; thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng này Ngân hàng và Công ty TNHH TĐ đã tất toán xong.

+ Ngày 05/8/2011, Ngân hàng Đ và Công ty TNHH thương mại xây dựng TĐ ký Hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐTD và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.08/2011/PLHĐTD–TĐ, theo đó Ngân hàng cho Công ty TNHH TĐ vay khoản tín dụng với hạn mức là: 20.000.000.000đ.

Ngân hàng đã giải ngân cho công ty TNHH thương mại xây dựng TĐ 07 lần theo các giấy nợ cụ thể:

- Giấy nợ ngày 05/8/2011 với số tiền: 3.999.000.000đ
- Giấy nợ ngày 25/8/2011 với số tiền: 1.800.000.000đ
- Giấy nợ ngày 06/9/2011 với số tiền: 2.200.000.000đ
- Giấy nợ ngày 14/12/2011 với số tiền: 3.600.000.000đ
-Giấy nợ ngày 17/01/2012 với số tiền: 3.900.000.000đ
- Giấy nợ ngày 31/01/2012 với số tiền: 2.800.000.000đ

Thời hạn vay của các khoản vay này là 5 tháng; Lãi suất vay 24%/năm cho kỳ đầu tiên, các kỳ tiếp theo thay đổi 01 tháng/ lần.

- Giấy nợ ngày 23/02/2012 với số tiền: 1.200.000.000đ thời hạn vay 05 tháng; lãi suất vay 24%/năm cố định trong suốt thời gian vay vốn.

Hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐRD ngày 05/8/2011 không nêu cụ thể tài sản bảo đảm gồm những tài sản nào, nhưng tại Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.08/2011/PLHĐTD – TĐ của hợp đồng này, các bên thỏa thuận tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: Tổ 14, TK , phường HL , quận HM , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD425507 do UBND quận HM cấp ngày 11/10/2005 cho bà Hà Thị K ;

Tài sản 2*:* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Xóm 2, ĐN , xã ĐL , huyện HĐ , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 693143 do UBND huyện HĐ cấp ngày 19/11/2008 cho hộ ông Nguyễn Văn H ;

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ: Thôn VN , xã VQ , huyện TT , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD455339 do UBND huyện TT cấp ngày 29/12/2006 cho ông Nguyễn Văn Chức;

Tài sản 4: Quyền sở hữu căn hộ số 602, tầng 6, Nhà B3C, khu ĐTM NTY , phường TH , quận CG , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE270132 do UBND quận CG cấp ngày 26/8/2011 cho bà Nguyễn Thị H .

Ngày 27/12/2013, Ngân hàng Đ và Công ty quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (V) đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 05/2013/V -SEABANK theo đó: Ngân hàng Đ bán khoản nợ của Công ty TNHH TĐ tại Hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐTD-ĐT ngày 05/8/2011 cho V . Đồng thời, Ngân hàng Đ và V đã ký Hợp đồng ủy quyền số 05/2013/UQ1 để V ủy quyền cho Ngân hàng Đ "Thu hồi nợ, đòi nợ".

Tạm tính đến ngày 29/9/2015, Công ty TĐ còn nợ Ngân hàng Đ số tiền gốc là: 11.492.123.691 đồng tại 04 Giấy nhận nợ lần thứ 11 ngày 14/12/2011; lần thứ 12 ngày 17/01/2012; lần thứ 13 ngày 31/01/2012; lần thứ 14 ngày 23/02/2012 và số tiền nợ lãi là: 8.180.622.266 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Đ (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng Công ty QL) khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các nội dung sau:

Buộc Công ty TNHH TĐ thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 016.201.08.01/HĐTD ngày 05/8/2011 số tiền tạm tính đến ngày 27/11/2018 là: Nợ gốc: 11.492.123.691 đồng; Tiền lãi : 14.103.375.513 đồng. Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng Đ là 25.595.499.204 đồng.

Buộc Công ty TNHH TĐ phải tiếp tục trả nợ số tiền nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt theo thỏa thuận kể từ ngày 28/11/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH TĐ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền gốc, lãi phát sinh thì Ngân hàng Đ (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng Công ty QL) được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản vay như nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng Đ .

Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng Đ (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng Công ty QL), thì Công ty TNHH TĐ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Đ (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng Công ty QL) cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

***Bị đơn Công ty TNHH TĐ do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo pháp luật trình bày :** Ông thống nhất nội dung lời khai của Ngân hàng đã trình bày ở trên. Nay, Công ty TNHH TĐ không còn có khả năng thanh toán số tiền nợ gốc và nợ lãi trên cho Ngân hàng. Do vậy, Công ty TNHH TĐ đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý toàn bộ các tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ của Công ty TNHH TĐ .

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

Bà Hà Thị K , anh Hoàng Quốc M , chị Phan Thị M , chị Hoàng Thị Thùy L cùng thống nhất trình bày: Ngày 24/01/2011, bà Hà Thị K tự nguyện ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ 14 TK , phường HL , quận HM , thành phố Hà Nội, diện tích đất là 70m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD425507 do UBND huyện quận HM cấp ngày 11/10/2005 thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17 mang tên bà để thế chấp tại Ngân hàng Đ để đảm bảo cho bên vay vốn là Công ty TNHH TĐ , còn việc Công ty TNHH TĐ ký hợp đồng tín dụng vay vốn của Ngân hàng bao nhiêu tiền, bà không biết và không liên quan. Về việc bà ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay vốn của Công ty TNHH TĐ , bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ngày 25/01/2011, bà có vay số tiền 1.900.000.000đ của Công ty TNHH HQ do ông Nguyễn Hồ Q là giám đốc theo hợp đồng vay tiền số 001/HĐVT. Do không trả được số tiền trên nên ngày 16/02/2012, bà đã lập biên bản thỏa thuận cắt 34.5m2 đất với mặt tiền rộng 3m, dài 11,5m (cắt dọc nhà) để trả cho Công ty HQ trừ nợ 1.900.000.000đ. Công ty HQ đã dến xây nhà và hứa sẽ trả lại giấy nhận quyền sử dụng đất cho bà. Đây là thỏa thuận riêng giữa bà và Công ty HQ nên bà không thông báo cho Ngân hàng. Việc thỏa thuận có lập thành văn bản nhưng không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi lập văn bản thỏa thuận và ngăn nhà xong, Công ty HQ không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không sử dụng diện tích nhà đất đã ngăn. Hiện tại, gia đình bà vẫn đang quản lý nhà đất này, nhưng không ở đây. Việc vay tiền với công ty HQ , bà tự chịu trách nhiệm, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ông Nguyễn Văn C – do ông Trương Tuấn N đại diện ủy quyền trình bày: Ngày 12/7/2011, anh Nguyễn Văn C và chị Ngô Thúy H ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thôn VN , xã VQ , huyện TT , thành phố Hà Nội, diện tích đất là 664m2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD455339 do UBND huyện TT cấp ngày 29/12/2006 thửa đất số 3, tờ bản đồ số 15 mang tên anh

Nguyễn Văn C để đảm bảo cho khoản vay vốn của Công ty TNHH TĐ tại Ngân hàng TMCP Đ . Việc Công tyTNHH thương mại và xây dựng TĐ ký hợp đồng tín dụng vay vốn của Ngân hàng bao nhiêu tiền, anh Chức và chị Hậu không biết. Anh chị chỉ là người đứng ra bảo đảm cho khoản vay vốn của Công ty TNHH thương mại và xây dựngTĐ . Anh chị đã nhiều lần thỏa thuận với Ngân hàng về việc trả tiền cho Công ty TNHH thương mại và xây dựngTĐ đế lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ngân hàng không hợp tác, nên anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Phạm Thị N trình bày: Tôi là mẹ đẻ của anh Chức. Đối với nhà và đất tại đội 12, thôn VN , xã VQ , huyện Thành Trì, Thành phố Hà Nội, nguồn gốc đất của bố mẹ chồng tôi để lại. Sau đó tôi có chuyển quyền sở hữu lại cho con trai tôi là Nguyễn Văn Chức. Về tài sản có trên đất là 03 ngôi nhà do gia đình tôi xây dựng nên để làm chỗ ở cho gia đình và nơi thờ cúng tiên tổ. Nay Ngân hàng khởi kiện, gia đình thực hiện nghĩa vụ đối với Ngân hàng thay Công ty TNHH TĐ để giữ lại mảnh đất của ông bà để lại.

Chị Nguyễn Thị H trình bày : Năm 2011, chị có cho Công ty TNHH TĐ mượn giấy chứng quyền sử dụng hữu căn hộ số 602, tầng 6, nhà 3BC khu đô thị mới NTY , phường TH , quận CG , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 270132 doUBND quận CG cấp ngày 26/08/2011 mang tên chị để đảm bảo khoản vay cho Công ty TĐ . Việc Công ty TĐ vay nợ Ngân hàng thế nào gia đình chị không biết. Chị có vay của anh T một ít tiền nhưng là vay mượn riêng không liên quan đến vụ án này. Chị đề nghị Công ty TNHH TĐ phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng và lấy lại sổ đỏ cho gia đình chị.

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Nhà đất tại xóm 3, thôn ĐN , xã ĐL , huyện HĐ , thành phố Hà Nội có nguồn gốc là của bố ông để lại. Năm 2008 được sự thống nhất của gia đình ông đã kê khai làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 19/11/2008, UBND huyện HĐ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình Ông H . Hộ gia đình Ông H tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho đến thời điểm hiện nay gồm có: ông Nguyễn Văn H là chủ hộ, bà Nguyễn Thị H , cháu Nguyễn Thị O , cháu Nguyễn Văn D . Ông H có cho Công ty TNHH TĐ mượn sổ đỏ của gia đình để vay tiền của Ngân hàng. Nay, Ngân hàng khởi kiện, Ông H đồng ý trả nợ liên quan đến phần tài sản của ông để lấy lại sổ đỏ của gia đình.

Công ty TNHH HQ do ông Nguyễn Hồ Q đại diện theo pháp luật trình bày : Chị Hoàng Thị Thanh T là con gái bà Hà Thị K có hỏi vay ông một số tiền. Công ty HQ không có tiền cho vay nên ông Q đã đặt vấn đề với em trai ông là Nguyễn Văn T cho Chị Th vay tiền. Ông Thành đồng ý với điều kiện phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thì ông Thành mới làm thủ tục vay được tiền. Chị Th và bà K đồng ý với phương án vay tiền như trên.

Ông Q đã giới thiệu Chị Th và bà K đến Công ty TNHH TĐ do em trai ông là Nguyễn Văn T làm giám đốc để làm thủ tục với Ngân hàng. Việc giao dịch giữa bà K , Chị Th với Ngân hàng và Công ty TNHH TĐ như thế nào, ông không rõ nhưng sau khi lấy được tiền vay của Ngân hàng, ông Thành yêu cầu ông phải viết giấy vay của ông Thành số tiền 1.900.000.000đ. Sau khi viết giấy và nhận tiền từ ông Thành, ông Q đã chuyển toàn bộ số tiền 1.900.000.000đ trên cho bà K và Chị Th nhận thông qua 01 hợp đồng vay tiền số 001/HĐVT ngày 25/01/2011 cùng bản cam kết ngày 25/01/2011 ký giữa Công ty TNHH HQ với bà Hà Thị K và chị Hoàng Thị Thanh T đồng thời có phiếu chi kèm theo. Bà K và Chị Th trả tiền lãi đều đặn được khoảng 11 tháng, sau đó không trả nữa. Đến ngày 16/02/2012, do không trả được nợ nên bà K và Chị Th có thỏa thuận với Công y HQ cắt ½ diện tích nhà đất tại số 35 tổ 14 TK , phường HL , quận HM , thành phố Hà Nội để xin tự đứng ra bán lấy tiền trả nợ. Vì muốn giải quyết dứt điểm nên Công ty HQ có đến giúp ngăn đôi nhà cho bà K để mong đẩy nhanh tiến độ trả nợ cho công ty TĐ . Việc ngăn nhà này là hoàn toàn tự nguyện của bà K và Chị Th . Sau khi ngăn nhà bà K và gia đình vẫn quản lý diện tích nhà đất đã ngăn. Việc bà K và gia đình trình bày công ty HQ tự ngăn nhà để bán là không dúng. Thực tế nhà đất của bà K , bà K vẫn quản lý và sử dụng cho đến nay và bà K cũng không bán được phần nhà đất đã ngăn. Về số tiền bà K ký nhận vay của Công ty HQ chính là số tiền mà Công ty TNHH TĐ đã đứng ra làm thủ tục vay của ngân hàng và bà K là người đứng ra thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, bà Hà Thị K phải chịu trách nhiệm trả số tiền trên cho công ty TNHH thương mại và xây dựng TĐ để Công ty TNHH TĐ trả cho Ngân hàng. Công ty HQ chỉ là người đứng ra nhận tiền của Công ty TNHH TĐ rồi chuyển cho bà K và Chị Th mà không có liên quan gì trong việc vay tiền này. Nếu bà K không trả được số tiền đã vay thì đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Chị Hoàng Thị Thanh T , bà Nguyễn Thị H , chị Nguyễn Thị O , ông Đặng Văn C , bà Nguyễn Thị S , bà Nguyễn Thị H , bà Ngô Thúy H , ông Nguyễn Văn Đ , ông Nguyễn Quang B , anh Kiều Quang T đều đã được Tòa án tốn đạt hợp lệ nhưng đều không có mặt tại Tòa án nên không có lời khai tại tòa án.

Tại bản án số 13/2015/KDTM-ST ngày 29+30/9/2015 của Tòa án nhân dân quận CG đã xử :

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng Đ đối với Công ty TĐ về việc yêu cầu thanh toán số tiền vay vốn theo hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐTD và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.08/2011/PLHĐTD – TĐ với Ngân hàng TMCP Đ và các giấy nhận nợ.

2. Buộc Công ty TĐ phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền gốc và lãi phát sinh từ hợp đồng trên, tổng số tiền 25.238.273.856 đồng, trong đó nợ gốc là 11.492.123.691, nợ lãi là 13.746.1150.165 (lãi trong hạn là 9.164.100.110, lãi phạt quá hạn là 4.582.050.055).

Ngoài ra bản án còn tuyên về vấn đề xử lý tài sản thế chấp, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại bản án số 02/2017/KDTM-PT ngày 10/1/2017, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xử: Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2015/KDTM-ST ngày 29+30 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận CG . Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận CG giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số 21/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận CG , Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện Ngân hàng TMCP Đ hiện do Công ty quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (V) là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH TĐ trả tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐTD ngày 05/8/2011 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.08/2011/PLHĐTD–TĐ, Giấy nhận nợ số 11 ngày 14/12/2011, Giấy nhận nợ số 12 ngày 17/1/2012, Giấy nhận nợ số 13 ngày 31/1/2012, Giấy nhận nợ số 14 ngày 23/2/2012 đã ký giữa hai bên.

2. Buộc Công ty TNHH TĐ phải trả Công ty quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (V) số tiền gồm: Nợ gốc: 11.492.123.691 đồng (mười một tỷ, bốn trăm chín mươi hai triệu, một trăm hai mươi ba nghìn, sáu trăm chín mươi mốt đồng); Tiền lãi : 14.103.375.513 đồng (mười bốn tỷ, một trăm linh ba triệu, ba trăm bảy mươi năm nghìn, năm trăm mười ba đồng). Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 25.595.499.204 đồng (Hai mươi năm tỷ, năm trăm chín mươi năm triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm linh bốn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng (150% so với lãi suất trong hạn được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ) kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc c-ưỡng chế 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 các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ hiện do Công ty quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (V) là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đối với 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba và 01 Hợp đồng thế căn hộ chung cư của bên thứ ba gồm:

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của Bên thứ ba) ngày 24/1/2011, số công chứng 7272.2011/HĐTC, quyển số: 05TP/CC-SCC/HĐGD tại

Văn phòng miền Bắc giữa bà Hà Thị K , Ngân hàng TMCP Đ và Công ty TNHH TĐ , trong trường hợp Công ty TNHH TĐ không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng theo bản án hoặc quyết định của Toà án, nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: Tổ 14, TK , phường HL , quận HM , Hà Nội, diện tích 70 m2, mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị, thời gian sử dụng lâu dài đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD425507 của UBND quận HM ngày 11/10/2005 cho bà Hà Thị K để thu hồi 12% khoản nợ gốc và lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Công ty TĐ .

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của Bên thứ ba) ngày 20/6/2011, số công chứng 10072.2011/HĐTC, quyển số: 07TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng miền Bắc giữa ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị H , Ngân hàng TMCP Đ và Công ty TNHH TĐ , trong trường hợp Công ty TNHH TĐ không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng theo bản án hoặc quyết định của Toà án, nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Xóm 2, ĐN , xã ĐL , huyện HĐ , Hà Nội, diện tích 194 m2, mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn, thời gian sử dụng lâu dài đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 693143 do UBND huyện HĐ cấp ngày 19/11/2008 cho hộ ông Nguyễn Văn H để thu hồi 16% khoản nợ gốc và lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Công ty TĐ .

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của Bên thứ ba) ngày 12/7/2011, số công chứng 10408.2011/HĐTC, quyển số: 07TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng miền Bắc và Phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng thế chấp nên trên ngày 23/4/2012 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thúy H , Ngân hàng TMCP Đ và Công ty TNHH TĐ , trong trường hợp Công ty TNHH TĐ không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng theo bản án hoặc quyết định của Toà án, nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ: Thôn VN , xã VQ , huyện TT , thành phố Hà Nội, diện tích 664 m2, mục đích sử dụng đất: đất ở, thời gian sử dụng lâu dài đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD455339 do UBND huyện TT cấp ngày 29/12/2006 cho ông Nguyễn Văn C để thu hồi 56% khoản nợ gốc và lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Công ty TĐ .

Đối với Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư (của Bên thứ ba) ngày 31/8/2011, số công chứng 11146.2010/HĐTC, quyển số: 07TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng miền Bắc và Phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng thế chấp nên trên ngày 23/4/2012 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Văn C , Ngân hàng TMCP Đ và Công ty TNHH TĐ , trong trường hợp Công ty TNHH TĐ không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng theo bản án hoặc quyết định của Toà án,

nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là căn hộ số 602, tầng 6, Nhà B3C, khu ĐTM NTY , phường TH , quận CG , thành phố Hà Nội, diện tích sàn 115,5 m2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE270132 của UBND quận CG cấp ngày 26/8/2011 cho bà Nguyễn Thị H để thu hồi 16% khoản nợ gốc và lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Công ty TĐ .

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH TĐ có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Công ty QL (V).

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày4/12/2018 ông Trương Tuấn N là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ông Nguyễn Tuấn Nghĩa là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C trình bày ông chỉ kháng cáo đề nghị Tòa xem xét về việc xử lý tài sản thế chấp của gia đình Ông C . Cụ thể: đề nghị Tòa án xem xét về việc nguyên đơn phân chia tỷ lệ trách nhiệm thanh toán nghĩa vụ đảm bảo dư nợ gốc và lãi đối với tài sản thế chấp của gia đình Ông C là 56% là không đúng với quy định của Ngân hàng Nhà nước.

Các đương sự xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã xuất trình cho Tòa án ra, thì không còn chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử vụ án theo trình tự luật định, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đơn kháng cáo của ông Trương Tuấn N là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C trong thời hạn Luật định. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ xét thấy việc nguyên đơn chia tỷ lệ đảm bảo đối với từng tài sản thế chấp là phù hợp với khoản 3 Điều 1 của hợp đồng thế chấp và phù hợp với quy định của pháp luật, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Tuấn N là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Chức, do vậy căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét nhận định:

[1].Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Trương Tuấn N là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C làm trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

+ **Về người tham gia tố tụng:**

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự trong vụ án. Nhưng tại phiên tòa hôm nay Bị đơn Công ty TNHH TĐ do ông Nguyễn Văn T đại diện theo pháp luật và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: bà Hà Thị K , anh Hoàng Quốc M , chị Phan Thị M , Cháu Hoàng Anh T (do chị Mỹ đại diện theo pháp luật); chị Hoàng Thị Thùy L , cháu Trần Hoàng V (do Chị L đại diện theo pháp luật); chị Hoàng Thị Thanh T , ông Nguyễn Văn H , bà Nguyễn Thị H , chị Nguyễn Thị O , cháu Nguyễn Văn D (do Ông H , Bà H đại diện theo pháp luật); bà Phạm Thị Nhàn, anh Kiều Quang T , ông Nguyễn Quang B , ông Nguyễn Văn Đ , chị Ngô Thúy H , anh Đặng Văn C , chị Nguyễn Thị H , bà Nguyễn Thị S , bà Nguyễn Thị H ; Cháu Đặng Minh T , Đặng Bình M , Đặng Tuấn A (do ông Công, Bà H đại diện theo pháp luật) đều vắng mặt không có lý do.Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành giải quyết và xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có tên trên.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ngày 27/12/2013 Ngân hàng Đ và Công ty QL (V) đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 05/2013/V -SEABANK theo đó: Ngân hàng Đ bán toàn bộ khoản nợ của Công ty THH thương mại và xây dựng TĐ tại Hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐTD-ĐT ngày 05/8/2011 cho Công ty QL . Việc mua bán khoản nợ giữa hai bên theo đúng quy định của pháp luật, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty QL (V) là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 13/2015/KDTM-ST ngày 29, 30/9/2015 xác định ông Nguyễn Văn Bính bố của Ông H và ông Nguyễn Văn Lãm em trai Ông H là người sinh sống cùng gia đình Ông H tại địa chỉ xóm 2, ĐN , xã ĐL , huyện HĐ , thành phố Hà Nội. Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào các chứng cứ Tòa án thu thập thể hiện ông Bính hiện đã mất. Mặt khác, ông Bính khi còn sống đã cắt đất cho vợ chồng Ông H . Ông Bính và ông Lãm đều không sống với gia đình Ông H và cũng không có tên trong hộ khẩu gia đình. Do đó, Tòa án không xác định ông Nguyễn Văn Bính và ông Nguyễn Văn Lãm là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2].Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trương Tuấn N là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hội đồng xét xử xét thấy:

Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện:

Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Hà Đông và Công ty TNHH TĐ ký 03 hợp đồng tín dụng gồm: Hợp đồng tín dụng số 16.2010.04.05/HĐTD-TĐ ngày 12/4/2010; Hợp đồng hạn mức tín dụng số 16.2010.06.09/HĐTD-TĐ ngày 10/6/2010; Hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐTD ngày 05/8/2011 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.08/2011/PLHĐTD–TĐ. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn xác nhận Hợp đồng tín dụng số 16.2010.04.05/HĐTD-TĐ ngày 12/4/2010 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 16.2010.06.09/HĐTD-TĐ ngày 10/6/2010 đã được Công ty TĐ tất toán xong khoản nợ.

Nay nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH TĐ thanh toán trả nợ cho Nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐTD ngày 05/8/2011 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.08/2011/PLHĐTD–TĐ và các giấy nhận nợ số 11 ngày 14/12/2011, Giấy nhận nợ số 12 ngày 17/1/2012, Giấy nhận nợ số 13 ngày 31/1/2012, Giấy nhận nợ số 14 ngày 23/2/2012.

Xét thấy: Các Hợp đồng tín dụng số 16.2010.04.05/HĐTD-TĐ ngày 12/4/2010; Hợp đồng hạn mức tín dụng số 16.2010.06.09/HĐTD-TĐ ngày 10/6/2010; Hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐTD ngày 05/8/2011 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.08/2011/PLHĐTD–TĐ, Giấy nhận nợ số 11 ngày 14/12/2011, Giấy nhận nợ số 12 ngày 17/1/2012, Giấy nhận nợ số 13 ngày 31/1/2012, Giấy nhận nợ số 14 ngày 23/2/2012 được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung của các hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Qúa trình thực hiện hợp đồng Công ty TĐ đã tất toán các khoản vay liên tục và gối đầu (thời gian tất toán khoản vay hợp đồng trước sau khi đã giải ngân hợp đồng sau). Cụ thể: Công ty TĐ đã thanh toán trả nợ cho Ngân hàng xong khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 16.2010.04.05/HĐTD-TĐ ngày 12/4/2010; Hợp đồng hạn mức tín dụng số 16.2010.06.09/HĐTD-TĐ ngày 10/6/2010 và một phần của Hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐTD ngày 05/8/2011. Tính đến ngày 29/9/2015, Công ty TĐ còn nợ Ngân hàng Đ số tiền nợ gốc là: 11.492.123.691 đồng; Nợ lãi là: 14.103.375.513 đồng (theo 04 Giấy nhận nợ lần thứ 11 ngày 14/12/2011; lần thứ 12 ngày 17/01/2012; lần thứ 13 ngày 31/01/2012; lần thứ 14 ngày 23/02/2012). Việc Công ty TNHH TĐ không thanh toán số tiền nợ gốc trên cho nguyên đơn là vi phạm Điều 3.3, Điều 5 của Hợp đồng tín dụng và vi phạm khoản 2 Điều 56 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, nợ lãi trên cho nguyên đơn theo đề nghị của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với điều

91 Luật các tổ chức tín dụng và các thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng tín dụng là có căn cứ và đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về nội dung này nên cấp phúc thẩm không xem xét.

*** Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:**

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: Tổ 14, TK , phường HL , quận HM , Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD425507 của UBND quận HM ngày 11/10/2005 mang tên bà Hà Thị K . Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 24/1/2011, số công chứng 7272.2011/HĐTC, quyển số: 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng miền Bắc.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Xóm 2, ĐN , xã ĐL , huyện HĐ , Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 693143 do UBND huyện HĐ cấp ngày 19/11/2008 mang tên hộ ông Nguyễn Văn H . Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/6/2011, số công chứng 10072.2011/HĐTC, quyển số: 07TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng miền Bắc.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ: Thôn VN , xã VQ , huyện TT , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD455339 do UBND huyện TT cấp ngày 29/12/2006 mang tên ông Nguyễn Văn Chức. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/7/2011, số công chứng 10408.2011/HĐTC, quyển số: 07TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng miền Bắc và Phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng thế chấp nên trên ngày 23/4/2012.

+ Quyền sở hữu căn hộ số 602, tầng 6, Nhà B3C, khu ĐTM NTY , phường TH , quận CG , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE270132 của UBND quận CG cấp ngày 26/8/2011 mang tên bà Nguyễn Thị H . Theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư ngày 31/8/2011, số công chứng 11146.2010/HĐTC, quyển số: 07TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng miền Bắc và Phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng thế chấp nên trên ngày 23/4/2012.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Hợp đồng tín dụng số 016.2011.06.03/HĐTD-TĐ ký kết ngày 10/6/2011 là một phần không tách rời của Hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐTD ngày 05/8/2011. Như vậy các bên đã cùng thỏa thuận về việc xác định toàn bộ nội dung về quyền nghĩa vụ của Hợp đồng số 016.2011.06.03/HĐTD-TĐ gắn liền với hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐTD bao gồm cả các tài sản đảm bảo. Qúa trình thực hiện hai hợp đồng này cho thấy việc giải ngân, tất toán các khoản vay được diễn ra liên tục và gối đầu về thời gian (thời gian tất toán khoản vay hợp đồng trước sau khi đã giải

ngân hợp đồng sau). Vì vậy việc xem xét các tranh chấp của hợp đồng thứ 3 đòi hỏi phải xem xét tổng thể các quyền nghĩa vụ đảm bảo của các tài sản thế chấp mới đảm bảo giải quyết vụ án được khách quan và toàn diện giữa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về tài sản đảm bảo. Theo đó các tài sản đảm bảo của hợp đồng số 16.2011.06.03/HĐTD-TĐ đã được các bên thỏa thuận tại 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba và 01 Hợp đồng thế căn hộ chung cư của bên thứ ba nêu trên để đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty TĐ tại Hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐTD ngày 05/8/2011.

Xét thấy việc ký kết các hợp đồng thế chấp giữa các bên trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức, nội dung của các hợp đồng thế chấp đều phù hợp với quy định của pháp luật. Các tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, nên các hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Tuấn Nghĩa là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C kháng cáo cho rằng việc nguyên đơn phân chia tỷ lệ đảm bảo dư nợ gốc và lãi đối với từng tài sản thế chấp là không đúng với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy: theo quy định tại khoản 3 Điều 1 của các hợp đồng thế chấp thì các bên đã thỏa thuận về nghĩa vụ đảm bảo đối với từng tài sản thế chấp. Do đó, việc nguyên đơn chia tỷ lệ bảo đảm đối với từng tài sản thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N là người đại diện theo ủy quyền của Ông C .

Trường hợp Công ty TNHH TĐ không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty QL , thì Công ty QL có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là :

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: Tổ 14, TK , phường HL , quận HM , Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD425507 do UBND quận HM cấp ngày 11/10/2005 mang tên bà Hà Thị K để thu hồi 12% khoản nợ gốc và lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Công ty TĐ , tạm tính đến ngày 29/5/2015 là 2.800.000.000 đồng (trong đó nợ gốc: 1.379.053.845 đồng; Nợ lái là: 1.692.085.062 đồng). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 7272.2011/HĐTC ngày 24/01/2011 lập tại văn phòng công chứng miền Bắc.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Xóm 2, ĐN , xã ĐL , huyện HĐ , Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 693143 do UBND huyện HĐ cấp ngày 19/11/2008 mang tên hộ ông Nguyễn Văn H để thu hồi 16% khoản nợ gốc và lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Công ty TĐ , tạm tính đến ngày 29/5/2015 là: 3.492.000.000 đồng (trong đó: Nợ gốc là 1.838.739.790 đồng; Nợ lãi là: 2.256.700.082 đồng). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 10072.2011/HĐTC ngày 20/06/2011 lập tại văn phòng công chứng miền Bắc.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ: Thôn VN , xã VQ , huyện TT , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD455339 do UBND huyện TT cấp ngày 29/12/2006 mang tên ông Nguyễn Văn C để thu hồi 56% khoản nợ gốc và lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Công ty TĐ , tạm tính đến ngày 29/5/2015là: 14.333.479.553 đồng (trong đó : Nợ gốc là:6.435.589.266 đồng; Nợ lãi là: 7.897.890.287 đồng). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 10408.2011/HĐTC ngày 12/07/2011 lập tại văn phòng công chứng miền Bắc.

+ Quyền sở hữu căn hộ số 602, tầng 6, Nhà B3C, khu ĐTM NTY , phường TH , quận CG , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE270132 do UBND quận CG cấp ngày 26/8/2011 mang tên bà Nguyễn Thị H để thu hồi 16% khoản nợ gốc và lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Công ty TĐ , tạm tính đến ngày 29/5/2015 là: 3.492.000.000 đồng (trong đó : Nợ gốc là 1.838.739.790 đồng; Nợ lãi là: 2.256.700.082 đồng). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 11146.2010/HĐTC ngày 31/08/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp lập tại văn phòng công chứng miền Bắc.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH TĐ có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Công ty QL (V).

Từ những phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Tuấn N là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Chức.

Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm quyết định : " Khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng (150% so với lãi suất trong hạn được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ) kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc" là không đúng. Trong trường hợp này phải tuyên là Công ty TNHH Thương mại xây dựng TĐ còn phải tiếp tục trả nợ lãi trên số dư nợ gốc cho Công ty QL theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 30/9/2015 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc trên. Do đó cần phải sửa án sơ thẩm.

Đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm : Công ty TNHH TĐ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 133.595.000 đồng. Hoàn trả Công ty QL (V) 61.826.431 đồng tiền tạm ứng án phí do Ngân hàng Đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001066 ngày 04/12/2013 của Chi cục thi hành án quận CG , Hà Nội.

+ Án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn C phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Được trừ vào 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0007112 ngày 18/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận CG , Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, 220, 227 và khoản 2 Điều 308, Điều 309; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 302,305,342,344,351,471,476,478,715,721 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều, 51, Điều 91 và Điều 98 Luật tổ chức tín dụng.

Căn cứ Nghị Quyết số 326/ NQ – QH ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận CG , Hà Nội .

Xử:

1.Chấp nhận đơn khởi kiện Ngân hàng Đ (Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng Công ty QL) đối với Công ty TNHH TĐ .

2. Buộc Công ty TNHH TĐ phải thanh toán trả cho Công ty QL số tiền nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 016.2011.08.01/HĐTD ngày 05/8/2011 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.08/2011/PLHĐTD–TĐ; Các Giấy nhận nợ số 11 ngày 14/12/2011, Giấy nhận nợ số 12 ngày 17/1/2012, Giấy nhận nợ số 13 ngày 31/1/2012, Giấy nhận nợ số 14 ngày 23/2/2012, tạm tính đến ngày 29/5/2015 là: 25.595.499.204 đồng (Hai mươi lăm tỷ, năm trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm linh bốn đồng). Trong đó:

- Nợ gốc là: 11.492.123.691 đồng (mười một tỷ, bốn trăm chín mươi hai triệu, một trăm hai mươi ba nghìn, sáu trăm chín mươi mốt đồng);

- Nợ lãi trong hạn là: 9.402.250.343 đồng (Chín tỷ bốn trăm linh hai triệu hai trăm năm mươi nghìn ba trăm bốn mươi ba đồng).

- Nợ lãi quá hạn là: 4.701.125.170 (Bốn tỷ bảy trăm linh một triệu một trăm hai mươ lăm nghìn một trăm bảy mươi đồng).

Công ty TNHH Thương mại xây dựng TĐ còn phải tiếp tục trả nợ lãi trên số dư nợ gốc cho Công ty QL theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng kể từ ngày 30/9/2015 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc trên.

3. Trường hợp Công ty TNHH thương mại xây dựng TĐ không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH một thành viên quản lý các tài sản của tổ chức tín dụng Việt Nam, thì Công ty TNHH một thành viên quản lý các tài sản của tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: Tổ 14, TK , phường HL , quận HM , Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD425507 do UBND quận HM cấp ngày 11/10/2005 mang tên bà Hà Thị K để thu hồi 12% khoản nợ gốc và lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Công ty TNHH thương mại xây dựng TĐ tạm tính đến ngày 29/5/2015 là 2.800.000.000 đồng (trong đó: Nợ gốc là 1.379.054.845 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.128.270.063 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 564.135.031 đồng). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 7272.2011/HĐTC ngày 24/01/2011 lập tại văn phòng công chứng miền Bắc.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Xóm 2, ĐN , xã ĐL , huyện HĐ , Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 693143 do UBND huyện HĐ cấp ngày 19/11/2008 mang tên hộ ông Nguyễn Văn H để thu hồi 16% khoản nợ gốc và lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Công ty TNHH thương mại xây dựng TĐ tạm tính đến ngày 29/5/2015 là: 3.492.000.000 đồng (trong đó: Nợ gốc là 1.838.739.790 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.504.360.055đồng; Nợ lãi quá hạn là: 752.180.027 đồng). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 10072.2011/HĐTC ngày 20/06/2011 lập tại văn phòng công chứng miền Bắc.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ: Thôn VN , xã VQ , huyện TT , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD455339 do UBND huyện TT cấp ngày 29/12/2006 mang tên ông Nguyễn Văn C để thu hồi 56% khoản nợ gốc và lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Công ty TNHH thương mại xây dựng TĐ tạm tính đến ngày 29/5/2015là: 14.333.479.553 đồng (trong đó : Nợ gốc là:6.435.589.266 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 5.265.260.170 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 2.632.630.085 đồng). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 10408.2011/HĐTC ngày 12/07/2011 lập tại văn phòng công chứng miền Bắc.

+ Quyền sở hữu và sử dụng căn hộ số 602, tầng 6, Nhà B3C, khu ĐTM NTY , phường TH , quận CG , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE270132 do UBND quận CG cấp ngày 26/8/2011 mang tên bà Nguyễn Thị H để thu hồi 16% khoản nợ gốc và lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Công ty TNHH thương mại xây dựng TĐ tạm tính đến ngày 29/5/2015 là: 3.492.000.000 đồng (trong đó : Nợ gốc là 1.838.739.790 đồng; Nợ lãi trong hạnlà: 1.504.360.055 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 752.180.027 đồng). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng

11146.2010/HĐTC ngày 31/08/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp lập tại văn phòng công chứng miền Bắc.

4.Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH TĐ có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Công ty QL .

5.Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

6. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH TĐ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 133.595.000 đồng.

Hoàn trả cho Công ty QL (V) số tiền tạm ứng án phí là 61.826.431 đồng do Ngân hàng Đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001066 ngày 04/12/2013 của Chi cục thi hành án dân sự quận CG , Hà Nội.

+ Án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn C phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được trừ vào 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0007112 ngày 18/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận CG , Hà Nội.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *Chi cục THADS quận CG;*
- *TAND quận CG ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Ngô Tuyết Băng