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

Số: 157/2018/KDTM-PT
Ngày: 21/11/2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng.

- Thư ký phiên toà: Ông Ninh Việt Hoàng – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Nguyễn Thành Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý phúc thẩm số 95/2018/TLPT-KDTM ngày 12/9/2018 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án sơ thẩm số 10/2018/KDTM – ST ngày 05/6/2018 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 452/2018/QĐ-PT 14/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 494/2018/QĐ-PT ngày 05/11/2018 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại TNHH M;

Trụ sở: Số 145-147-149 đường V, phường O, TP.T, tỉnh Long An;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Chủ tịch Hội đồng thành viên;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn G – Trưởng nhóm Phòng công nợ và ông Lương Ngọc P – Chuyên viên phòng công nợ theo văn bản ủy quyền số 460/2018/GUQ - CB ngày 04/6/2018. (Có mặt).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại B;

Trụ sở: Số 104 Ngõ 259 phố P, phường Đ, quận H, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Xuân T - Chủ tịch Hội đồng quản trị. (Vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị U và hai con là Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 2004 và Nguyễn Thành Đ, sinh năm 2006 do ông B, bà U là giám hộ**.** Cùng có HKTT: Thôn C, xã M, huyện T, Hà Nội. (ông B có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà U: Bà Nguyễn Thị Diễm M, trú tại: xã P, huyện X, thành phố Hà Nội theo văn bản ủy quyền số chứng thực 1039 ngày 09/7/2018 (Có mặt).

- Bà Hoàng Quế L: HKTT: P306 K17 Khu K, quận H, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 11/7/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – Ngân hàng thương mại TNHH M trình bày:*

Ngày 21/7/2010, Ngân hàng TMCP Đ (nay là Ngân hàng Z) – Chi nhánh Hà Nội (gọi tắt là nguyên đơn) và Công ty Cổ phần Chế biến khoáng sản E (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại B) (gọi tắt là bị đơn), đã ký Hợp đồng tín dụng số 00290/HĐTD/TDH-2010. Theo đó, nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 5.000.000.000 đ theo Giấy nhận nợ số: 01/00290/HĐTD/TDH-2010 ngày 21/7/2010. Thời hạn vay: 36 tháng; Lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân là 1,45%/tháng. Lãi suất đang áp dụng: 1,8%/tháng theo phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 01/00290/HĐTD/TDH-2010 ngày 23/3/2011; lãi suất cho vay được ngân hàng tự điều chỉnh khi có sự thay đổi chính sách lãi suất của Ngân hàng N và ngân hàng Đ. Lãi suất quá hạn: Bằng 50% lãi suất trong hạn. Thời hạn trả nợ: 36 tháng. Lãi trả hàng tháng theo dư nợ thực tế, gốc trả phân kỳ 06 tháng/kỳ. Mục đích vay: Đầu tư xây dựng, mua máy móc thiết bị nhằm nâng cao năng lực sản xuất chế biến quặng sắt tại mỏ sắt xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Tài sản thế chấp bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 21; tờ bản đồ số 03 tại Thôn C, xã M, huyện T, Hà Nội được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 450840; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01326 do UBND huyện T cấp ngày 13/10/2006 đứng tên ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị U. Tài sản đã được thế chấp tại Ngân hàng Z – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp số 161.2009/HĐTCBL ngày 09/9/2009, Hợp đồng có công chứng và tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo qui định pháp luật. Giá trị tài sản định giá tại thời điểm cho vay là 2.750.000.000đồng, tài sản này đảm bảo cho số tiền vay là 1.900.000.000đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 02, tờ bản đồ số 28 tại thôn N, xã V, huyện Đ, diện tích 308m^2 do hộ gia đình bà Hoàng Thị O làm chủ tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 520344; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1137.QSDĐ/TC do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/7/2003 theo Hợp đồng thế chấp số 1304.2010/HĐTCBL ngày 06/7/2010, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo qui định của pháp luật. Giá trị tài sản định giá tại thời điểm cho vay là 4.500.000.000đồng, tài sản đảm bảo cho số tiền vay là 3.100.000.000 đồng.

Bị đơn đã trả cho nguyên đơn số nợ gốc là: 3.100.000.000 đồng, nợ lãi là: 1.159.616.371 đồng, tổng số tiền là: 4.259.616.371 đồng. Vì vậy, nguyên đơn đã đồng ý cho bị đơn rút tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 28 tại thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội, diện tích 308m^2 mang tên hộ gia đình bà Hoàng Thị O theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 520344; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1137.QSDĐ/TC do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/7/2003 và đã tiến hành giải chấp tài sản bảo đảm trên.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn. Tổng số tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn tạm tính đến hết ngày 31/12/2017 là: 5.411.566.278 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.900.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 630.343.693 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.849.705.400 đồng; Lãi phạt chậm trả: 31.517.185 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả toàn bộ khoản nợ trên; buộc bị đơn phải trả các khoản lãi, lãi phạt chậm trả phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng và giấy nhận nợ 2 bên đã ký kết kể từ sau ngày 31/3/2017 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho nguyên đơn. Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì xử lý tài sản đảm bảo của ông B, bà U nêu trên.

Ngày 20/4/2018, nguyên đơn có Đơn xin thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền phạt chậm trả lãi là 31.517.185 đồng, cụ thể như sau:

Buộc bị đơn phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho nguyên đơn tạm tính đến hết ngày 20/4/2018 với tổng số tiền là: 5.567.829.593 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.900.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 630.343.693 đồng; Nợ lãi quá hạn: 3.037.485.900 đồng.

** Đại diện bị đơn - Ông Hà Xuân T, Chủ tịch Hội đồng quản trị trình bày:*

Bị đơn xác nhận việc ký kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, việc giải ngân, trả nợ gốc, giải chấp một tài sản, số nợ gốc, nợ lãi còn lại như nguyên đơn trình bày là đúng.

Bị đơn sẽ có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn. Hiện nay, bị đơn đang rất khó khăn, đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện về thời gian cho bị đơn trả nợ. Trường hợp bị đơn không trả được số nợ trên thì bị đơn đồng ý để nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông B, bà U để trả nợ cho nguyên đơn. Hiện nay ông B, bà U ở đâu bị đơn không biết và không có thông tin gì về ông B, bà U.

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

– Bà Hoàng Quế L trình bày:

Ngày 29/7/2009, ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị U có ký Hợp đồng ủy quyền cho bà được quyền ký Hợp đồng thế chấp nhà ở và đất ở nêu trên để thế chấp vay vốn của Ngân hàng, Hợp đồng ủy quyền số 943/HĐUQ/2009 tại Phòng Công chứng số 9 thành phố Hà Nội ngày 29/7/2009. Ông B và bà U có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để bà thực hiện việc ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. Ông B và bà U ủy quyền cho bà được toàn quyền quyết định việc thế chấp nhà đất, xác định giá trị tài sản, lựa chọn các biện pháp để xử lý tài sản thế chấp đồng thời chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền trên, ngày 09/9/2009 bà L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Thôn C, xã M, huyện T để bảo đảm cho khoản vay của bị đơn đối với nguyên đơn, theo Hợp đồng thế chấp số 161.2009/HĐTCBL ngày 09/09/2009. Ngày

21/7/2010, bà đại diện cho Công ty Cổ phần Chế biến khoáng sản E(nay đổi tên là Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại B) theo ủy quyền của ông Hà Xuân T – Chủ tịch Hội đồng quản trị - là đại diện theo pháp luật của Công ty, bà đã ký Hợp đồng tín dụng số 00290/HĐTD/TDH - 2010 ngày 21/7/2010 giữa bị đơn và nguyên đơn, số tiền giải ngân, mục đích vay, số tiền gốc đã trả, số tiền gốc, lãi còn nợ bà xác nhận như lời trình bày của nguyên đơn. Việc bị đơn còn nợ nguyên đơn thì phải có trách nhiệm trả nợ, nếu bị đơn không còn khả năng trả nợ thì nguyên đơn được quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp của ông B, bà U để thu hồi nợ. Hiện nay ông B, bà U ở đâu bà L không biết và không có thông tin.

** Ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị U và hai con là Nguyễn Thị Thu N (sinh ngày 18/9/2004), Nguyễn Thành Đ (sinh ngày 28/8/2006) do ông B, bà U là giám hộ.*

Hiện ông B, bà U và hai con không còn cư trú tại địa chỉ Thôn C, xã M, huyện T, Hà Nội. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục tống đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng của Tòa án cho ông B, bà U, đồng thời Tòa án đã thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng để nhắn tìm ông B, bà U nhưng ông B, bà U vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ án, do vậy không có lời khai của ông, bà.

Bản án sơ thẩm số 10/2018/KDTM - ST ngày 05/6/2018 của Tòa án nhân dân quận H quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại TNHH M đối với Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại B.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại B phải trả cho Ngân hàng thương mại TNHH M số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 05/6/2018 cụ thể: Nợ gốc là: 1.900.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 630.343.693 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 3.116.145.900 đồng. Tổng cộng là 5.646.489.593 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại B còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và Phụ lục Hợp đồng tín dụng nêu trên đã ký kết giữa các bên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng thương mại TNHH M.

- Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng thương mại TNHH M có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông B, bà U. Tài sản trên đảm bảo cho số tiền vay là 1.900.000.000 đồng.

Sau khi phát mại tài sản thế chấp nếu không đủ để thanh toán khoản nợ trên thì Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại B tiếp tục phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại TNHH M cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/6/2018, ông Nguyễn Văn B - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì không đồng ý với quyết định của bản

án và đề nghị hủy bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B cung cấp Biên bản thỏa thuận vay tiền (bản phô tô) của ông bà B, U với bà L. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện theo ủy quyền của ông B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các qui 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 được thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Theo giải trình của ngân hàng về lãi suất thì ngân hàng không điều chỉnh lãi suất. Điều 2 Hợp đồng tín dụng có thỏa thuận bên A tự điều chỉnh lãi suất khi có sự thay đổi chính sách lãi suất của Ngân hàng N và Ngân hàng Đ. Quyết định điều chỉnh lãi suất của ngân hàng thể hiện ngân hàng có điều chỉnh lãi suất ở từng thời kỳ nhưng ngân hàng vẫn áp dụng một mức lãi suất và không điều chỉnh lãi suất đối với Hợp đồng tín dụng này là không phù hợp thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên cần sửa án sơ thẩm về lãi suất. Hợp đồng thế chấp của ông B giao kết tự nguyện, đúng qui định pháp luật nên cần được chấp nhận phát mại tài sản thế chấp nếu Công ty Đ không thanh toán nợ.

Ngoài ra, hợp đồng thế chấp không thực hiện đúng một số nội dung của hợp đồng ủy quyền, nhưng trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, người liên quan đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có yêu cầu phản tố vì vậy cần chấp nhận hợp đồng thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo nộp trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ.

Ông B và bà U ủy quyền cho bà M tham gia tố tụng, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà U được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp với qui định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: *Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn B đối với toàn bộ bản án sơ thẩm:*

[2.1]. Xét Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn: Hợp đồng tín dụng số 00290/HĐTD/TDH-2010 ngày 21/7/2010 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01.00290/HĐTD/TDH-2010/PLHĐ ngày 23/3/2011 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, do các cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đủ tư cách đại diện tham gia ký kết. Nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn 5.000.000.000đ theo Giấy nhận nợ số 01/00290/HĐTD-2010 ngày 21/7/2010. Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận khoản nợ mà bị đơn còn nợ ngân hàng là đúng. Sau khi được vay vốn, bị đơn không thực hiện đúng các cam kết của Hợp đồng tín dụng về thời hạn thanh toán, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản nợ nhưng bị đơn không thực hiện được. Cho

tới nay, bị đơn đã trả cho nguyên đơn số nợ gốc là: 3.100.000.000 đồng, nợ lãi là: 1.159.616.371 đồng, tổng số tiền là: 4.259.616.371 đồng. Vì vậy, nguyên đơn đã đồng ý cho bị đơn rút tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 02, tờ bản đồ số 28 tại thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội, diện tích 308m^2 mang tên hộ gia đình bà Hoàng Thị O. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản nợ gốc, nợ lãi còn lại của hợp đồng tín dụng nêu trên là đúng quy định của pháp luật, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán nợ gốc, nợ lãi cho nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2]. Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 161 ngày 09/9/2009 được ký kết giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị U - Đại diện cho ông B, bà U ký Hợp đồng thế chấp là bà Hoàng Quế L (theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 943 ngày 29/7/2009 tại Phòng Công chứng số 9 - Thành phố Hà Nội). Theo đó, ông B và bà U ủy quyền cho bà Hoàng Quế L được lập và ký thế chấp nhà ở và đất ở của ông B bà U để vay vốn ngân hàng. Khi lập và ký kết hợp đồng thế chấp với ngân hàng, bà L được toàn quyền quyết định về xác định giá trị tài sản, lựa chọn biện pháp về xử lý tài sản thế chấp đồng thời chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tài sản thế chấp trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông B, bà U, việc ký kết Hợp đồng ủy quyền là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp không ai bị lừa dối, ép buộc. Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền trên, ngày 09/9/2009 bà Hoàng Quế L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên với nguyên đơn để bảo đảm cho khoản vay của bị đơn đối với nguyên đơn. Việc ký Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, thành phố Hà Nội ngày 09/09/2009.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B cung cấp biên bản thỏa thuận vay tiền và ủy quyền sử dụng tài sản ngày 26/7/2009 (bản phô tô) giữa ông B, bà U với bà L. Theo đó, bà L cho ông bà B, U vay 600.000.000đ, thời hạn 3 năm. Biên bản thỏa thuận vay tiền không có công chứng, chứng thực, được 2 bên ký và đóng dấu Công ty Cổ phần chế biến khoáng sản Đ. Sau đó, ngày 29/7/2009, ông bà B, U ký hợp đồng ủy quyền cho bà L được quyền thế chấp tài sản trên của ông, bà để vay tiền ngân hàng. Hợp đồng có công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng số 9, thành phố Hà Nội. Như vậy, tài liệu mà ông B cung cấp tại cấp phúc thẩm là bản phô tô không được coi là chứng cứ trong vụ án, mặt khác giả sử nếu có biên bản thỏa thuận trên thì sau khi ký biên bản thỏa thuận vay tiền với bà L, 3 ngày sau ông bà B, U đã ký Hợp đồng ủy quyền cho bà L được quyền thế chấp tài sản trên của ông, bà để vay tiền ngân hàng, hợp đồng ủy quyền được ký kết sau biên bản thỏa thuận, có công chứng, chứng thực phù hợp với qui định của pháp luật, sau đó bà L ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng là hoàn toàn hợp pháp. Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thế chấp số công chứng 161 ngày 09/9/2009 có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn được đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là thửa đất số 21; tờ bản đồ số 03 tại Thôn C, xã M, huyện T, thành phố Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị U là có căn cứ và phù hợp với qui định của pháp luật.

Tuy nhiên, tại điểm 1.1 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp này thể hiện các bên chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất. Điểm 1.3 Điều 1 cũng thể hiện: *Trong thời gian thế chấp, mọi công trình do bên A cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.* Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn và đại diện ủy quyền của ông B bà U đều thừa nhận các bên chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất, tài sản trên đất có trước khi thế chấp và từ sau khi thế chấp gia đình ông B không sửa chữa, cơi nới gì thêm. Biên bản định giá tài sản của nguyên đơn trước khi cho vay cũng chỉ thể hiện và định giá quyền sử dụng đất, không thể hiện hiện trạng tài sản trên đất. Căn cứ khoản 2 Điều 716 Bộ luật dân sự 2005: *"Trường hợp người sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất thì nhà, công trình xây dựng khác,... và các tài sản khác của người thế chấp gắn liền với đất chỉ thuộc tài sản thế chấp nếu có thỏa thuận*". Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy: khi thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay của bị đơn, các bên trong hợp đồng thế chấp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất nên khi phát mại quyền sử dụng đất thì phát mại luôn tài sản trên đất nhưng phải thanh toán giá trị xây dựng lại cho ông B, bà U.

Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, xử lý cả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là chưa đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, cần sửa án sơ thẩm về nội dung này.

[2.3]. Về lãi suất: Tại tiểu mục 2.1.2, mục 2.1, Điều 2 của Hợp đồng tín dụng có qui định: Lãi suất cho vay được bên A tự động điều chỉnh khi có sự thay đổi chính sách lãi suất của Ngân hàng N và Ngân hàng TMCP T. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng là 1,45%/tháng và tại phụ lục hợp đồng tín dụng thì từ ngày 23/3/2011 lãi suất là 1,8%/tháng. Như vậy, hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất khi có sự thay đổi chính sách lãi suất của Ngân hàng N và Ngân hàng Đ. Tài liệu hồ sơ Ngân hàng cung cấp lãi suất từ tháng 2/2010 đến năm 2017, theo đó các quyết định về lãi suất của Ngân hàng Đ có sự thay đổi nhưng không được Ngân hàng điều chỉnh. Tại Quyết định 886 ngày 26/7/2012 qui định lãi suất cho vay thông thường trung và dài hạn là 1,35%/năm hoặc 16,2%/tháng, tại các quyết định điều chỉnh lãi suất khác như 1458 ngày 22/12/2012; Quyết định 488 ngày 25/3/2013; Quyết định 549 ngày 11/5/2013; Quyết định 629 ngày 27/6/2013; Quyết định 149 ngày 17/3/2014; Quyết định 929 ngày 28/10/2014 tại Điều 2 vẫn giữ mức của Quyết định 886/2012 nhưng Ngân hàng không điều chỉnh mà vẫn tính 1,8%/năm (bằng 21,6%/tháng) trong hạn và quá hạn là 32,4%/tháng là quá cao so với thỏa thuận trong hợp đồng.

Việc không điều chỉnh lãi suất theo hợp đồng gây thiệt hại cho bị đơn và người liên quan có tài sản thế chấp khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay nên Hội đồng xét xử cần sửa án về lãi suất cho phù hợp.

Tòa án cấp phúc thẩm đã tính lại và theo tính toán đến ngày 05/6/2018, bị đơn còn nợ nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ với tổng số tiền 4.711.876.192 đ trong đó: nợ gốc 1.900.000.000 đ; nợ lãi trong hạn 527.743.692đ; lãi quá hạn: 2.284.132.500đ. Số tiền yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng không được chấp nhận là: 5.646.489.593 – 4.711.876.192đ = 934.613.401đ.

Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết đã không yêu cầu đương sự cung cấp đầy đủ các quyết định điều chỉnh lãi suất của ngân hàng và đối chiếu qui định về lãi suất

của Ngân hàng N để xem xét mà chấp nhận mức lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng như yêu cầu khởi kiện là chưa phù hợp, cần rút kinh nghiệm. Do vậy cần sửa án sơ thẩm về lãi suất.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tương ứng phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Ông B không phải chịu án phí phúc thẩm do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10 ngày 05/6/2018 của Tòa án nhân dân quận H. Cụ thể:

Áp dụng các Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 471 và 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ - CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 163/2006/NĐ-CP; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại TNHH M đối với Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại B.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại B phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại TNHH M các khoản tiền nợ tạm tính đến 05/6/2018, tổng số là: 4.711.876.192 đ trong đó: nợ gốc 1.900.000.000 đ; nợ lãi trong hạn 527.743.692đ; lãi quá hạn: 2.284.132.500đ.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại B còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn là 24,3% cho đến khi Ngân hàng thương mại TNHH M có quyết định thay đổi Quyết định 886/2012/QĐ - TGĐ ngày 26/7/2012.

3. Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ trên, Ngân hàng thương mại TNHH M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý đối với tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án. Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 21; tờ bản đồ số 03 tại Thôn C, xã M, huyện T, Hà Nội được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 450840; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01326 do UBND huyện T cấp ngày 13/10/2006 đứng tên ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị U. Tài sản đã được thế chấp tại Ngân hàng Z – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp số 161.2009/HĐTCBL ngày 09/9/2009, Hợp đồng có công chứng và tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo qui định pháp luật. Khi phát mại quyền sử dụng đất thì phát mại luôn tài sản trên đất nhưng phải thanh toán giá trị xây dựng lại cho ông B, bà U.

4. Về án phí: Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại B phải nộp 112.711.876 đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; Ngân hàng thương mại TNHH M phải chịu

40.038.402đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, đối trừ số tiền 56.466.966 đ tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số AC/2015/0003336 ngày 28 tháng 11 năm 2017 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận H, thành phố Hà Nội thì Ngân hàng thương mại TNHH M được hoàn trả 16.428.564đ.

Ông Nguyễn Văn B không phải chịu án phí phúc thẩm do sửa án sơ thẩm. Hoàn trả ông B 2.000.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AC/2015/0004055 ngày 12 tháng 4 năm 2018 đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự quận H, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 21/11/2018.

Nơi nhận:
- TAND quận H;
- VKSND TP Hà Nội;
- Chi Cục thi hành án dân sự quận H;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Thủy