

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 47/2023/KDTM-PT  
Ngày: 17/3/2023  
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 Ngô Tuyết Băng**

**Bà Lê Thúy Linh**

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: **Bà Huỳnh Phương Linh** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/02 và 17/3/2023, 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 157/2022/TLPT-KDTM ngày 17/11/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 668/2022/QĐXXPT-KDTM ngày 27/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2023/QĐPT-KDTM ngày 05/01/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 112/2023/TB-MPT ngày 02/3/2023, giữa:

**Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Quản lý Tài sản của Các tổ chức Tín dụng Việt Nam.**

Địa chỉ: Số 22 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: **Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu.**

Người đại diện tham gia tố tụng: **Ông Trịnh Minh Đông, ông Tạ Xuân Toàn, bà Nguyễn Thị Tâm**

**Bị đơn: Công ty Cổ phần sản xuất Thái Hòa.**

Địa chỉ: Thôn Hòa Xá, xã Hòa Xá, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân** - Giám đốc

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

**1. Ông Ngô Văn Chi, ông Phạm Ngọc Liên,**

Cùng cư trú: Thôn Nội Xá, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

Ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh Nhân

**2. Ông Ngô Văn Sự, bà Phạm Thị Thơ, anh Ngô Văn Trung, chị Hứa Thị Sơn, cháu Ngô Thục Anh, sinh 2009; cháu Ngô Đức Anh, sinh 2013**

Cùng cư trú: 2A ngõ 10 Hà Trì 5, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
Người đại diện theo pháp luật của cháu Thục Anh, cháu Đức Anh là anh Trung và chị Sơn. Bà Thơ ủy quyền cho ông Sự

**3. Ông Lê Sỹ Nguyên, bà Nguyễn Thị Khánh, anh Lê Văn Bằng, chị Nguyễn Thị Thu, cháu Lê Bảo Linh, sinh năm 2013, cháu Lê Đăng Khoa, sinh năm 2002; anh Lê Văn Hợp, chị Hà Thị Nhớ, cháu Lê Hoàng Lâm, sinh năm 2016; cháu Lê Thỏa Chi, sinh năm 2019**

Địa chỉ: Tổ dân phố Văn Giang, thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, Hà Nội  
Người đại diện theo pháp luật của cháu Linh, cháu Khoa là anh Bằng, chị Thu;  
Người đại diện theo pháp luật của cháu Lâm, cháu Chi là anh Hợp và chị Nhớ;  
Bà Khánh, anh Bằng, chị Thu, anh Hợp và chị Nhớ ủy quyền cho ông Nguyên  
(*Nguyên đơn, ông Nguyên, anh Bằng, anh Hợp và ông Sự 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 Dầu khí Toàn Cầu (Nay là Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - Gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty Cổ phần Sản xuất Thái Hòa (Gọi tắt là Công ty Thái Hòa) đã ký 02 hợp đồng tín dụng gồm:

Ngày 01/4/2011 ký kết Hợp đồng tín dụng số 0158/2011/GPBBĐ/HĐ thể hiện nội dung: Ngân hàng cho Công ty Thái Hòa vay 3.200.000.000đ để bổ sung vốn, thực hiện hợp đồng kinh với các Công ty Tây Mỗ và Công ty Ánh Dương cùng Hợp đồng mua bán hàng hóa với Công ty Kỹ thuật Korea Việt Nam. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Lãi suất áp dụng theo biểu lãi suất của Ngân hàng được điều chỉnh 1 tháng/lần.

*Tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng gồm:*

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, xã Hà Cầu, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, Hà Nội) đã được UBND thị xã Hà Đông cấp giấy chứng nhận mang tên ông Ngô Văn Sự.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Ứng Hòa cấp Giấy chứng nhận mang tên ông Ngô Văn Sự, bà Phạm Thị Thơ.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng giải ngân cho Công ty vay đủ 3.200.000.000đ. Lãi suất kỳ đầu tiên là 20,5%/năm.

Ngày 22/7/2011 Ngân hàng và Công ty Thái Hòa tiếp tục ký kết Hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 0370/2011/GPBBĐ/HĐ. Nội dung hợp đồng thể hiện việc Ngân hàng cho Công ty Thái Hòa vay thường xuyên theo mức dư nợ tối đa 4.000.000.000đ. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cụ thể thanh toán chi phí đầu vào phục vụ hoạt động của công ty. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng; Thời hạn của mỗi khế ước không quá 07 tháng. Lãi suất áp dụng theo biểu lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân đối với từng khế ước, thay đổi 01 tháng/lần.

*Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng này gồm 03 tài sản:*

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, xã Hà Cầu, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Đông, Hà Nội) đã được UBND thị xã Hà Đông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngô Văn Sự.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Ứng Hòa cấp giấy chứng nhận mang tên ông Ngô Văn Sự, bà Phạm Thị Thờ.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 61, thị trấn Tế Tiêu, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội) do UBND huyện Mỹ Đức cấp giấy chứng nhận mang tên ông Phạm Văn Trúc.

Đến ngày 06/9/2011, Ngân hàng nhận thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 249b, 249đ, tờ bản đồ số 02, xã Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội) đã được UBND huyện Mỹ Đức cấp giấy chứng nhận mang tên ông Lê Sỹ Nguyên, bổ sung tài sản để thay thế cho tài sản bảo đảm mang tên ông Phạm Văn Trúc.

Thực hiện hợp đồng, ngày 22/7/2011, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Thái Hòa vay số tiền 750.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 01.0370/2011/GPBBĐ/KU. Thời hạn vay từ 22/7/2011 đến 22/02/2022. Lãi suất kỳ đầu tiên là 23%/năm.

Ngày 22/9/2011, tiếp tục giải ngân cho Công ty Thái Hòa vay số tiền 50.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 02.0370/2011/GPBBĐ/KU. Thời hạn vay từ 22/9/2011 đến 23/4/2012. Lãi suất kỳ đầu tiên là 22,5%/năm.

Ngày 18/11/2014, Ngân hàng đã bán khoản nợ của Công ty Thái Hòa cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (Gọi tắt là VAMC).

Do Công ty Thái Hòa đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên VAMC khởi kiện yêu cầu:

- Buộc Công ty Thái Hòa phải thanh toán cho VAMC tổng số tiền tính đến ngày 24/8/2022 là 19.113.898.071 đồng trong đó: Nợ gốc 3.926.096.005 đồng; Nợ lãi trong hạn 130.163.889 đồng; Nợ lãi quá hạn 15.057.638.177 đồng theo các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.
- Buộc Công ty Thái Hòa phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 25/8/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.
- Trong trường hợp Công ty Thái Hòa chưa hoặc không thanh toán được khoản nợ thì VAMC có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp để trả nợ gồm: 02 tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Sự + bà Thờ; 01 tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lê Sỹ Nguyên.

**\* Bị đơn Công ty Thái Hòa:** Thừa nhận việc ký kết các hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với Công ty và giữa Ngân hàng cùng các chủ tài sản. Do kinh doanh gặp nhiều khó khăn nên Công ty Thái Hòa

đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Công ty đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện trả để Công ty được miễn toàn bộ nợ lãi, chỉ trả nợ gốc. Công ty xin rút 01 tài sản thế chấp ở Hà Cầu, Hà Đông để trả cho chủ tài sản.

Bà Nhân (Người đại diện theo pháp luật của Công ty Thái Hòa) còn trình bày do có quan hệ làm ăn với bà Hoa (em vợ ông Nguyễn) nên bà Nhân đã nhờ bà Hoa thuyết phục ông Nguyễn đưa sổ đỏ thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Thái Hòa tại Ngân hàng. Việc ông Nguyễn ký kết hợp đồng thế chấp tài sản là có nhưng Ngân hàng sử dụng tài sản của ông Nguyễn để đảm bảo cho khoản vay nào, khế ước nhận nợ nào của Công ty Thái Hòa thì bà không biết.

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

Ông Ngô Văn Chi, ông Phạm Ngọc Liên ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh Nhân đều nhất trí với lời trình của Công ty Thái Hòa.

Ông Ngô Văn Sự, bà Phạm Thị Thơ trình bày: Bà Nhân là em dâu của bà Thơ (Vợ của ông Liên - em ruột bà Thơ). Vì tạo điều kiện cho các em vay vốn làm ăn nên ông Sự, bà Thơ đã thế chấp toàn bộ QSDĐ tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Thái Hòa tại Ngân hàng. Ngoài ra, ông Sự còn thế chấp thêm một tài sản riêng của mình là thửa đất số 42, xã Hà Cầu, thị xã Hà Đông để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Thái Hòa tại Ngân hàng. Đây là tài sản của vợ chồng ông bà hoặc của riêng ông Sự, các con cháu không đóng góp công sức hay tiền của nào khác. Việc thế chấp tài sản là tự nguyện. Ông bà đề nghị Công ty Thái Hòa trả nợ sớm cho Ngân hàng để rút các tài sản về trả lại cho ông bà, đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm tiền lãi cho Công ty Thái Hòa.

Ông Lê Sỹ Nguyên, bà Nguyễn Thị Khánh, anh Lê Văn Bằng, chị Nguyễn Thị Thu, anh Lê Văn Hợp, chị Hà Thị Nhớ trình bày: Ông Nguyễn và bà Khánh (Vợ ông Nguyễn) có ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 249b, 249đ, tờ bản đồ số 02, xã Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Thái Hòa ở Ngân hàng. Thế nhưng không thỏa thuận tài sản này sẽ bảo đảm cho khoản vay nào của Công ty, ông Nguyễn cũng không được hưởng bất cứ lợi ích gì từ việc ký hợp đồng thế chấp. Ông Nguyễn và gia đình đề nghị Công ty Thái Hòa có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Nhân (giám đốc công ty) mượn để vay Ngân hàng.

*Bản án kinh doanh sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa xét xử đã quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) đối với Công ty Cổ phần sản xuất Thái Hòa.
2. Buộc Công ty Cổ phần sản xuất Thái Hòa phải thanh toán trả Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 23/9/2022 là 13.579.755.867 đồng; trong đó, nợ gốc: 3.926.096.005 đồng; nợ lãi trong hạn: 130.163.889 đồng; nợ lãi quá hạn: 8.523.495.973 đồng.

Không chấp nhận việc Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ

chức tín dụng Việt Nam yêu cầu Công ty Cổ phần sản xuất Thái Hòa phải thanh toán khoản tiền lãi quá hạn phải trả là 6.657.266.583 đồng.

Không chấp nhận việc Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam yêu cầu: Trong trường hợp Công ty Cổ phần sản xuất Thái Hòa chưa hoặc không thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì VAMC được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm thu hồi một phần khoản nợ là toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 249b và 249đ, Tờ bản đồ số 02, xã Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, TP. Hà Nội), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 124035, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 22750.QSDĐ/440/2022.QĐUB, do UBND huyện Mỹ Đức cấp ngày 15/8/2002 đã được đính chính tên người sử dụng đất thành ông Lê Sỹ Nguyên và hình thức sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Mỹ Đức ngày 10/8/2011. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 06/9/2011, số công chứng 110304 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đại Việt và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Mỹ Đức ngày 07/9/2011.

3. Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam và Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu (Chi nhánh Ba Đình) phải làm thủ tục giải chấp và hoàn trả ông Lê Sỹ Nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 124035 vào sổ cấp GCNQSDĐ số 22750.QSDĐ/440/2022.QĐUB, do UBND huyện Mỹ Đức cấp ngày 15/8/2002 đã được đính chính tên người sử dụng đất thành ông Lê Sỹ Nguyên và hình thức sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Mỹ Đức ngày 10/8/2011.

4. Trường hợp Công ty Cổ phần sản xuất Thái Hòa không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho VAMC đối với các tài sản:

Tài sản 01: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 42, xã Hà Cầu, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, TP. Hà Nội). GCNQSDĐ số I 555266, vào sổ cấp GCNQSDĐ 02134/QĐUB/HĐ, do UBND thị xã Hà Đông cấp ngày 16/01/1997 đứng tên ông Ngô Văn Sự. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 28/3/2011, số công chứng 110119 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đại Việt, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Hà Đông ngày 29/3/2011.

Tài sản 02: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 34, Tờ bản đồ số 04, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội. GCNQSDĐ số AO 414658, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H01803, do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 12/3/2009 đứng tên ông Ngô Văn Sự và bà Phạm Thị Thơ. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 28/3/2011, số công chứng 110118 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đại Việt,

được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ứng Hòa ngày 29/3/2011.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần sản xuất Thái Hòa với Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam.

Nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm có người khác đang thực tế sống cùng thì cũng phải có nghĩa vụ thi hành án. Trường hợp khi xử lý sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ nêu trên thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu, sử dụng tài sản đó. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán các khoản nợ thì Công ty Cổ phần sản xuất Thái Hòa có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho VAMC.

5. Kể từ ngày tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/9/2022), người phải thi hành án tiếp tục phải chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số 0158/2011/GPBBĐ/HĐ ngày 01/4/2011; Số 0370/2011/GPBBĐ/HĐ ngày 22/7/2011 và các Khế ước nhận nợ số 01.0158/2011/GPBBĐ/KU ngày 01/4/2011; số 01.0370.2011/GPBBĐ/KU ngày 22/7/2011 và số 02.0370.2011/GPBBĐ/KU ngày 22/9/2011 tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm Nguyên đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu Ngân hàng xóa thế chấp tài sản bảo đảm, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Sỹ Nguyên, bà Nguyễn Thị Khánh dẫn đến khoản vay của Công ty Thái Hòa tại Ngân hàng không còn tài sản thế chấp và bản án sơ thẩm không chấp chấp nhận yêu cầu đòi 6.000.000.000 đồng lãi quá hạn của Nguyên đơn.

Ông Ngô Văn Sự kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị xem xét nội dung liên quan đến quyền lợi của ông.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Ông Ngô Văn Sự kháng cáo cho rằng 02 tài sản thế chấp của vợ chồng ông và cá nhân ông chỉ bảo đảm cho số tiền 3.212.000.000đ gốc nhưng bản án sơ thẩm tuyên bảo đảm cho toàn bộ khoản nợ hiện còn của Công ty Thái Hòa là vượt quá giá trị bảo đảm.

*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:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán: Từ khi thụ lý hồ sơ và trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa HĐXX đã thực hiện đúng quy định và yêu cầu chung của phiên tòa phúc thẩm. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 BLTTDS. Các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 71 và Điều 72 BLTTDS.

Xét về nội dung: Kháng cáo của các đương sự là hợp lệ. Tại Tòa án cấp sơ thẩm Nguyên đơn không xuất trình được các tài liệu quy định về lãi suất. Đối

với tài sản của ông Trúc đã rút ra thay thế bằng tài sản bảo đảm của ông Nguyễn. Ông Nguyễn có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, việc ký kết hợp đồng thế chấp là tự nguyện. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản của ông Nguyễn không bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nào là không phù hợp. Tài sản của ông Nguyễn vẫn phải chịu trách nhiệm đối với khoản nợ của Công ty Thái Hòa tại Ngân hàng. Đề nghị HĐXX yêu cầu Nguyễn đơn xuất trình các quyết định điều chỉnh lãi suất để tính toán lại cho phù hợp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Xét về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH MTV Quản lý Tài sản của Các tổ chức Tín dụng Việt Nam (Gọi tắt là Nguyên đơn) và ông Ngô Văn Sự (Ông Sự) làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận về hình thức.

Ông Sự kháng cáo một phần bản án. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, HĐXX sẽ xem xét toàn bộ nội dung vụ án.

Xét Hợp đồng tín dụng số 0158/2011/GPBBĐ/HĐ ngày 01/4/2011 kèm theo Khế ước nhận nợ số 01.0158/2011/GPBBĐ ngày 01/4/2011; Hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 0370/2011/GPBBĐ/HĐ ngày 22/7/2011 kèm theo Khế ước nhận nợ số 01.0370/2011/GPBBĐ/KU' ngày 22/7/2011 và Khế ước nhận nợ số 02.0370/2011/GPBBĐ/KU' ngày 22/9/2011 đã được Ngân hàng và Công ty Cổ phần Sản xuất Thái Hòa (Công ty Thái Hòa) ký kết đúng thẩm quyền, đảm bảo đúng điều kiện về chủ thể. Các bên tham gia ký kết đều tự nguyện, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực thi hành. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Thái Hòa vay tiền đúng thỏa thuận.

Đến thời hạn thanh toán, Công ty Thái Hòa không trả đầy đủ nợ gốc cho Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

Ngày 18/11/2014, Ngân hàng đã bán khoản nợ của Công ty Thái Hòa cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (Gọi tắt là VAMC). Cũng trong ngày 18/11/2014 VAMC cùng Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu (Ngân hàng) lập Hợp đồng ủy quyền. Theo đó, VAMC ủy quyền cho Ngân hàng thay mặt VAMC tiến hành các các biện pháp trong đó có việc khởi kiện thu hồi khoản nợ trên.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, Nguyên đơn và Bị đơn (Công ty Thái Hòa) đều xác định hiện Công ty còn nợ số tiền gốc 3.926.096.005đ, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc tính đến ngày 23/9/2022 là 3.926.096.005đ là có căn cứ.

2. Xét về yêu cầu thanh toán lãi trong hạn: Trong các hợp đồng tín dụng các bên đều thỏa thuận lãi suất trong hạn được điều chỉnh 01 tháng/lần với mức lãi suất theo khế ước nhận nợ. Mức lãi suất tại thời điểm giải ngân theo 03 khế ước nhận nợ là 20,5%/năm, 22,5%/năm và 23%/năm. Các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ được ký kết từ năm 2011 nên việc các bên thỏa thuận mức lãi suất trong hạn như trên là hoàn toàn phù hợp quy định tại Điều 91 Luật các tổ

chức tín dụng và Điều 1 Thông tư 12/201/TTNHN ngày 14/10/2010 của Ngân hàng Nhà nước. Đối chiếu bảng kê tính lãi kèm theo các quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng từ năm 2011 đến thời điểm xét xử vụ án, thấy rằng Ngân hàng đã thực hiện việc điều chỉnh lãi suất trong hạn đối với khoản vay của Công ty Thái Hòa theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ, phù hợp quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi tiền lãi trong hạn của Nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền lãi trong hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm 130.163.889đ là có căn cứ.

3. Đối với yêu cầu lãi quá hạn: Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn từ 20,5%/năm đến 35,25%/năm.

Xét thấy: Từ năm 2012 đến nay, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành các văn bản điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ với mức lãi suất giảm dần từ 12%/năm xuống 6,5%/năm nên mức lãi suất quá hạn cũng sẽ được tính trên cơ sở thay đổi mức lãi suất cho vay được quy định bởi Ngân hàng nhà nước. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng một mức lãi suất 20%/năm từ ngày quá hạn là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn đề nghị điều chỉnh mức lãi suất để phù hợp với các quy định của ngân hàng Nhà nước, xuất trình các quyết định điều chỉnh lãi suất qua các thời kỳ và bảng kê tính lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng số 0158/2011/GPBBĐ/HĐ kèm theo Khế ước nhận nợ và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 0370/2011/GPBBĐ/HĐ kèm theo các Khế ước nhận nợ số 01.0370/2011/GPBBĐ/KU. Tính đến ngày 23/9/2022 Công ty Thái Hòa còn nợ quá hạn là 6.756.101.134đồng. Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại nội dung này của bản án sơ thẩm.

Số tiền lãi quá hạn Công ty Thái Hòa có nghĩa vụ thanh toán theo các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ là 6.756.101.134đồng. Do Nguyên đơn là người kháng cáo tự nguyện điều chỉnh, thay đổi yêu cầu khởi kiện về tiền lãi quá hạn nên không phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền lãi quá hạn như quyết định bản án sơ thẩm.

4. Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Thái Hòa theo Hợp đồng tín dụng số 0158 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 0370 được ghi nhận trong các hợp đồng tín dụng ban đầu gồm 03 tài sản:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, xã Hà Cầu, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (Nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) thuộc quyền sở hữu của ông Ngô Văn Sự

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của ông Ngô Văn Sự, bà Phạm Thị Thor.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 61, thị trấn Tế Tiêu, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội) thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Văn Trúc.

Theo Nguyên đơn thì ngày 05/9/2011 tài sản bảo đảm được bổ sung thêm

là bất động sản tại thửa đất số 249b, 249đ, tờ bản đồ số 02, xã Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội) thuộc sở hữu của ông Lê Sĩ Nguyên để thay cho tài sản đảm bảo của ông Phạm Văn Trúc theo Tờ trình.

Tuy nhiên qua kiểm tra hồ sơ vụ án, HĐXX thấy rằng:

Ngày 11/7/2022, Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa ban hành Thông báo yêu cầu Nguyên đơn bổ sung các tài liệu, chứng cứ liên quan đến tài sản bảo đảm của ông Phạm Văn Trúc theo Hợp đồng thế chấp số 110305 ngày 14/7/2011 và các tài liệu liên quan đến việc sử dụng Hợp đồng thế chấp số 110394 ngày 06/9/2011 của ông Nguyên đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nào, khoản vay và khế ước nhận nợ nào. Tuy nhiên, Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu theo yêu cầu bởi không còn hồ sơ lưu. Nguyên đơn còn thừa nhận về nguyên tắc, khi rút tài sản bảo đảm của ông Trúc và thay thế bằng tài sản bảo đảm của ông Nguyên theo quy định bắt buộc, Ngân hàng và Công ty Thái Hòa phải ký phụ lục hợp đồng thể hiện việc thay thế tài sản bảo đảm nhưng Nguyên đơn vẫn không cung cấp được phụ lục hợp đồng thể hiện việc thay thế tài sản thế chấp vì không có phụ lục hợp đồng.

Theo quy định tại Điều 6 Hợp đồng tín dụng ngày 01/4/2011 thì *"Chi tiết về việc cầm cố/thế chấp tài sản được quy định cụ thể tại Hợp đồng thế chấp số 110119, số 110118 ngày 28/3/2011 giữa Ngân hàng với Bên vay và Bên thứ ba"* và Điều 5 Hợp đồng tín dụng ngày 22/7/2011 quy định: *"Chi tiết về việc cầm cố/thế chấp tài sản được quy định cụ thể tại Hợp đồng thế chấp số 110119, số 110118 ngày 28/3/2011 và số 110305 ngày 14/7/2011 giữa Ngân hàng với Bên vay và Bên thứ ba"*.

Như vậy, việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 249b, 249đ, tờ bản đồ số 02, xã Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Tài sản của ông Nguyên) nhưng không có thỏa thuận bổ sung trong hợp đồng tín dụng.

Trong khi Hợp đồng tín dụng số 0158/2022/GPBBD/HĐ và các khế ước nhận nợ kèm theo đều quy định rõ tài sản bảo đảm cho khoản nợ của hợp đồng này là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Sự + bà Thơ. Còn Hợp đồng tín dụng số 0370/2011/GPBBD/HĐ ngày 22/7/2011 và các khế ước nhận nợ kèm theo thì tài sản bảo đảm cho khoản nợ của hợp đồng này vẫn là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Sự + bà Thơ, có bổ sung thêm tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Văn Trúc. Cả 2 Hợp đồng tín dụng nêu trên không có điều khoản nào quy định tài sản bảo đảm cho các khoản vay này là tài sản của ông Lê Sĩ Nguyên. Trường hợp muốn đưa tài sản khác vào thay thế tài sản thế chấp hoặc bổ sung thêm tài sản thế chấp thì các bên phải ký kết Phụ lục hợp đồng mới phù hợp với quy định ở khoản 4, Điều 7 của các Hợp đồng nêu trên *"Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được cả hai bên thỏa thuận bằng văn bản (Biên bản bổ sung, sửa đổi Hợp đồng) do đại diện có thẩm quyền của hai bên ký"*.

Việc Ngân hàng và Công ty Thái Hòa cùng ông Lê Sĩ Nguyên (Ông

Nguyên) ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản nhưng giữa Ngân hàng và Công ty Thái Hòa không ký kết Phụ lục Hợp đồng tín dụng để thay thế tài sản thế chấp nên không xác định được nghĩa vụ bảo đảm tài sản của ông Nguyên sẽ được đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng nào, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản của ông Nguyên và yêu cầu Nguyên đơn có trách nhiệm xóa đăng ký thế chấp và trả lại giấy tờ thế chấp cho ông Lê Sỹ Nguyên là phù hợp quy định pháp luật.

Đối với 02 tài sản bảo đảm còn lại tại thửa đất số 42, xã Hà Cầu, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) theo GCNQSDĐ số I 555266 do UBND thị xã Hà Đông cấp ngày 16/01/1997 mang tên ông Ngô Văn Sự và tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ số AO 414658 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 12/3/2009 mang tên ông Ngô Văn Sự, bà Phạm Thị Thơ thì 02 tài sản này được lập tại Văn phòng công chứng Đại Việt, các bên tham gia ký kết đều tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi dân sự, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, các bên đã làm thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng trình tự thủ tục qui định nên trường hợp Công ty Thái Hòa không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ thì Nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Kháng cáo của ông Ngô Văn Sự đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét các nội dung của bản án sơ thẩm liên quan đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông. Như nhận định trên việc ký hợp đồng thế chấp được chủ tài sản ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung hợp đồng thế chấp phù hợp với thỏa thuận của bên vay và bên nhận thế chấp theo các hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên việc tính lãi quá hạn của bản án sơ thẩm chưa đúng, ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ bảo đảm của tài sản bảo đảm trong trường hợp Nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản. Bên cạnh đó, giá trị bảo đảm của cả 02 tài sản của ông Sự và của ông Sự + bà Thơ chỉ quy định giới hạn bảo đảm tối đa cho khoản nợ gốc của Công ty Thái Hòa tại Ngân hàng là 3.212.000.000đ nên kháng cáo của ông Sự có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát thành phố Hà Nội phù hợp với một phần nhận định của HĐXX.

***Từ những nhận định trên.***

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

**QUYẾT ĐỊNH**

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

**Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu đòi nợ của Công ty TNHH MTV quản lý

tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) đối với Công ty Cổ phần sản xuất Thái Hòa.

- Công ty Cổ phần Sản xuất Thái Hòa phải thanh toán trả Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam tính đến ngày 23/9/2022 gồm: 3.926.096.005đ (Nợ gốc) và nợ lãi trong hạn: 130.163.889đ (Lãi trong hạn) cùng 6.756.101.134đ (Lãi quá hạn). Tổng cộng là 10.812.361.028đ.

2. Trường hợp Công ty Cổ phần Sản xuất Thái Hòa không trả nợ, Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 42, xã Hà Cầu, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) đã được UBND thị xã Hà Đông cấp GCNQSDĐ số I 555266, vào sổ cấp GCNQSDĐ 02134/QĐUB/HĐ ngày 16/01/1997, mang tên chủ sử dụng đất ông Ngô Văn Sự.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội, đã được UBND huyện Ứng Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 414658, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H01803 ngày 12/3/2009 đứng tên ông Ngô Văn Sự và bà Phạm Thị Thơ.

Giới hạn bảo đảm của 02 tài sản nêu trên tính đến ngày 23/9/2022 là số tiền nợ gốc 3.212.000.000đ; nợ lãi trong hạn 104.521.602đ; nợ lãi quá hạn 5.425.149.210đ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần sản xuất Thái Hòa với Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, thì những người đang cư trú hay sinh sống tại nhà đất nêu trên đều phải chấp hành quyết định về xử lý tài sản.

Trường hợp khi xử lý sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ nêu trên thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu, sử dụng tài sản đó. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán các khoản nợ thì Công ty Cổ phần sản xuất Thái Hòa có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho VAMC.

3. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 249b và 249đ, Tờ bản đồ số 02, xã Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, TP. Hà Nội) đã được UBND huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 124035, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 22750.QSDĐ/440/2022.QĐUB, ngày 15/8/2002 cho người sử dụng đất là ông Lê Sỹ Nguyên.

- Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam và Ngân hàng TM TNHH MTV dầu khí toàn cầu phải làm thủ tục giải

chấp và hoàn trả ông Lê Sỹ Nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 124035 vào sổ cấp GCNQSDĐ số 22750.QSDĐ/440/2022.QĐUB, do UBND huyện Mỹ Đức cấp ngày 15/8/2002 đã được đính chính tên người sử dụng đất là ông Lê Sỹ Nguyên.

Kể từ ngày tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/9/2022), người phải thi hành án tiếp tục phải chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước cho đến khi trả xong nợ gốc.

Nguyên đơn phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng thẩm định tài sản.

#### 4. Về án phí:

Công ty Cổ phần sản xuất Thái Hòa phải chịu 118.812.000 đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) không phải chịu án phí KDTMST và được hoàn lại 62.055.000đ tạm ứng đã nộp theo Biên lai số 09954 ngày 10/12/2020 và phải chịu 2.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai 57690 ngày 03/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa.

Hoàn trả ông Ngô Văn Sự 2.000.000 đồng án phí đã nộp theo Biên lai số 57707 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa.

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

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

#### Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Ứng Hòa;
- Chi cục THA huyện Ứng Hòa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Thúy Hạnh**