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

Bản án số: ……/2023/KDTM -PT

Ngày: 29/6/2023

V/v : Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hạnh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa*: Ông Trần Chí Thành** - Kiểm sát viên.

Ngày 29/06/2023 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: 43/2023/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 115/2022/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 249/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 05 năm 2023 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:* Ngân hàng Đ**;

Trụ sở: đường P, Phường X, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T - Chủ tịch HĐQT;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu T - Giám đốc Phòng giao dịch ST– Chi nhánh Hà Nội.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Vương Thị H – Nhân viên khách hàng cá nhân theo Giấy uỷ quyền số 17.23/QĐUQ-STY ngày 26/5/2023; có mặt.

***Bị đơn:* Công ty G**;

Địa chỉ: phường O, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Tuấn H - Giám đốc;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lương Trường G – sinh năm 1983; có mặt

Địa chỉ: đường X, phường T, quận C, Hà Nội.

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

- **Bà Nguyễn Thị N**, sinh năm 1970; HKTT: phường O, quận Đ, Hà Nội; có mặt.

- **Ông Đặng Tuấn H**, sinh năm 1969; HKTT: phường O, quận Đ, Hà Nội; vắng mặt.

- **Ông Nguyễn Thanh P**, sinh năm 1965; có mặt.

- **Bà Phạm Thị Hải A**, sinh năm 1971 (vợ ông P); vắng mặt.

Cùng trú tại: phường O, quận Đ, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/10/2011 Phòng giao dịch ST - Ngân hàng Đ - Chi nhánh Hà Nội và Công ty G ký các Hợp đồng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 18601/H0006/1TD ngày 01/4/2011. Theo hợp đồng Ngân hàng cấp cho Công ty G hạn mức tín dụng với mức tối đa là 2.200.000.000 đồng, mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động; Thời hạn của hạn mức tín dụng là 60 tháng, từ ngày 01/4/2011 đến ngày 01/4/2016; Trong thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng, khi có nhu cầu vốn và trên cơ sở đề nghị của Công ty G, ngân hàng sẽ xem xét và quyết định giải ngân hoặc không giải ngân; Khi tiến hành giải ngân, hai bên tiến hành ký hợp đồng vay vốn, hợp đồng cấp bảo lãnh, giấy nhận nợ hoặc các văn bản cấp tín dụng khác (gọi tắt là hợp đồng vay vốn); Lãi suất cho vay: là lãi suất có điều chỉnh được quy định tại các Hợp đồng vay vốn...

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, Công ty G đồng ý thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ phường O, quận Đ, Hà Nội thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông H và bà N; Chi tiết nội dung thế chấp được hai bên hoặc bên thứ ba lập thành hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/3/2011 Công ty G, Ngân hàng và ông Đặng Tuấn H, bà Nguyễn Thị N ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 622.2011/HĐTC tại Văn phòng công chứng A1 Thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng, bên thế chấp là ông H, bà N tự nguyện thế chấp toàn bộ tài sản là căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ số tiền vay với mức dư nợ cao nhất là 1.000.000.000 đồng; trong thời hạn vay là 12 tháng. Sau đó ông H, bà N và ngân hàng ký 03 Hợp đồng thế chấp sửa đổi vào các ngày 13/12/2011, hợp đồng sửa đổi số công chứng 2070.2011/HĐTC; ngày 16/3/2012 hợp đồng sửa đổi số công chứng 178.2012/HĐTC; ngày 27/3/2013 hợp đồng sửa đổi số công chứng 274.2013/HĐTC về việc thay đổi nội dung bảo lãnh số tiền vay.

Sau khi ký hợp đồng thế chấp ông H, bà N đã có đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm. Ngày 04/4/2011 Phòng Tài nguyên môi trường quận Đ đã chứng nhận về việc thế chấp được đăng ký theo nội dung kê khai tại Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm.

Ngày 28/3/2013 giữa Ngân hàng và Công ty G ký Hợp đồng vay vốn số 18601H0053/1LC. Theo hợp đồng Ngân hàng cho Công ty G vay số tiền: 2.200.000.000 đồng; Lãi suất: 15%/năm; Lãi suất hàng tháng với mức lãi suất điều chỉnh không vượt quá mức lãi suất cho vay tương ứng được quy định tại khung lãi suất Ngân hàng ban hành

tại thời điểm điều chỉnh có điều chỉnh; Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 28/3/2013 đến 27/3/2014); Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Tài sản bảo đảm là căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội.

Ngày 28/3/2013 Công ty G đã ký Giấy nhận nợ với số tiền nhận nợ: 2.200.000.000 đồng. Công ty G đã ký ủy nhiệm chi số tiền 2.200.000.000 đồng Ngân hàng đã giải ngân số tiền 2.200.000.000 triệu đồng theo đề nghị của Công ty G.

Ngày 27/3/2014 Công ty G vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã đôn đốc, yêu cầu nhưng Công ty G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và hợp đồng vay vốn.

Tính đến ngày 18/5/2022 Công ty G đã nợ Ngân hàng số tiền: 5.883.227.779 đồng, gồm nợ gốc: 2.200.000.000 đồng; lãi: 3.683.227.779 đồng (lãi trong hạn: 275.519.446 đồng; lãi quá hạn: 3.407.708.333 đồng).

2. Ngày 30/10/2011 Ngân hàng và Công ty G ký Hợp đồng tín dụng số 18601H0045/1TD. Ngân hàng cấp cho bên vay hạn mức tín dụng tối đa 600.000.000 đồng; mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay 48 tháng từ ngày 24/10/2011 đến ngày 24/10/2015; Lãi suất cho vay quy định cụ thể trong hợp đồng vay vốn. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại phường O, quận Đ, Hà Nội - là tài sản của ông P và bà H.

Ngày 27/4/2011 giữa Ngân hàng, Công ty G, ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị H ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 905.2011/HĐTC, tài sản thế chấp là quyền sở hữu căn hộ 209 A2 Tập thể Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa để bảo lãnh tối đa 700.000.000 đồng. Ngày 24/10/2011 chủ tài sản và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 1848.2011/HĐTC về việc sửa đổi trị giá tài sản; bảo lãnh tối đa số tiền 600.000.000 đồng; sửa đổi thời hạn thế chấp 48 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng thế chấp ông P, bà H đã có đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm. Ngày 29/4/2011 Phòng Tài nguyên môi trường quận Đ đã chứng nhận về việc thế chấp được đăng ký theo nội dung kê khai tại Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm.

Thực hiện hợp đồng, Ngày 22/11/2013 *Ngân hàng và Công ty G ký Hợp đồng vay số 18601H0067/1LC;* Theo hợp đồng Công ty G vay số tiền 600.000.000 đồng; Lãi suất: 12.5%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 22/11/2013 đến 21/11/2014); Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Cùng ngày 22/11/2013 Công ty G ký Giấy nhận nợ xác nhận số tiền vay 600.000.000 đồng.

Tính đến ngày 18/5/2022 Công ty G nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.530.520.832 đồng, trong đó: Nợ gốc 600.000.000 đồng; Lãi trong hạn 75.833.332 lãi quá hạn: 854.687.500 đồng.

Ngân hàng Đ yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc Công ty G trả ngay cho Ngân hàng Đ tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 30/9/2022 là 7.610.623.611 đồng, cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 18601H0006/1TD ngày 01/4/2011, Hợp đồng vay vốn số 18601H0053/1LC ngày 28/3/2013 tổng số tiền là 6.037.915.279 đồng, gồm: Nợ gốc: 2.200.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 275.519.446 đồng; Lãi quá hạn: 3.562.395.833 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 18601H0045/1TD ngày 30/10/2011, Hợp đồng vay vốn số H.0067/1LC ngày 22/11/2013 là 1.572.708.332 đồng, gồm: Nợ gốc: 600.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 75.833.332 đồng; Lãi quá hạn: 896.875.000 đồng;

Công ty G tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 01/10/2022 đến ngày Công ty G thực trả hết nợ cho Ngân hàng Đ theo lãi suất quá hạn được quy định tại các hợp đồng vay số H.0053/1LC ngày 28/03/2013 và H.0067/1LC ngày 22/11/2013.

+ Trường hợp Công ty G không thực hiện nghĩa vụ trên thì Ngân hàng Đ được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng Đ:

Tài sản 1: Căn hộ tại phường O, quận Đ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 11483 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/1999 đứng tên bà Nguyễn Thị N, ông Đặng Tuấn H.

Tài sản 2: căn hộ tại phường O, quận Đ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 010911567400103, hồ sơ gốc 1948/2007/QĐ-17 do UBND quận Đ cấp ngày 07/6/2007 đứng tên Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị H.

+ Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty G tại Ngân hàng Đ thì Công ty G tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Đ.

**** Bị đơn Công ty G** đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do*.

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

Bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà xác nhận ông H và bà có ký Hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty G. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm. Đến nay, Công ty G mất khả năng thanh toán, gia đình bà chỉ có căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội để sinh sống, nên ông bà mong muốn được trả dần nợ gốc; đề nghị ngân hàng miễn toàn bộ số tiền lãi để vợ chồng bà thu xếp trả nợ, giữ lại căn nhà.

- Ông Đặng Tuấn H, **Ông Nguyễn Thanh P**, **Bà Phạm Thị H** *đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do*.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 115/2022/KDTM-ST ngày 30/9/2022 Toà án nhân dân quận Đống Đa đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Đ đối với Công ty G về việc thanh toán tiền theo Hợp đồng tín dụng số 18601H0006/1TD ngày 01/4/2011; Hợp đồng vay vốn số 18601H0053/1LC ngày 28/3/2013 và Hợp đồng tín dụng số 18601H0045/1TD ngày 30/10/2011, Hợp đồng vay vốn số 18601H0067/1LC ngày 22/11/2013.

2. Xác nhận tính đến ngày 30/9/2022 Công ty G nợ Ngân hàng Đ tổng cộng số tiền: 7.610.623.611 đồng, gồm: Nợ gốc: 2.800.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 351.352.778 đồng; Lãi quá hạn: 4.459.270.833 đồng, bao gồm:

+ Hợp đồng tín dụng số 18601H0006/1TD ngày 01/4/2011; Hợp đồng vay vốn số 18601H0053/1LC ngày 28/3/2013, gồm: Nợ gốc 2.200.000.000 đồng; Lãi trong hạn 275.519.446 đồng; Lãi quá hạn 3.562.395.833 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 18601H0045/1TD ngày 30/10/2011, Hợp đồng vay vốn số 18601H0067/1LC ngày 22/11/2013, gồm: Nợ gốc: 600.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 75.833.332 đồng; Lãi quá hạn: 896.875.000 đồng;

3. Buộc Công ty G trả Ngân hàng Đ số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 18601H0006/1TD ngày 01/4/2011; Hợp đồng vay vốn số 18601H0053/1LC ngày 28/3/2013, gồm: Nợ gốc 2.200.000.000 đồng; Lãi trong hạn 275.519.446 đồng; Lãi quá hạn 3.562.395.833 đồng và khoản tiền lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc từ ngày 01/10/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, Công ty G không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 18601H0006/1TD ngày 01/4/2011; Hợp đồng vay vốn số 18601H0053/1LC ngày 28/3/2013 thì Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại xử lý tài sản thế chấp là căn hộ tại phường O, quận Đ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 11483 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/1999 đứng tên bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Tuấn H.

Khi có quyết định thi hành án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền buộc các tổ chức, cá nhân chiếm hữu, sử dụng nhà đất trên phải di dời để đảm bảo việc thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ nợ của Công ty G tại Ngân hàng Đ, thì Công ty G tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Đ; Trường hợp số tiền phát mại tài sản sau khi trừ chi phí phát mại tài sản, nợ và các chi phí tố tụng khác (nếu có) còn thừa thì được trả lại cho bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Tuấn H.

5. Buộc Công ty G trả Ngân hàng Đ số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 18601H0045/1TD ngày 30/10/2011, Hợp đồng vay vốn số 18601H0067/1LC ngày 22/11/2013 tính đến ngày 30/9/2022 là 1.572.708.332 đồng (Trong đó, nợ gốc: 600.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 75.833.332 đồng; Lãi quá hạn: 896.875.000 đồng) và khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc từ ngày 01/10/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

6. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Đ đối với việc xử lý tài sản đảm bảo là căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội.

Dành quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác cho Ngân hàng Đ đối với tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng vay số H.0067/1LC ngày 22/11/2013 khi có đủ căn cứ và xác định được rõ tài sản thế chấp (theo hợp đồng thế chấp thể hiện là: Căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội) và Ngân hàng có yêu cầu.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 12/10/2022 bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/10/2022 Ngân hàng Đ có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại phần quyết định sơ thẩm về việc không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội.

Ngày 13/10/2022 Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa có kháng nghị số 05/QĐ-VKS-KN đề nghị huỷ bản án sơ thẩm do không giải quyết xử lý tài sản thế chấp là căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội trong cùng vụ án là không đúng quy định của pháp luật, không giải quyết triệt để vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của người kháng cáo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Hợp đồng thế chấp căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội được các bên ký kết tự nguyện, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật là hợp pháp. Tại phiên toà phúc thẩm, bà N không xuất trình thêm tài liệu gì mới. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận xử lý tài sản bảo đảm nàu là có căn cứ.

Xét Hợp đồng thế chấp đối với căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội. Diện tích thế chấp là 18m2 tầng 2. Qua xem xét hiện trạng thực tế, xác định được vị trí, tứ cận của căn hộ nên có cơ sở để thi hành án với nghĩa vụ bảo lãnh tối đa được ghi trong Hợp đồng thế chấp là 600.000.000 đồng nên không cần thiết phải huỷ án sơ thẩm như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa mà chỉ sửa án sơ thẩm đối với phần xử lý tài sản này.

Căn cứ khoản 2 điều 308, điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội thay đổi nội dung kháng nghị là sửa bản án sơ thẩm.

Đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

- Chấp nhận xử lý tài sản đảm bảo đối với căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng Đ, bà Nguyễn Thị N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo, kháng nghị hợp lệ. Được chấp nhận xem xét.

[2]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm:

Đối với yêu cầu nợ gốc: Hợp đồng tín dụng số 18601/H0006/1TD được Ngân hàng Đ – Chi nhánh Hà Nội – Phòng giao dịch ST và Công ty G ký ngày 01/4/2011. Ngân

hàng cấp cho bên vay hạn mức tín dụng tối đa 2.200.000.000 đồng, Thời hạn của hạn mức tín dụng là 60 tháng, từ ngày 01/4/2011 đến ngày 01/4/2016; Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã ký Hợp đồng vay vốn số 18601H0053/1LC ngày 28/3/2012 cho Công ty G vay số tiền 2.200.000.000 đồng và được giải ngân theo Giấy nhận nợ cùng ngày 28/3/2013.

Ngày 30/10/2011 Ngân hàng và Công ty G tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 18601H0045/1TD. Ngân hàng cấp cho bên vay hạn mức tín dụng tối đa 600.000.000 đồng; thời hạn vay 48 tháng từ ngày 24/10/2011 đến ngày 24/10/2015. Hai bên ký Hợp đồng vay vốn số *18601H0067/1LC* ngày 22/11/2013 với số tiền vay 600.000.000 đồng được giải ngân theo Giấy nhận nợ cùng ngày 22/11/2013.

Tại phiên toà, đại diện bị đơn xác nhận số nợ gốc như Ngân hàng yêu cầu. Vì vậy án sơ thẩm chấp nhận Công ty G phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc 2.800.000.000 của 02 Hợp đồng vay vốn nêu trên là có căn cứ.

Xét yêu cầu đòi nợ lãi:

+ Đối với lãi suất trong hạn: Hợp đồng vay vốn số *18601H0053/1LC* các bên thoả thuận lãi suất: 15%/năm và Hợp đồng vay vốn số *18601H0067/1LC* ngày 22/11/2013 lãi suất: 12,5%/năm; Hàng tháng bên A điều chỉnh lãi suất cho vay (nếu có) với mức lãi suất điều chỉnh không vượt quá mức lãi suất cho vay tương ứng được quy định tại khung lãi suất Ngân hàng ban hành tại thời điểm điều chỉnh. Việc điều chỉnh lãi suất sẽ được bên A thông báo cho bên B và có hiệu lực kể từ ngày thông báo của bên A được gửi đi hoặc kể từ ngày bên B nhận trực tiếp từ bên A.

Theo bảng kê tính lãi Ngân hàng có điều chỉnh mức lãi suất của Hợp đồng 18601H0053/1LC từ 15% xuống còn 14% và 12,5% theo từng giai đoạn. Mức lãi suất này phù hợp với khung lãi suất do Ngân hàng ban hành tại thời điểm điều chỉnh. Vì vậy số tiền lãi trong hạn Ngân hàng áp dụng đến thời điểm hết thời hạn vay vốn ngày 27/3/2014 là **275.519.446 đồng**. Đối với Hợp đồng 18601H0067/1LC, Ngân hàng không điều chỉnh lãi suất trong thời gian này nên mức lãi suất vẫn được áp dụng 12,5%. Tính đến ngày 21/11/2014, lãi suất trong hạn là **75.833.332 đồng.** Ngân hàng tính lãi phù hợp với thoả thuận tại Hợp đồng nên yêu cầu về số tiền lãi trong hạn được HĐXX chấp nhận.

+ Đối với lãi suất quá hạn: Cả 02 hợp đồng, nguyên đơn tính lãi suất quá hạn là 18,75%/năm (bằng 12,5 x150%) phù hợp với thoả thuận trong Hợp đồng. Do đó lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm (30/9/2022) của Hợp đồng vay vốn số 18601H0053/1LC là 3.562.395.833 đồng và Hợp đồng vay vốn số 18601H0067/1LC là 896.875.000 đồng được chấp nhận.

Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 29/7/1999 hồ sơ gốc số 11483 của UBND Thành phố Hà Nội cấp cho chủ sử dụng ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị X được sang tên bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Tuấn H ngày 21/10/2003. Diện tích sử dụng căn hộ: 50,10m2. Kết cấu nhà xây gạch, mái bằng tại địa chỉ: ở phường O, quận Đ, Hà Nội.

Ngày 30/3/2011 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội, bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Tuấn H ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 622.2011/HĐTC đồng ý

thế chấp quyền sở hữu căn hộ nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 11483 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/1999 đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty G theo các điều kiện về thời hạn vay, lãi suất tiền vay của Ngân hàng.

Ngày 4/4/2011 Phòng Tài nguyên môi trường quận Đ chứng nhận thế chấp.

Bà N kháng cáo không đồng ý xử lý căn hộ này vì đây là nơi ở duy nhất của gia đình

Ông H, bà N ký Hợp đồng thế chấp là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên HĐTC là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Theo HĐTC số 622.2011/HĐTC ngày 30/3/2011 và HĐTC sửa đổi số 2070.2011/HĐTC ngày 13/12/2011 xác định Ngân hàng đồng ý cho bên vay được vay với số tiền tối đa là 2.200.000.000 đồng. Chi tiết về việc vay số tiền này được các bên xác định tại Hợp đồng vay vốn số 18601H0053/1LC ngày 28/3/2012. Đến nay Công ty G chưa thanh toán trả Ngân hàng. Vì vậy căn hộ 111+112 sẽ được xử lý để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của HĐ Hợp đồng vay vốn số *18601H0053/1LC*.

Bà N kháng cáo không đồng ý xử lý căn hộ này vì đây là nơi ở duy nhất của gia đình nhưng bà cũng xác nhận hiện nay không có khả năng trả nợ Ngân hàng. Do đó yêu cầu kháng cáo của bà N không được HĐXX chấp nhận.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa đề nghị xử lý căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010911567400103 do UBND quận Đ cấp ngày 7/6/2007 chủ sử dụng ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị H. Diện tích sử dụng: căn hộ 18,1m2, tầng 2 tại địa chỉ: phường O, quận Đ, Hà Nội.

Ngày 27/4/2011 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội, ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị H ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 905.2011/HĐTC đồng ý thế chấp quyền sở hữu căn hộ nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010911567400103 do UBND quận Đ cấp ngày 7/6/2007 đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty G theo các điều kiện về thời hạn vay, lãi suất tiền vay của Ngân hàng.

Ngày 27/4/2011 Phòng Tài nguyên môi trường quận Đ chứng nhận thế chấp.

Theo biên bản xem xét thực tế, hiện trạng căn hộ có sự thay đổi. Ông P trình bày năm 1994 do nhu cầu mở rộng diện tích, ông đã mua một phần căn hộ 209 A2 (tầng 2) với diện tích 18,1m2. Còn lại một phần căn hộ 209A2 được chủ nhà bán cho ông Nguyễn Văn C. Do chia tách thành 02 căn nên bên bán không dành lối đi vào căn hộ của ông bởi gia đình ông sẽ cải tạo lối đi từ phòng 109 (tầng 1) ông đang sử dụng làm cầu thang lên tầng 2 (phòng 209). Tức là ông và bên bán thoả thuận mua diện tích này không có đường vào căn hộ như thể hiện tại GCN. Năm 2011 ông thế chấp căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội cho Ngân hàng Đ, lối đi lên căn hộ là lối đi bằng cầu thang từ căn hộ 109 đi lên. Ngân hàng khi đến xem xét tài sản để định giá cho vay đã biết lối đi lên căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội được sử dụng bằng lối đi từ căn hộ 109 và không giống với sơ đồ ghi

trong Giấy chứng nhận bởi lối đi bằng cầu thang khu tập thể lên căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội đã bị gia đình ông C bịt lại để sử dụng riêng vào căn hộ của ông C.

Năm 2017 ông P tiếp tục mở rộng thêm căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội ra phía trước nhà (phía nam). Do đó hiện nay diện tích tầng 2 đã được mở rộng, không còn 18,1m2 như đã thế chấp. Do Ngân hàng không thuê Công ty đo đạc nên không có số liệu xác định diện tích cụ thể. Việc chứng minh diện tích thay đổi do các đương sự thực hiện, không phải Toà án phải có Quyết định cho Ngân hàng thì Ngân hàng mới mời Công ty đo đạc như ý kiến của người đại diện Ngân hàng Đ trình bày. Ngân hàng là bên khởi kiện phải thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật và phải tự bỏ chi phí để thực hiện để chứng minh yêu cầu của mình. Toà án không làm hộ, làm thay Ngân hàng. Chính vì việc Ngân hàng không có số liệu đo đạc hiện trạng thực tế nên cấp sơ thẩm không cho xử lý căn hộ bởi không xác định được mốc giới. Tuy nhiên qua xem xét thẩm định lại tại cấp phúc thẩm, phần diện tích 18,1m2 theo ông P trình bày là phần diện tích hiện nay được xác định từ khu vệ sinh tầng 2 kéo thẳng ra phía trước nhà. Phần diện tích mở rộng chỉ thay đổi chiều dài, còn chiều ngang là cố định không mở rộng được vì giáp ranh với tường của căn hộ khác. Do đó để thực hiện thi hành án, diện tích 18,1m2 được lấy cạnh chiều ngang = toàn bộ phần tiếp giáp phòng 208 x cạnh chiều dài kéo ra phía trước. Tính đủ diện tích 18,1 m2 là phần thế chấp. Còn diện tích ngoài ranh giới này ông P mở rộng (không thế chấp).

Ông P, bà H ký Hợp đồng thế chấp là tự nguyện, Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật nên Hợp đồng thế chấp là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Theo Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng thế chấp sửa đổi số 1848.2011 ngày 24/10/2011 xác định Ngân hàng đồng ý cho bên vay được vay với số tiền tối đa là 600.000.000 đồng. Chi tiết về việc vay số tiền này được các bên xác định tại Hợp đồng vay vốn số *18601H0067/1LC*. Ngân hàng giải ngân cho Công ty vay vốn nằm trong phạm vi đảm bảo nên căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội, diện tích 18,1m2 sẽ được xử lý khi thi hành án. Phần cầu thang đi lên căn hộ Ngân hàng cũng đã biết diện tích này không thuộc phạm vi thế chấp. Ông P đã dùng lối đi bằng cầu thang thuộc diện tích căn hộ 109 không thuộc phạm vi thế chấp nên không được xử lý lối đi này để thi hành án.

Án sơ thẩm không chấp nhận xử lý phát mại đối với diện tích 18,1 m2 tầng 2 căn hộ 209 là không có cơ sở bởi căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội vẫn tồn tại, ông P, bà H là chủ tài sản vẫn sinh sống tại đây. Bản thân ông P vẫn xác định diện tích, tứ cận, vị trí căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội. Trên cơ sở hiện trạng thực tế, đối chiếu GCNQSH nhà ở và QSD đất ở số 010911567400103 đã xác định được tứ cận: Phía đông giáp P210 nhà bà Bùi Thị Ngọc O, phía bắc giáp P208 nhà ông Nguyễn Ngọc N, phía tây giáp P209 của ông Nguyễn Văn C, phía nam giáp diện tích mở rộng thêm của ông P. Diện tích 18,1 m2 căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội của ông P và bà H vẫn có mốc giới để thi hành án.

Kháng cáo của Ngân hàng cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa đề nghị xử lý căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội trong trường hợp Công ty G không trả được nợ được HĐXX chấp nhận.

Kháng cáo của bà Nguyễn Thị N không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 342,343, 344, 355 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 1 điều 30, 148, 296, 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội;

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa và kháng cáo của Ngân hàng Đ.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

Xử: Sửa một phần bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 115/2022/KDTM-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân quận Đống Đa

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ đối với Công ty G.

2. Buộc Công ty G phải trả Ngân hàng Đ số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 30/9/2022 như sau:

2.1: Hợp đồng tín dụng số 18601H0006/1TD ngày 01/4/2011, Hợp đồng vay vốn số 18601H0053/1LC ngày 28/3/2013 gồm: Nợ gốc: 2.200.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 275.519.446 đồng; Lãi quá hạn: 3.562.395.833 đồng.

2.2: Hợp đồng tín dụng số 18601H0045/1TD ngày 30/10/2011, Hợp đồng vay vốn số H.0067/1LC ngày 22/11/2013 gồm: Nợ gốc: 600.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 75.833.332 đồng; Lãi quá hạn: 896.875.000 đồng

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm Công ty G tiếp tục phải chịu lãi quá hạn trên số tiền gốc theo lãi suất thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trường hợp Công ty G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp bao gồm:

- Quyền sở hữu căn hộ chung cư ở phường O, quận Đ, Hà Nội, diện tích 50,10m2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 11483 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/1999 mang tên ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị X sang tên bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Tuấn H ngày 21/10/2003. Hợp đồng thế chấp số công chứng 622.2011/HĐTC ngày 30/3/2011; Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 2070.2011/HĐTC ngày 13/12/2011; Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 178.2012/HĐTC ngày 16/3/2012 tại Văn phòng công chứng A1. *Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 2.200.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến*

ngày 30/9/2022:3.837.915.279 đồng và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng kể từ ngày 1/10/2022 cho đến khi trả xong nợ gốc.

- Quyền sở hữu căn hộ chung cư ở phường O, quận Đ, Hà Nội, diện tích 18,1m2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010911567400103, hồ sơ gốc số 1948/2007/QĐ-17 do UBND quận Đ cấp ngày 7/6/2007 mang tên ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị H. Hợp đồng thế chấp số công chứng 905.2011/HĐTC ngày 27/4/2011; Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 1848.2011/HĐTC ngày 24/10/2011 tại Văn phòng công chứng A1. *Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 600.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 30/9/2022:972.708.332 đồng và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng kể từ ngày 1/10/2022 cho đến khi trả xong nợ gốc.*

Kích thước căn hộ ở phường O, quận Đ, Hà Nội được xác định cạnh chiều ngang = toàn bộ phần tiếp giáp phòng 208 (ông Nguyễn Ngọc N) x cạnh chiều dài kéo ra phía trước nhà (một bên giáp phòng 209 - ông Nguyễn Văn C, một bên giáp phòng 210 - bà Bùi Thị Ngọc O) . Tính đủ diện tích 18,1 m2 theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan Thi hành án tiến hành xử lý. Không xử lý phần diện tích ông P, bà H mở rộng thêm ngoài 18,1m2 tầng 2 và cầu thang đi lên căn hộ.

4. Toàn bộ những người đang sinh sống (ở thuê, ở nhờ.....) trên các căn hộ thế chấp phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản theo yêu cầu của cơ quan Thi hành án.

5. Số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ của bên vay theo Hợp đồng tín dụng, nếu dư Ngân hàng sẽ phải thanh toán lại cho bên thế chấp. Nếu thiếu bên vay phải thanh toán trả Ngân hàng số tiền còn thiếu.

6. Về án phí:

Công ty G phải chịu 115.610.623 đồng án phí KDTM sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 2.000.000 đồng án phí KDTM phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai số AA/2020/0070893 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả Ngân hàng Đ số tiền 57.164.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2019/0015038 ngày 28/10/2020 và 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2020/0070887 ngày 27/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

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 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**:*
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;
- VKSND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thuý Linh