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: 174/2024/KDTM-PT
Ngày: 11/7/2024
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: **Ông Bùi Đức Bằng**

Các Thẩm phán **:** **Ông Nguyễn Thái Sơn**

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

- Thư ký phiên toà: **Ông Nguyễn Trung Kiên** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:

Ông Nguyễn Trần Thắng- Kiểm sát viên.

Ngày 11/7/2024, 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 27/2024/TLPT-KDTM ngày 19/01/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2023/KDTM-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân quận LB, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 268/2024/QĐXX-PT ngày 07/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 324/2024/QĐ-HPT ngày 28/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 390/2024/QĐ-HPT ngày 19/6/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt

Địa chỉ: Tầng 1, 3, 4, 5, 6 Tòa nhà Thaiholdings Tower, số 210 Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn Sơn - Tổng Giám đốc.

Người được ủy quyền: Ông Lê Anh Tùng - Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Khối Giám sát kinh doanh và Xử lý nợ (*Theo Quyết định ủy quyền số 4871/2019/QĐ-LienVietPostBank ngày 03/06/2019 về việc ủy quyền thực hiện hoạt động tố tụng đối với Phó Tổng Giám đốc*);

Ủy quyền lại: Ông Nguyễn Ngọc Tuyên, sinh năm 1979; ông Nguyễn Việt Thắng, sinh năm 1974; ông Trịnh Quốc Vũ, sinh năm 1986; ông Đinh Khắc

Nam, sinh năm 1985 (*có mặt*); ông Phạm Hữu Thanh, sinh năm 1988; ông Phạm Huy Hoàng, sinh năm 1977 – Cán bộ Ngân hàng (*Giấy ủy quyền ngày 21/6/2022); Địa chỉ nhận thông báo: Tầng 5, Tòa nhà Thaiholdings Tower, số 210 Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội).*

2. Bị đơn: Công ty TNHH Phát triển AH

Trụ sở chính: Số 9 tổ 3, phường G, quận LB, Hà Nội.

Người đại diện pháp luật: Ông Trương Đăng C - Giám đốc. (*có mặt*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Ngô Thị Thu Thiện, Công ty Luật TNHH Ngô Thiện, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (*có mặt*).

Địa chỉ: Số 37/15/292 Hà Huy Tập, thị trấn Y, huyện G, Hà Nội. **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. **Cụ Trương Đăng Nhượng**, sinh năm 1930 (mất năm 2017)

2. **Cụ Đào Thị Sinh**, sinh năm 1934 (mất năm 2022);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nhượng, cụ Sinh:

Bà Trương Thị Thành, sinh năm 1955, HKTT: Tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội(*có mặt*);

Ông Trương Đăng C, sinh năm 1966, HKTT: Tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội; (*có mặt*)

Bà Trương Thị Khanh, sinh năm 1969, HKTT: Tổ 1 phường G, quận LB, Hà Nội;

Ông Trương Đăng Xuân, sinh năm 1971, HKTT: Thôn Văn Thượng, xã X, HĐ, Hà Nội, hiện trú tại: Số 9 tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội;

Bà Trương Thị Thanh Vân, sinh năm 1974; HKTT: Tổ 20 phường Thượng Thanh, quận LB, Hà Nội(*có mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thành, ông Công, bà Khanh, bà Vân: **Ông Trương Đăng Xuân**, sinh năm 1971; HKTT: Thôn Văn Thượng, xã X, quận HĐ, Hà Nội, hiện trú tại: Số 9 tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội. (*Giấy ủy quyền ngày 07/9/2022*)

3. **Ông Trương Đăng Xuân**, sinh năm 1971.

4. **Bà Nguyễn Thị Hoàn** (vợ ông Xuân)

5. **Chị Trương Thị Tú Oanh**, sinh năm 1998 (con đẻ của ông Xuân, bà Hoàn)

6. **Cháu Trương Thùy Linh**, sinh năm 2008 (con đẻ của ông Xuân, bà Hoàn)

7. **Cháu Trương Đăng Khôi**, sinh năm 2014 (con đẻ của ông Xuân, bà Hoàn)

Đều HKTT: Thôn Văn Thượng, xã X, quận HĐ, Hà Nội;

Hiện trú tại: Số 9 tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Linh, cháu Khôi: Ông Trương Đăng Xuân và bà Nguyễn Thị Hoàn.

8. **Cụ Nguyễn Thị Chung**, sinh năm 1933;

9. **Ông Hồ Ngọc Hải**, sinh năm 1957 (con trai của cụ Chung);

Hiện trú tại: 89 Tuệ Tĩnh, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

10. **Bà Hồ Thị Thanh Thủy**, sinh năm 1972 (con gái của cụ Chung)

11. **Cháu Nguyễn Hồ Thủy Tiên**, sinh năm 2010 (con của bà Thủy)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Thủy Tiên: Bà Hồ Thị Thanh Thủy.

12. **Ông Hồ Ngọc Giang**, sinh năm 1970 (con trai của cụ Chung)*(Có mặt)*

13. **Bà Vũ Thị Hồng Ngân**, sinh năm 1977 (vợ ông Giang)

14. **Cháu Hồ Bảo Chi**, sinh năm 2008 (con của ông Giang, bà Ngân)

15. **Cháu Hồ Vũ Nam**, sinh năm 2012 (con của ông Giang, bà Ngân)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Chi, cháu Nam: Ông Hồ Ngọc Giang và bà Vũ Thị Hồng Ngân;

Cùng HKTT: Số 28 ngõ 263 đường N, phường TXT, quận TX, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị Chung, ông Hồ Ngọc Hải, ông Hồ Ngọc Giang, bà Hồ Thị Thanh Thủy, bà Vũ Thị Hồng Ngân: **Ông Cao Xuân Đạt**, sinh năm 1958; HKTT: Số 11 hẻm 222/16/1 đường LD, phường KT, quận Đ, Hà Nội. (*có mặt*)

16. **Bà Vũ Thu Thủy**, sinh năm 1958; trú tại: Số 89 Tuệ Tĩnh, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

17. **Anh Hà Minh Tuấn**, sinh năm 1976; Địa chỉ: 20 dẫy K tổ 6 Trung Văn, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

18. **Chị Nguyễn Thị Thu Phương**, sinh năm 2003; Địa chỉ: Thôn Thái Bình, xã Tân Thọ, huyện Nông Cống, Thanh Hóa.

19. **Anh Đinh Nhật Thiên**, sinh năm 2003; Địa chỉ: Xóm Nà Sao, Bế Văn Đàn, Quảng Hòa, Cao Bằng.

20. **Anh Trần Thế Anh**, sinh năm 2001; Địa chỉ: Xóm An Bình, xã An Lê, huyện Thủy Nguyên, Hải Phòng.

21. **Chị Lê Thị Thủy Nguyên**, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn Vẽo, Sơn Lầu, Nho Quan, Ninh Bình.

22. **Anh Đỗ Thanh Hải**, sinh năm 2003; Địa chỉ: Khu Mè, Hưng Long, Yên Lập, Phú Thọ.

23. **Chị Nguyễn Ngọc Mai**, sinh năm 2003; Địa chỉ: Thung Bằng, Hưng Long, Yên Lập, Phú Thọ.

24. **Chị Vũ Thị Phương**, sinh năm 1982; Địa chỉ: Yên Thắng, Yên Mô, Ninh Bình.

25. **Chị Nguyễn Thị Linh**, sinh năm 1998; Địa chỉ: Yên Thành, Yên Mô, Ninh Bình.

26. **Chị Bùi Thị Doanh**, sinh năm 1999; Địa chỉ: Hạ Trung, Bá Thước, Thanh Hóa.

27. **Chị Bùi Thị Ngọc Ánh**, sinh năm 2000; Địa chỉ: Thôn Cò Con, Hạ Trung, Bá Thước, Thanh Hóa.

28. **Anh Đỗ Văn Long**, sinh năm 2000; Địa chỉ: Tiên Động, Tứ Kỳ, Hải Dương.

29. **Anh Chu Hải Nam**, sinh năm 2003; Địa chỉ: Vọng Nguyệt, Tam Giang, Yên Phong, Bắc Ninh.

30. Anh Lê Huy Anh, sinh năm 2001; Địa chỉ: Xuân Giảo, Đào Thắng, Lào Cai.

31. **Anh Nguyễn Trường Đạt**, sinh năm 2002; Địa chỉ: Tân Dân, Vạn Hòa, Nông Cống, Thanh Hóa.

32. **Anh Lê Văn Đạt**, sinh năm 1995; Địa chỉ: Kim Mỹ, Kim Sơn, Ninh Bình.

33. **Anh Tạ Đình Khoa**, sinh năm 1998; Địa chỉ: Du Nghĩa, Nghĩa An, Ninh Giang, Hải Dương.

34. **Anh Đào Duy Hảo**, sinh năm 1983; Địa chỉ: Xóm Huy Chè, Phổ Xích Đồng, Cam Sơn, thành phố Hưng Yên.

35. **Anh Ngô Sỹ Mạnh**, sinh năm 2004; Địa chỉ: Xóm Đồng Bãi, Nghĩa Hội, Nghĩa Đàn, Nghệ An.

Anh Tuấn, chị Phương, anh Thiên, anh Thế Anh, chị Thủy Nguyên, anh Hải, chị Mai, chị Phương, chị Linh, chị Doanh, chị Ngọc Ánh, anh Long, anh Nam, anh Anh, anh Trường Đạt, anh Văn Đạt, anh Khoa, anh Hảo, anh Mạnh là những người hiện đang ở thuê nhà tại địa chỉ: 28 ngõ 263 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa - nguyên đơn do đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP Liên Việt – Chi nhánh Đông Đô nay là Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt – Chi nhánh Đông Đô (*Sau đây gọi tắt là Ngân hàng Liên Việt*)và Công ty TNHH phát triển AH (*gọi tắt là Công ty AH*) đã ký kết: Hợp đồng tín dụng số 12411/013/NHHM ngày 31/3/2011 với nội dung: Số tiền vay 15 tỷ đồng bao gồm hạn mức: Cho vay ngắn hạn và hạn mức bảo lãnh; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn phục vụ sản xuất kinh doanh, thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng, thời hạn tối đa của các khoản vay trong hạn mức: Thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tín dụng không vượt quá 8 tháng và ngày trả nợ cuối cùng không được vượt quá 8 tháng tính từ ngày hết hạn mức tín dụng mà Ngân hàng đã cấp cho công ty, được quy định cụ thể tại khế ước nhận nợ; Lãi suất cho vay trong hạn: Theo quy định của Ngân hàng Liên Việt và Ngân hàng Nhà nước tại từng thời điểm nhận nợ.

Theo đó từ ngày 29/11/2011 đến ngày 13/12/2011, Ngân hàng đã giải ngân cho công ty tổng số tiền là **7.900.000.000 đồng** bao gồm các khế ước nhận nợ là bộ phận không tách rời của Hợp đồng tín dụng với nội dung sau: Thời hạn khế ước: 08 tháng; Lãi suất 22%/năm, thả nổi điều chỉnh 03 tháng/lần; Kỳ hạn trả nợ gốc: Cuối kỳ; Kỳ hạn trả nợ lãi: Trả hàng tháng vào ngày mùng 5; ngày trả nợ cuối cùng: 30/7/2012; Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh; Hình thức giải ngân: Chuyển khoản; Tài sản bảo đảm: Thế chấp bất động sản của bên thứ 3.

STT	Số Khế ước	Ngày phải trả	Số tiền gốc (VNĐ)
1	12411/013/KU-003 ngày 10/11/2011	10/7/2012	1.500.000.000
2	12411/013/KU-004 ngày 22/11/2011	23/7/2012	2.400.000.000
3	12411/013/KU-005 ngày 29/11/2011	30/7/2012	2.500.000.000
4	12411/013/KU-006 ngày 13/12/2011	13/8/2012	1.500.000.000
Tổng cộng			**7.900.000.000**

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên:

- *Tài sản 1*: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3(1), tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 453484, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2399/2005/QĐ-UB/297/2005, MS 10127290368 do UBND quận LB cấp ngày 30/12/2005 cho **cụ Trương Đặng Nhượng và vợ là cụ Nguyễn Thị Sinh.**

- *Tài sản 2*: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 95, tờ bản đồ 5E-II-28, địa chỉ: Số 71 ngõ 1 tổ 56 phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110690, hồ sơ gốc số 8316.2001.QĐUB. 40276.2001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2001 đứng tên **cụ Nguyễn Thị Chung** (Đăng ký sang tên tại Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất thành phố Hà Nội ngày 19/6/006 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thửa kế số 47.2006/KNTK được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội ngày 31/5/2006). Các nội dung cụ thể về bảo đảm tiền vay được thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 110850 quyển số 09/HĐTC ngày 30/3/2011 và số 110894 quyển số 09/HĐTC ngày 30/3/2011 được ký giữa các bên liên quan. Việc thế chấp các tài sản đảm bảo nêu trên đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy đinh pháp luật.

Trong quá trình giải quyết khoản vay Công ty AH đã trả số tiền như sau:

STT	Số Khế ước	Số tiền giải ngân	Gốc đã trả	Lãi đã trả
1	12411/013/KU-003	1.500.000.000	0	217.610.464
2	12411/013/KU-004	2.400.000.000	0	325.600.001
3	12411/013/KU-005	2.500.000.000	0	326.875.000
4	12411/013/KU-006	1.500.000.000	0	179.499.999
Tổng cộng		**7.900.000.000**	0	**1.049.585.464**

Do không trả được nợ đến hạn nên khoản vay của Công ty AH đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 10/7/2012. Kể từ khi khoản vay chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện cho công ty thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng không có kết quả. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với công ty và các bên thế chấp để yêu cầu trả nợ hoặc bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý, tuy nhiên các bên vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ và cũng không bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Tính đến ngày 23/6/2022, tổng dư nợ tạm tính của Công ty AH tại Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt là **30.866.503.931 đồng**. Trong đó: Nợ gốc: 7.900.000.000 đồng, nợ lãi: 22.966.503/931 đồng, gồm nợ lãi trong hạn: 85.479.815 đồng và nợ lãi quá hạn: 22.881.024.116 đồng.

Nay Ngân hàngTMCP Bưu Điện Liên Việt khởi kiện và đề nghị Tòa án nhân dân quận LB, Hà Nội:

1, Buộc Công ty TNHH phát triển AH phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 12411/013/NHHM ngày 31/3/2011 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/6/2022 là 30.866.503.931 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 7.900.000.000 đồng và nợ lãi 22.966.503.931 đồng.

2, Trong thời gian chưa thanh toán, Công ty TNHH phát triển AH phải chịu lãi suất quá hạn và các khoản lãi, phí phát sinh cho đến ngày tất toán khoản vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

3, Trong trường hợp Công ty TNHH phát triển AH không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3(1), tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 453484, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2399/2005/QĐ-UB/297/2005, MS 10127290368 do UBND quận LB cấp ngày 30/12/2005 cho cụ Trương Đặng Nhượng và vợ là cụ Nguyễn Thị Sinh

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 95, tờ bản đồ 5E-II-28, địa chỉ: Số 71 ngõ 1 tổ 56 phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110690, hồ sơ gốc số 8316.2001.QĐUB. 40276.2001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2001 đứng tên cụ Nguyễn Thị Chung (Đăng ký sang tên tại Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất thành phố Hà Nội ngày 19/6/006 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thửa kế số 47.2006/KNTK được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội ngày 31/5/2006)

4, Trường hợp phát mại/thu hồi tài sảm bảo đảm nhưng không thanh toán đủ, Công ty TNHH phát triển AH có trách nhiệm trả nợ tiếp cho Ngân hàng cho đến khi trả hết khoản nợ

2. Bị đơn - Công ty TNHH phát triển AH do ông Ông Trương Đăng C - Giám đốc là đại diện theo pháp luật trình bày:

Do hoạt động kinh doanh nên Công ty TNHH phát triển AH (gọi tắt là Công ty AH) có quan hệ rộng với các thành phần xã hội. Tôi quen biết ông Hồ Ngọc Hải (con đẻ của cụ Nguyễn Thị Chung) và vợ ông Hải là bà Vũ Thu Thủy. Vợ chồng ông Hải có nhờ Công ty AH đứng vay hộ tiền ởNgân hàng TMCP Liên Việt – Chi nhánh Đông Đô để vợ chồng ông làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất ông bà Hải mua tại Hoàng Quốc Việt. Sau khi nhận được tiền từ Ngân hàng, Công ty AH cho ông Hải vay lại 1,8 tỷ đồng nhưng xác định đây là quan hệ vay nợ riêng giữa công ty với ông Hải không liên quan đến việc vay nợ giữa công ty và Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt, ngoài ra trước đó Công ty AH còn cho ông Hải vay 8 tỷ đồng. Tuy nhiên Công ty AH không yêu cầu Tòa án giải quyết việc vay nợ giữa Công ty AH và ông Hải, nếu sau này không giải quyết được thì sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Để được vay tiền Ngân hàng, Công ty AH phải có tài sản thế chấp. Vì vậy cụ Nguyễn Thị Chung là mẹ đẻ ông Hải nhất trí thế chấp tài sản của cụ là thửa đất ở Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ngày 30/11/2011 ký kết hợp đồng thế chấp có công chứng tại Văn phòng công chứng Việt, số 219C

Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 95, tờ bản đồ 5E-II-28, địa chỉ: Số 71 ngõ 1 tổ 56 phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110690, hồ sơ gốc số 8316.2001.QĐUB. 40276.2001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2001 đứng tên cụ Nguyễn Thị Chung.

Ngoài ra, cụ Trương Đăng Nhượng và vợ là cụ Đào Thị Sinh là bố mẹ đẻ của tôi cũng nhất trí thế chấp tài sản của các cụ để Công ty AH vay tiền Ngân hàng. Vì vậy cùng ngày 30/3/2011 cụ Trương Đăng Nhượng, cụ Đào Thị Sinh là bên thế chấp, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Liên Việt – chi nhánh Đông Đô ký kết Hợp đồng thế chấp công chứng tại Văn phòng công chứng Việt, số 219C Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội, bên được bảo đảm là Công ty AH. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3(1), tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 453484, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2399/2005/QĐ-UB/297/2005, MS 10127290368 do UBND quận LB cấp ngày 30/12/2005 cho cụ Trương Đặng Nhượng và vợ là cụ Nguyễn Thị Sinh.

Ngày 31/3/2011, Công ty AH ký Hợp đồng tín dụng số 12411/013/NHHM với Ngân hàng TMCP Liên Việt – Chi nhánh Đông Đô. Ngày 31/3/2011 Ngân hàng giải ngân cho công ty số tiền: 6.378.400.000 đồng, ngày 8/4/2011 giải ngân cho công ty số tiền: 3.621.600.000 đồng. Tổng cộng 2 lần giải ngân là 10.000.000.000 đồng. Quá trình sử dụng vốn vay: Do gặp khó khăn trong kinh doanh nên Công ty AH mới thanh toán được cho Ngân hàng 2,1 tỷ đồng. Từ đó cho đến nay công ty không có tiền trả Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu công ty thanh toán số tiền nợ gốc 7.900.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, tổng cộng là 24.957.173.565 đồng (theo bản tự khai ngày 16/7/2021). Quan điểm của Công ty như sau: Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết để đảm bảo quyền lợi của công ty, xin được thanh toán tiền nợ gốc và miễn giảm toàn bộ tiền nợ lãi. Hiện nay bố mẹ tôi đều đã mất, cụ Trương Đăng Nhượng mất năm 2017, cụ Đào Thị Sinh mất năm 2022. Bố mẹ đẻ của cụ Nhượng và cụ Sinh cũng đã mất. Cụ Nhượng và cụ Sinh có 05 người con chung, ngoài ra không còn con nuôi hay con chung nào khác. Các người con là: 1. Trương Thị Thành, sinh năm 1957; trú tại: Số 5 tổ 3 phường G, Long Biên, Hà Nội; 2. Trương Đăng C, sinh năm 1966; trú tại: Số 9 tổ 3 phường G, Long Biên, Hà Nội; 3. Trương Thị Khanh, sinh năm 1969; trú tại: Số 71 tổ 1 phường G, quận LB, Hà Nội.; 4. Trương Đăng Xuân, sinh năm 1971; trú tại: Số 7 tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội; 5. Trương Thị Thanh Vân, sinh năm 1974; trú tại: Số 10 tổ 20 phường Thượng Thanh, quận LB, Hà Nội. Những người hiện đang sinh sống trên đất thế chấp: Ông Trương Đăng Xuân, bà Nguyễn Thị Hoàn,sinh năm 1979 (vợ ông Xuân) và các con của

ông Xuân, bà Hoàn là cháu Trương Thị Tú Oanh, sinh năm 1998, cháu Trương Thị Phương Linh, sinh năm 2008, cháu Trương Đăng Khôi, sinh năm 2015. Ngoài những người trên thì không còn ai sinh sống trên đất thế chấp.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

3.1 Cụ Trương Đăng Nhượng, sinh năm 1930; (mất năm 2017)

3.2 Cụ Đào Thị Sinh, sinh năm 1934; (mất năm 2022);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nhượng, cụ Sinh: Bà Trương Thị Thành, sinh năm 1955, HKTT: Tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội; Ông Trương Đăng C, sinh năm 1966, HKTT: Tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội; Bà Trương Thị Khanh, sinh năm 1969, HKTT: Tổ 1 phường G, quận LB, Hà Nội; Ông Trương Đăng Xuân, sinh năm 1971, HKTT: Thôn Văn Thượng, xã Xuân Canh, Hà Đông, Hà Nội, hiện trú tại: Số 9 tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội; bà Trương Thị Thanh Vân, sinh năm 1974; HKTT: Tổ 20 phường Thượng Thanh, quận LB, Hà Nội.

*3.3. Người đại diện theo ủy quyền của bà Thành, ông Công, bà Khanh, bà Vân là **ông Trương Đăng Xuân**, sinh năm 1971; HKTT: Thôn Văn Thượng, xã Xuân Canh, Hà Đông, Hà Nội, hiện trú tại: Số 9 tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội trình bày*:

Ông Trương Đăng Xuânnhận ủy quyền của bà Thành, ông Công, bà Khanh, bà Vân tham tố tụng trong vụ án. Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và là người nhận ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nhượng, cụ Sinh: Tài sản nhà đất thế chấp tại tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội là tài sản của bố mẹ ông Xuân là cụ Trương Đăng C và cụ Đào Thị Sinh. Cụ Nhượng mất năm 2017, cụ Sinh mất năm 2022. Cụ Nhượng và cụ Sinh có 05 người con, ngoài ra không còn con nuôi hay con chung nào khác. Nay 2 cụ đều đã mất hàng thừa kế thứ nhất của 2 cụ là 5 người con: 1. Trương Thị Thành, sinh năm 1957; trú tại: Số 5 tổ 3 phường G, Long Biên, Hà Nội; 2. Trương Đăng C, sinh năm 1966; trú tại: Số 9 tổ 3 phường G, Long Biên, Hà Nội; 3. Trương Thị Khanh, sinh năm 1969; trú tại: Số 71 tổ 1 phường G, quận LB, Hà Nội.; 4. Trương Đăng Xuân, sinh năm 1971; trú tại: Số 7 tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội; 5. Trương Thị Thanh Vân, sinh năm 1974; trú tại: Số 10 tổ 20 phường Thượng Thanh, quận LB, Hà Nội. Cụ Nhượng và cụ Sinh là người ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 30/3/2011 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty AH mà ông Trương Đăng C làm giám đốc với Ngân hàng. Hiện trạng tài sản của bố mẹ tôi thế chấp cho Ngân hàng từ năm 2011 đến nay không có gì thay đổi, cụ thể: Diện tích đất là 331m^2 và nhà 3 tầng xây dựng trên đất, tường bao quanh đất và cổng đi. Tuy nhiên nhà 3 tầng trên đất xây không có giấy phép, không có hoàn công nên Ngân hàng không định giá vào giá trị tài sản thế chấp. Về việc này khi còn sống bố mẹ tôi cũng ký thống nhất xác nhận tài sản xây dựng trên đất là của 2 cụ, không có giấy phép, không hoàn công

nên Ngân hàng không định giá được thể hiện tại Biên bản định giá đất, nhà và các công trình xây dựng trên đất ngày 30/3/2011 giữa bố, mẹ tôi và Ngân hàng TMCP Liên Việt – Chi nhánh Đông Đô và Công ty AH là đúng. Hiện trên tài sản thế chấp có những người sau sinh sống: Tôi, vợ tôi Nguyễn Thị Hoàn, sinh năm bà Nguyễn Thị Hoàn, sinh năm 1979 (vợ ông Xuân) và 3 người con là cháu Trương Thị Tú Oanh, sinh năm 1998, cháu Trương Thị Phương Linh, sinh năm 2008, cháu Trương Đăng Khôi, sinh năm 2015. Ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên nhà đất thế chấp. Quá trình sinh sống tại đây vợ chồng tôi và những người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nhượng, cụ Sinh không ai có công sức cải tạo, quản lý đối với tài sản thế chấp trên.

Ngoài tài sản của bố mẹ tôi, khoản vay của Công ty AH còn được bảo đảm bằng tài sản thế chấp tại địa chỉ: Số 71 ngõ 1 tổ 56 phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội đứng tên cụ Nguyễn Thị Chung theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110690, hồ sơ gốc số 8316.2001.QĐUB. 40276.2001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2001. Việc định giá tài sản thế chấp đứng tên cụ Chung được thể hiện tại Biên bản định giá đất, nhà và các công trình xây dựng ngày 30/3/2011 giữa cụ Chung, Ngân hàng và Công ty AH cũng được định giá theo tinh thần trên. Tôi đã được Tòa án thông báo về việc Công ty AH vay tiền của Ngân hàng với số tiền nợ gốc là 7.900.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 31/8/2020 là 85.479.815 đồng (nợ lãi trong hạn) và 15.538.027.491 đồng (nợ lãi quá hạn). Tổng cộng là: 23.523.507.306 đồng. Tôi đề nghị Ngân hàng xem xét giảm một phần tiền lãi cho Công ty AH. Công ty sẽ khắc phục khó khăn trả tiền gốc và phần tiền lãi còn lại sau khi đã giảm trừ.

3.4 Bà Nguyễn Thị Hoàn (vợ ông Xuân) và các con của ông Xuân, bà Hoàn là chị Trương Thị Tú Oanh, cháu Trương Thùy Linh, cháu Trương Đăng Khôi, sinh năm 2014 do người đại diện theo pháp luật của cháu Linh, cháu Khôi là ông Trương Đăng Xuân và bà Nguyễn Thị Hoàn:

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tên trên đến Tòa án làm việc và cung cấp tài liệu, chứng cứ để giải quyết việc Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Công ty AH nhưng không đến Tòa án làm việc, không gửi ý kiến và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án nên Tòa án không lấy được lời khai cũng không hòa giải được. Tòa án đã tiến hành tống đạt đúng quy định Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, thông báo mở lại phiên tòa cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên.

3.5 Cụ Nguyễn Thị Chung trình bày:

Theo giấy chứng nhận tôi là chủ sở hữu thửa đất số 95 tờ bản đồ 5E-II-28 diện tích 184m^2 tại địa chỉ số 28 ngõ 263 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, Hà Nội, nhà trên đất tổng diện tích xây dựng sử dụng: 124,0m^2, có

diện tích xây dựng 84,1m^2, kết cấu nhà: Bê tông, số tầng: 02; đã được UBNDTp Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 28/12/2001, đăng ký sang tên theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 47.2006/KNTK được chứng nhận tại phòng Công chứng số 4 Tp Hà Nội ngày 31/5/2006 cho bà Nguyễn Thị Chung. Tôi có cho con trai tôi là anh Hồ Ngọc Hải mượn sổ đỏ để thế chấp vay vốn Ngân hàng Liên Việt, thế chấp năm 2011. Tôi chỉ biết anh Hải có nói lại vay Ngân hàng số tiền 1.800.000.000 đồng. Từ thời điểm thế chấp năm 2011 cho đến nay vẫn giữ nguyên, không thay đổi gì. Toàn bộ nhà đất này là tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Hiện nay tại tài sản thế chấp gồm những người sau sinh sống: Tôi Nguyễn Thị Chung, con trai tôi là anh Hồ Ngọc Giang, sinh năm 1970; con dâu tôi là chị Vũ Thị Hồng Ngân, sinh năm 1977 và 2 con chung của anh Hải, chị Ngân là cháu Hồ Bảo Chi, sinh năm 2008, cháu Hồ Vũ Nam, sinh năm 2012. Theo hộ khẩu còn có con trai tôi là anh Hồ Ngọc Hải và con gái là chị Hồ Thị Thanh Thủy có đăng ký hộ khẩu thường trú nhưng không ăn ở sinh hoạt tại đây. Ngoài ra còn một số sinh viên ở trọ nhưng thường xuyên thay đổi nên không cố định số lượng, quá trình ở thuê thì không sửa chữa, tôn tạo gì. Đối với việc vay nợ Ngân hàng không liên quan đến tôi đề nghị Tòa án gặp anh Hải để giải quyết.

3.6 Anh Hồ Ngọc Giang trình bày:

Tài sản nhà đất tại địa chỉ số 28 ngõ 263 đường Nguyễn Trãi, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, Hà Nội là tài sản của mẹ tôi bà Nguyễn Thị Chung. Tôi và gia đình gồm vợ Vũ Thị Hồng Ngân và 02 con là Hồ Bảo Chi và Hồ Vũ Nam hiện đang sống tại địa chỉ trên, quá trình sinh sống không có công sức đóng góp xây dựng gì. Hiện nay theo tôi biết thì tài sản nhà đất tại địa chỉ số 28 ngõ 263 đường Nguyễn Trãi, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, Hà Nội mẹ tôi cho anh trai tôi là Hồ Ngọc Hải mượn để thế chấp vay vốn Ngân hàng. Việc mẹ tôi thế chấp tài sản và anh trai tôi vay vốn Ngân hàng tôi không nắm được. Đề nghị Tòa án liên hệ anh Hồ Ngọc Hải để nắm rõ sự việc. Về danh sách những người có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ tài sản thế chấp nhưng ăn ở thường xuyên tại đây và những người tuy có đăng ký hộ khẩu thường trú nhưng không ăn ở thường xuyên như mẹ tôi trình bày là đúng. Hiện nay không còn sinh viên nào ở thuê. Quá trình ở các sinh viên không có sửa chữa xây dựng gì.

3.7 Ông Hồ Ngọc Hải trình bày:

Về nội dung ông Trương Đăng C – Giám đốc Công ty AH nêu "Vợ chồng ông Hải có nhờ Công ty AH đứng vay hộ tiền ở Ngân hàng Liên Việt – Chi nhánh Đông Đô để vợ chồng ông Hải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất ông bà mua tại Hoàng Quốc Việt". Tôi khẳng định nội dung ông Công nêu trên là hoàn toàn không đúng. Thực tế, tôi có đặt vấn đề vay 1,8 tỷ đồng của cá nhân ông Trương Đăng C. Tôi không biết và không quan hệ gì với Công ty AH và Ngân hàng Liên Việt. Việc tôi đặt vấn đề vay tiền của cá nhân ông Trương Đăng C, đây là việc của cá nhân tôi với cá nhân ông Công,

không liên quan gì đến vợ tôi bà Vũ Thu Thủy. Nếu ông Công nói tôi vay tiền của Công ty AH thì đề nghị ông Công cung cấp chứng cứ. Việc tôi và anh Công vay tiền của nhau là quan hệ cá nhân với cá nhân không liên quan gì đến nội dung vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và Công ty AH. Tôi đề nghị không đưa nội dung việc cá nhân tôi và cá nhân ông Công vay tiền của nhau giải quyết trong vụ án này.

3.8 Bà Vũ Thu Thủy – vợ ông Hồ Ngọc Hải trình bày: Về nội dung ông Trương Đăng C – Giám đốc Công ty AH nêu "Vợ chồng ông Hải có nhờ Công ty AH đứng vay hộ tiền ở Ngân hàng TMCP Liên Việt – chi nhánh Đông Đô để vợ chồng ông Hải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất ông bà mua tại Hoàng Quốc Việt" Tôi khẳng định nội dung ông Công nêu là hoàn toàn không có căn cứ. Trong vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" , tôi thấy mình không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án không đưa tôi vào tham gia tố tụng trong vụ án.

3.9*Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị Chung, ông Hồ Ngọc Hải, ông Hồ Ngọc Giang, bà Hồ Thị Thanh Thủy, bà Vũ Thị Hồng Ngân là* ***ông Cao Xuân Đạt*** *trình bày bổ sung*:

Hiện trạng nhà trên đất tại địa chỉ số 28 ngõ 263 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội có 02 khối nhà: 01 nhà chính xây bê tông 02 tầng (theo sổ đỏ là 84,1m^2) nay đã cơi nới thêm 1 tầng, quây tường gạch xây, mái tôn. 01 nhà thứ 2 sát nhà chính xây 03 tầng. Tầng 3 tách thành 2 phần riêng biệt có lợp mái tôn, một phần giữ nguyên và một phần cơi nới thành 5 tầng. Các diện tích xây dựng thêm, cơi nới thêm so với giấy chứng nhận được cấp xay năm 2014-2015. Xác định hiện trạng nhà đất theo Biên bản thẩm định là đúng với thực trạng, quản lý sử dụng nhà đất của gia đình. Hiện nay trên nhà đất thế chấp cụ Nguyễn Thị Chung có cho 19 người thuê, có danh sách và căn cước công dân kèm theo, chỉ có bản photocopy. Về quyền lợi của 19 người nêu trên và cụ Chung, sau khi được giải thích pháp luật trong trường hợp có yêu cầu thì phải có đơn yêu cầu độc lập trình bày cụ thể nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết, về việc này tôi sẽ hỏi ý kiến cụ Chung và có văn bản trả lời Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án tại phiên họp công khai chứng cứ ông Cao Xuân Đạt đã trình bày phía cụ Chung không có yêu cầu độc lập và đề xuất thanh toán tiền nợ gốc cho Ngân hàng là 1.800.000.000 đồng.

10. Anh Hà Minh Tuấn, chị Nguyễn Thị Thu Phương, anh Đinh Nhật Thiên, anh Trần Thế Anh, chị Lê Thị Thủy Nguyên, anh Đỗ Thanh Hải, chị Nguyễn Ngọc Mai, chị Vũ Thị Phương, chị Nguyễn Thị Linh, chị Bùi Thị Doanh, chị Bùi Thị Ngọc Ánh, anh Đỗ Văn Long, anh Chu Hải Nam, anh Lê Huy Anh, anh Nguyễn Trường Đạt, anh Lê Văn Đạt, anh Tạ Đình Khoa, anh Đào Duy Hảo, anh Ngô Sỹ Mạnh là những người ở thuê trên nhà đất tại địa chỉ số 28, ngõ 263 phường Thanh Xuân, quận Thanh Xuân, Hà Nội:

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tên trên đến Tòa án làm việc và cung cấp tài liệu, chứng cứ để giải quyết việc Ngân hàng Liên Việt khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Công ty AH nhưng các đương sự không đến Tòa án làm việc, không gửi ý kiến và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án nên Tòa án không lấy được lời khai cũng không hòa giải được. Tòa án đã tiến hành tống đạt đúng quy định Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, thông báo mở lại phiên tòa cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là những người ở thuê trên tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Liên Việt vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn Công ty AH phải trả nợ tiền cho Ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp phía bị đơn không trả được nợ cho Ngân hàng, phía bị đơn Công ty AH xác nhận không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác nhận không có yêu cầu độc lập, nhất trí với các nội dung đã trình bày về tài sản thế chấp, đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm nợ.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty AH phát biểu luận cứ:***

Trong trường hợp phải xử lý các tài sản thế chấp do Công ty AH không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị HĐXX tuyên phân chia các khoản nợ phải trả theo từng tài sản đảm bảo căn cứ vào tỷ lệ hạn mức tín dụng mà Ngân hàng chấp thuận đối với từng tài sản đảm bảo đã nêu tại các Hợp đồng thế chấp.

4.Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2023/KDTM-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân quận LB đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt với Công ty TNHH phát triển AH.

2. Buộc Công ty TNHH phát triển AH phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 12411/013/NHHM ngày 31/3/2011và 04 khế ước nhận nợ 12411/013/KU-003 ngày 10/11/2011, 12411/013/KU-004 ngày 22/11/2011, 12411/013/KU-005 ngày 29/11/2011, 12411/013/KU-006 ngày 13/12/2011kèm theo, tạm tính đến ngày 16/6/2023 là **33.033.409.039** đồng (làm tròn là 33.033.409.000 đồng), trong đó: Nợ gốc: 7.900.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 85.479.815 đồng, nợ lãi quá hạn: 25.047.929.224 đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH phát triển AH còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 12411/013/NHHM ngày 31/3/2011và 04 khế ước nhận nợ 12411/013/KU-003 ngày 10/11/2011, 12411/013/KU-004 ngày 22/11/2011, 12411/013/KU-005 ngày 29/11/2011, 12411/013/KU-006 ngày 13/12/2011kèm

theovà được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt theo từng thời kỳ nhưng không trái quy định pháp luật.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH phát triển Anh Hưng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt có quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3(1), tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 453484, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2399/2005/QĐ-UB/297/2005, MS 10127290368 do UBND quận LB cấp ngày 30/12/2005 cho cụ Trương Đặng Nhượng và vợ là cụ Nguyễn Thị Sinh theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 110850 quyển số 09/HĐTC ngày 30/3/2011 tại Văn phòng công chứng Việt đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận LBngày 31/3/2011 và Quyền sở hữu nhà ở.

Quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 95, tờ bản đồ 5E-II-28, địa chỉ: Số 71 ngõ 1 tổ 56 phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110690, hồ sơ gốc số 8316.2001.QĐUB. 40276.2001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2001 đứng tên cụ Nguyễn Thị Chung (Đăng ký sang tên tại Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất thành phố Hà Nội ngày 19/6/006 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thửa kế số 47.2006/KNTK được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội ngày 31/5/2006) theo Hợp đồng thế chấp sốsố 110894 quyển số 09/HĐTC ngày 30/3/2011 tại Văn phòng công chứng Việt đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận Thanh Xuân ngày 31/3/2011 và theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền thi hành án và kháng cáo theo quy định của pháp luật.

4. Sau khi xét xử xơ thẩm

Không đồng ý với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm, Công ty AH *(bị đơn)*đã có đơn kháng cáo đối vớimột phầnBản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2023/KDTM-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân quận LB, thành phố Hà Nội, với lý do:

- Theo Điều 427 Bộ luật Dân sự 2005 thì thời hiệu khởi kiện của Ngân hàngtính đến thời điểm năm 2021 thì đã hết thời hiệu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc Công ty AH phải trả Ngân hàng cả tiền gốc và tiền lãi là không đúng, Công ty AH chỉ có trách nhiệm trả tiền gốc.

- Về việc xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm thì yêu cầu xử lý theo tỷ lệ tài sản bảo đảm/số tiền vay, trong đó: tài sản bảo đảm của bà Chung bảo đảm cho số vay gốc là 6.378.400.000 đồng; tài sản bảo đảm của ông Nhượng, bà Sinh bảo đảm cho số vay gốc là 3.621.600.000

đồng, nay còn 1.521.600.000 đồng.

Ngoài đơn kháng cáo, người kháng cáo không có tài liệu, chứng cứ nào khác.

5. Trình bày của các đương sự tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (nguyên đơn) vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và Công ty AH vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

5.1 Công ty AH (bị đơn) trình bày các nội dung kháng cáo như sau:

- Năm 2015, Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu đòi nợ đối với Công ty AH sau đó rút đơn khởi kiện, Tòa án đã quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Năm 2021, Ngân hàng lại tiếp tục khởi kiện đòi nợ đối với Công ty AH phải thanh toán cả tiền gốc và tiền lãi đến ngày xét xử sơ thẩm. Công ty AH cho rằng theo Điều 427 Bộ luật Dân sự 2005, thời hiệu khởi kiện của Ngân hàng tính từ năm 2015 nên tính đến thời điểm năm 2021 thì yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đã hết thời hiệu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc Công ty AH phải trả Ngân hàng cả tiền gốc và tiền lãi là không đúng, Công ty AH chỉ có trách nhiệm trả tiền gốc cho Ngân hàng.

- Về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Ngày 30/3/2011, bà Chung đã ký Hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty AH. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 95 tại địa chỉ số 71 ngõ 1 tổ 56 phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân. Với tài sản bảo đảm này, ngày 31/3/2011, Ngân hàng Liên Việt đã giải ngân cho Công ty AH số tiền là 6.378.400.000 đồng.

Ngày 30/3/2011, ông Nhượng, bà Sinh đã ký Hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty AH. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3 tại địa chỉ Tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội. Với tài sản bảo đảm này, ngày 08/4/2011, Ngân hàng Liên Việt đã giải ngân cho Công ty AH số tiền là 3.621.600.000 đồng. Số tiền gốc này đã được anh Xuân trả 2.100.000.000 đồng, nay còn 1.521.600.000 đồng.

Cộng vay gốc 02 lần: 6.378.400.000 đồng + 1.521.600.000 đồng = 10.000.000.000 đồng.

Anh Xuân đã trả 2.100.000.000 đồng nên còn 7.900.000.000 đồng (là số tiền gốc mà Ngân hàng kiện đòi Công ty AH). Do đó, trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm thì yêu cầu xử lý theo tỷ lệ tài sản bảo đảm/số tiền vay, trong đó: tài sản bảo đảm của bà Chung bảo đảm cho số vay gốc là 6.378.400.000 đồng; tài sản bảo đảm của ông Nhượng, bà Sinh bảo đảm cho số vay gốc là 3.621.600.000 đồng, nay còn 1.521.600.000 đồng.

5.2Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (nguyên đơn) trình bày:

Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Công ty AH và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng cam kết nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản.

Tại cấp phúc thẩm, thực hiện quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án, Ngân hàng Liên Việtđã cung cấp bổ sung các quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng từ năm 2011 đến nay.Căn cứ thỏa thuận tạiĐiều 2 Hợp đồng tín dụng và mục 5 các Khế ước nhận nợ, sau khi áp dụngcác quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt thì số tiền nợ gốc và nợ lãi yêu cầu Công ty AH phải thanh toán tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 16/6/2023 cụ thể như sau:

Lãi trong hạn: 91.442.315 đồng.

Lãi quá hạn: 20.584.991.741 đồng.

Đối với đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo tỷ lệ tài sản bảo đảm/số tiền vay, Ngân hàngđề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.Tại Điều 1 của Hợp đồng tín dụng có thỏa thuận "*1.2. Nghĩa vụ được đảm bảo đảm: Bên A đồng ý thế chấp và bên B đồng ý nhận tài sản thế chấp quy định trong hợp đồng thế chấp này để đảm bảo thực hiện tất cả các nghĩa vụ của bên vay đối với Bên B".* Do đó, các tài sản bảo đảm phải chịu trách nhiệm đối với toàn bộ các khoản nợ của Công ty AH.

Công ty AH có thanh toán cho Ngân hàng số tiền 2.100.000.000 đồng nhưng là thanh toán chung cho toàn bộ khoản nợ của Công ty chứ không phải là thanh toán để giải chấp riêng cho tài sản bảo đảm của của ông Nhượng, bà Sinh.Việc anh Xuân chuyển tiền cho Công ty AH là quan hệ pháp luật khác, Ngân hàng không biết và không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

5.3Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Gia đình có ký kết Hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng giữa Công ty AH và Ngân hàng Liên Việt. Chúng tôi không có ý kiến gì về tính pháp lý của các Hợp đồng thế chấp. Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm, chúng tôi sẽ chấp hành nghiêm chỉnh theo quyết định của Tòa án. Tuy nhiên, do hoàn cảnh gia đình khó khăn, chúng tôi đề nghị xem xét, tạo điều kiện miễn, giảm một phần lãi cho gia đình.

Các đương sự thống nhất xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì không còn tài liệu chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án*:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, mở phiên tòa và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, đương sự đã thực

hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ xét thấy Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty AH phải thanh toán tiền gốc 7.900.000.000 đồng cho Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng là có căn cứ.Hiện nay, các đương sự không kháng cáo về số tiền nợ gốc nên có hiệu lực pháp luật.

Về số tiền nợ lãi: Theo thỏa thuận tại Điều 2 Hợp đồng tín dụng và mục 5 các Khế ước nhận nợ thì lãi suất áp dụng đối với các khoản vay theo các Khế ước nhận nợ là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần nhưng Toà án cấp sơ thẩm không yêu cầu Ngân hàng cũng cấp đầy đủ các quyết định điều chỉnh lãi suất để làm căn cứ tính lãi vay mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng là không đúng. Tại cấp phúc thẩm, Ngân hàng Liên Việt đã cung cấp bổ sung toàn bộ các quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng để làm căn cứ tính lãi nên đề nghị HĐXX sửa phần lãi suất cho phù hợp với các quyết định điều chỉnh lãi suất.

Theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản thì mỗi tài sản bảo đảm chỉ đảm bảo cho một phần nghĩa vụ tương ứng với hạn mức cấp tín dụng tại Hợp đồng thế chấp, theo tỷ lệ hạn mức cho vay của mỗi tài sản bảo đảm. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc tài sản bảo đảm phải chịu trách nhiệm đối với toàn bộ nghĩa vụ trả nợ nợ gốc và nợ lãi là 33.033.409.000 đồng, không phân chia rõ nghĩa vụ của từng tài sản bảo đảm là không phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên.Do đó, yêu cầu kháng cáo của Công ty AH đề nghị phân chia nghĩa vụ bảo đảm đối với từng tài sản bảo đảm là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 319, Điều 324 Bộ luật dân sự 2005.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty AH. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm về phần trả tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, và nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản bảo đảm.

Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên Công ty AH không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo củaCông ty AHlàm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc 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: Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự trong vụ án. Tại cấp phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quankhông có ý kiến và tài liệu, chứng cứ nộp cho Tòa án. Tại phiên tòa hôm nay, một số những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ ba. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2].Về nội dung kháng cáo:

Ngày 31/3/2011, Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt – Chi nhánh Đông Đô và Công ty TNHH phát triển AH đã ký kếtHợp đồng tín dụng số 12411/013/NHHM với hạn mức tín dụng 15 tỷ đồng. Tính đến thời điểm hiện nay, Công ty AH còn nợ Ngân hàngtheo 04 khế ước nhận nợ với tổng số tiền là **7.900.000.000 đồng**.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên:

- *Tài sản 1*: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3(1), tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 453484, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2399/2005/QĐ-UB/297/2005, MS 10127290368 do UBND quận LB cấp ngày 30/12/2005 cho **cụ Trương Đặng Nhượng và vợ là cụ Nguyễn Thị Sinh.**

- *Tài sản 2*: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 95, tờ bản đồ 5E-II-28, địa chỉ: Số 71 ngõ 1 tổ 56 phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110690, hồ sơ gốc số 8316.2001.QĐUB. 40276.2001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2001 đứng tên **cụ Nguyễn Thị Chung** (Đăng ký sang tên tại Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất thành phố Hà Nội ngày 19/6/2006 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 47.2006/KNTK được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội ngày 31/5/2006).

Xét thấy:

Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ và Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 471, Điều 476 Bộ luật dân sự 2005; các bên không có tranh chấp về tính hiệu lực của Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và xác nhận số tiền nợ gốc còn lại theo 04 khế ước nhận nợ là **7.900.000.000 đồng**và không kháng cáo nên có hiệu lực pháp luật.

**** Đối với yêu cầu phải thanh toán tiền lãi:***

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàngđã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là giải ngân cho Công ty AH đủ số tiền theo đúng thỏa thuận trong Hợp

đồng tín dụng và 04 khế ước nhận nợ (bảng kê rút vốn). Công ty AH đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình, vi phạm hợp đồng. Cụ thể: Theo 04 Khế ước nhận nợ giải ngân từ ngày 29/11/2011 đến ngày 13/12/2011, Công ty chỉ thanh toán được nợ lãi theo từng khế ước nhận nợ lần lượt là 217.610.464 đồng, 325.600.001 đồng, 326.875.000 đồng, 179.499.999 đồng, tổng cộng là: 1.049.585.464 đồng. Do không trả được nợ đến hạn nên khoản vay của Công ty AH đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 10/7/2012.

Vì vậy, Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt khởi kiện yêu cầu buộc Công ty AH trả nợ lãi là có căn cứ và đúng pháp luật. Hiện nay, Công ty AH kháng cáo cho rằng theo Điều 427 Bộ luật Dân sự 2005, thời hiệu khởi kiện của Ngân hàng tính đến thời điểm năm 2021 đã hết thời hiệu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc Công ty AH phải trả Ngân hàng cả tiền gốc và tiền lãi là không đúng, Công ty AH chỉ có trách nhiệm trả tiền gốc cho Ngân hàng.

Xét thấy:

Tại Điều 12 của Hợp đồng tín dụng có quy định "*Hợp đồng tín dụng chấm dứt khi hết thời hạn vay theo quy định tại Điều 1 Hợp đồng và Bên B thanh toán đầy đủ các khoản nợ gốc, lãi vay, chi phí khác (nếu có) của các khoản vay cho Bên A*"

Trong vụ án này, Công ty AH chưa trả nợ gốc, mới thanh toán được một phần nợ lãi cho Ngân hàng Liên Việt nên chưa hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng tín dụng chưa chấm dứt theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Hợp đồng tín dụng. Các bên vẫn đang trong quá trình thực hiện hợp đồng.Mặt khác, tại thời điểm năm 2020, các bên vẫn đang trong quá trình làm việc liên quan đến yêu cầu thanh toán nợ gốc, nợ lãi của các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

Năm 2015, Ngân hàng Liên Việt đã khởi kiện đòi nợ Công ty AH theo các Hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, sau đó Ngân hàng đã rút toàn bộ đơn khởi kiện nên Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại Khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định về hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự: "*Khi có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đó ...trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật này...*"

Tại Điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật TTDS 2015 quy định: *"c) Người khởi kiện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện".*

Như vậy, theo quy định tại Khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì ngày 01/10/2020, Ngân hàng Liên Việtcó quyền làm đơn khởi kiện lại và đơn khởi kiệnvẫn còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429, điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định

buộc Công ty AH phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn theo thỏa thuận được ký kết giữa hai bên theo Hợp đồng tín dụng và 04 khế ước nhận nợ là có căn cứ. Kháng cáo của Công ty AH về việc không đồng ý thanh toán tiền lãi là không có cơ sở.

Tại Điều 2 Hợp đồng tín dụng có thỏa thuận: "*2. Lãi suất cho vay trong hạn: Theo quy định của Ngân hàng TMCP Liên Việt và Ngân hàng Nhà nước tại từng thời điểm nhận nợ. Mức lãi suất cho vay sẽ đượpc quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ được lập theo mỗi lần rút vốn theo Hạn mức tín dụng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn ứng với từng khế ước tại thời điểm chuyển quá hạn".*

Tại mục 5 các Khế ước nhận nợ có thỏa thuận:*"Lãi suất 22%/năm, thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất cho vay các kỳ tiếp theo = lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Lienvietbank + 8%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu theo quy định của Lienvietbank tại thời điểm điều chỉnh".*

Như vậy, theo thỏa thuận tại Điều 2 Hợp đồng tín dụng và mục 5 các Khế ước nhận nợ thì lãi suất áp dụng đối với các khoản vay theo các Khế ước nhận nợ là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần. Theo bảng kê tính lãi tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng không điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần theo đúng thỏa thuận nêu trên, trong đó từ tháng 11/2018 đến nayNgân hàng không điều chỉnh lãi suất. Toà án cấp sơ thẩm không yêu cầu Ngân hàng cũng cấp đầy đủ các quyết định điều chỉnh lãi suất để làm căn cứ tính lãi vay mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng theo Bảng kê tính lãi không điều chỉnh lãi suất, với số tiền Nợ lãi trong hạn: **85.479.815 đồng, Nợ lãi quá hạn: 25.047.929.224 đồng** là không đúng với thỏa thuận tại Điều 2 Hợp đồng tín dụng và mục 5 các Khế ước nhận nợ.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ yêu cầu Ngân hàng Liên Việt phải cung cấp bổ sung các quyết định điều chỉnh lãi suất từ thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng đến nay để chứng minh cho yêu cầu tính lãi. Hiện nay, Ngân hàng Liên Việt đã cung cấp bổ sung các quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng và xác định số tiền nợ lãi Công ty AH phải thanh toán tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 16/6/2023 cụ thể là:**Lãi trong hạn: 91.442.315 đồng và Lãi quá hạn: 20.584.991.741 đồng.**

Hội đồng xét xử nhận thấy, Ngân hàng Liên Việt đã cung cấp bổ sung toàn bộ các quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng để làm căn cứ tính lãi. Các quyết định điều chỉnh lãi suất, Bảng kê tính lãi và căn cứ tính lãi cung cấp tại cấp phúc thẩm là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ và đúng với quy định của pháp luật. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các quyết định điều chỉnh lãi suất mà Ngân hàng cung cấp để xem xét, xác định chính xác số tiền lãi đảm bảo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và quy định của

pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty AH, xác định số tiềnnợ gốc, nợ lãi Công ty AH phải thanh toán cho Ngân hàng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 16/6/2023 cụ thể là:

Nợ gốc: 7.900.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 91.442.315 đồng.

Lãi quá hạn: 20.584.991.741 đồng.

Tổng cộng là **28.576.434.056 đồng**.

**** Về nội dung kháng cáo đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo tỷ lệ tài sản bảo đảm/số tiền vay:***

Tại Điều 6 Hợp đồng tín dụng hạn mức các bên có thỏa thuận tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty AH là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3(1), tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 453484, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2399/2005/QĐ-UB/297/2005, MS 10127290368 do UBND quận LB cấp ngày 30/12/2005 cho **cụ Trương Đặng Nhượng và vợ là cụ Nguyễn Thị Sinh**.Theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng thế chấp số 110850, quyển số 09/HĐTC ngày 30/3/2011 thì:"*Giá trị tài sản thế chấp theo biên bản định giá ngày 30/3/2011 là: 6.851.700.000 đồng. Bên Nhận thế chấp đồng ý cho bên vay vốn số tiền với mức dư nợ là* ***4.796.190.000 đồng***".

Tài sản 2: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 95, tờ bản đồ 5E-II-28, địa chỉ: Số 71 ngõ 1 tổ 56 phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110690, hồ sơ gốc số 8316.2001.QĐUB. 40276.2001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2001 đứng tên **cụ Nguyễn Thị Chung.**Theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng thế chấp số 110849, quyển số 09/HĐTC ngày 30/3/2011 thì: "*Giá trị tài sản thế chấp theo biên bản định giá ngày 30/3/2011 là: 9.112.000.000 đồng. Bên Nhận thế chấp đồng ý cho bên vay vốn số tiền với mức dư nợ là* ***6.378.400.000 đồng***".

Tại Khoản 1, 2 Điều 324 Bộ luật dân sự 2005 quy định: "*1. Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ, nếu có giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng các giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. 2. Trường hợp một tài sản được bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì bên bảo đảm phải thông báo cho bên nhận bảo đảm sau biết về việc tài sản bảo đảm đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác. Mỗi lần bảo đảm phải được lập thành văn bản*".

Tại Điều 319Bộ luật dân sự 2005 quy định: "*Nghĩa vụ có thể được bảo đảm một phần hoặc toàn bộ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật*".

Xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 12411/013/NHHM ngày 31/3/2011 thì số tiền vay hạn mức là 15 tỷ đồng. Tuy nhiên, giá trị mỗi tài sản bảo đảm lại nhỏ hơn tổng giá trị nghĩa vụ được bảo đảm là 15 tỷ đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất của cụ Trương Đặng Nhượng và vợ là cụ Nguyễn Thị Sinh được định giá là 6.851.700.000 đồng; giá trị quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị Chung được định giá là 9.112.000.000 đồng. Mặt khác, mỗi tài sản bảo đảm Ngân hàng chỉ đồng ý cho bên vay vốn vay số tiền với mức dư nợ nhỏ hơn giá trị tài sản bảo đảm. Do đó, theo quy định tạiKhoản 1, 2 Điều 324 Bộ luật dân sự 2005 thì mỗi tài sản bảo đảm không thể dùng để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ 15 tỷ đồng của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 12411/013/NHHM ngày 31/3/2011 mà chỉ đảm bảo cho một phần nghĩa vụ tương ứng với hạn mức cấp tín dụng tại Hợp đồng thế chấp, theo tỷ lệ hạn mức cho vay của mỗi tài sản bảo đảm.

Tại Điều 1 của Hợp đồng tín dụng có thỏa thuận "*1.2. Nghĩa vụ được đảm bảo đảm: Bên A đồng ý thế chấp và bên B đồng ý nhận tài sản thế chấp quy định trong hợp đồng thế chấp này để đảm bảo thực hiện tất cả các nghĩa vụ của bên vay đối với Bên B bao gồm: Trả các khoản nợ vay (nợ gốc, lãi, lãi phạt) và các nghĩa vụ khác phát sinh được xác lập theo các Hợp đồng tín dụng cùng các phụ lục hợp đồng kèm theo (nếu có), các nghĩa vụ được cam kết trong các Hợp đồng bảo lãnh, các cam kết thanh toán mở L/C…đã và sẽ được ký kết giữa Bên nhận thế chấp và Bên vay vốn…..".* Tuy nhiên, căn cứ giá trị của mỗi tài sản bảo đảm và hạn mức cho vay tại mỗi hợp đồng thế chấp thì mỗi tài sản bảo đảm sẽ bảo đảm cho tất cả các nghĩa vụ của bên vay đối với Ngân hàng nhưng chỉ trong phạm vitỷ lệ hạn mức cho vay của mỗi tài sản bảo đảm được thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng thế chấp.

Toà án cấp sơ thẩm cho rằng"*02 hợp đồng thế chấp đều được ký cùng một thời điểm.Nội dung thể hiện các chủ sở hữu tài sản đồng ý thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của mình để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty AH. Hạn mức dư nợ được vay của từng Hợp đồng thế chấp được tính trên giá trị tài sản thế chấp nêu tại từng Hợp đồng thế chấp đã ký kết chỉ thể hiện hạn mức vay nợ tối đa cho phép tính trên giá trị định giá tài sản thế chấp đã được các bên thống nhất chứ không phải là căn cứ để xác định tỷ lệ phân chia số tiền nợ phải thanh toán tính trên từng tài sản thế chấp khi phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ*", từ đó quyết định buộc tài sản bảo đảm phải chịu trách nhiệm đối với toàn bộ nghĩa vụ trả nợ nợ gốc và nợ lãi là 33.033.409.000 đồng, không phân chia rõ nghĩa vụ của từng tài sản bảo đảmlà không phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên.

Do đó, yêu cầu kháng cáo của Công ty AH đề nghị phân chia nghĩa vụ bảo đảm đối với từng tài sản bảo đảm là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 319, Điều 324 Bộ luật dân sự 2005.

Theo trình bày của anh Trương Đăng C, thì anh Trương Đăng Xuân có chuyển 2.100.000.000 đồng để Công ty AH thanh toán cho Ngân hàng, số tiền này là để thanh toán cho nghĩa vụ bảo đảm đối với tài sản bảo đảm của ông Nhượng, bà Sinh. Do đó, số tiền bảo đảm cho số tiền nợ gốc của tài sản bảo đảm của ông Nhượng, bà Sinhchỉ còn 1.521.600.000 đồng.

Xét thấy:

Công ty AH có thanh toán cho Ngân hàng số tiền 2.100.000.000 đồng nhưng là thanh toán chung cho toàn bộ các khoản nợ của Công ty, không có tài liệu, chứng cứ thể hiện là thanh toán để giải chấp riêng cho tài sản bảo đảm của ông Nhượng, bà Sinh. Việc anh Trương Đăng Xuân chuyển tiền cho anh Trương Đăng C nếu có thì đây là quan hệ pháp luật khác và không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Do đó, trình bày của anh Trương Đăng C đề nghị số tiền bảo đảm cho số tiền nợ gốc của tài sản bảo đảm của ông Nhượng, bà Sinh chỉ còn là 1.521.600.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty AH, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản bảo đảm của hợp đồng tín dụng. Cụ thể như sau:

Trường hợp Công ty AH không trả được khoản nợ hoặc trả không đầy đủ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 12411/013/NHHM ngày 31/3/2011 thì Ngân hàng Liên Việtcó quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3(1), tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 453484, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2399/2005/QĐ-UB/297/2005, MS 10127290368 do UBND quận LB cấp ngày 30/12/2005 cho **cụ Trương Đặng Nhượng và vợ là cụ Nguyễn Thị Sinh** theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 110850 quyển số 09/HĐTC ngày 30/3/2011 tại Văn phòng công chứng Việt đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội –chi nhánh quận LB ngày 31/3/2011.Nghĩa vụ đảm bảo bằng tài sản bảo đảm nêu trên là nghĩa vụ 42,92 % *(= 4.796.190.000/11.174.590.000)*trên tổng nợ gốc và nợ lãi, tạm tính đến ngày 16/6/2023 là nghĩa vụ trả: tiềnnợ gốc 3.390.680.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 39.247.042 đồng; tiền nợ lãi quá hạn là 8.835.078.455 đồng. **Tổng cộng:12.265.005.497 đồng.**

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 95, tờ bản đồ 5E-II-28, địa chỉ: Số 71 ngõ 1 tổ 56 phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110690, hồ sơ gốc số 8316.2001.QĐUB. 40276.2001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2001 đứng tên **cụ Nguyễn Thị Chung** (Đăng ký sang tên tại Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất thành phố Hà Nội ngày 19/6/2006 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thửa kế số 47.2006/KNTK được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội ngày 31/5/2006)

theo Hợp đồng thế chấp số số 110894 quyển số 09/HĐTC ngày 30/3/2011 tại Văn phòng công chứng Việt đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Thanh Xuân ngày 31/3/2011 và theo quy định pháp luật. Nghĩa vụ đảm bảo bằng tài sản bảo đảm nêu trên là nghĩa vụ 57,08 % *(= 6.378.400.000/11.174.590.000)* trên tổng nợ gốc và nợ lãi, tạm tính đến ngày 16/6/2023 là nghĩa vụ trả: Tiền nợ gốc 4.509.320.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 52.195.273 đồng; tiền nợ lãi quá hạn là 11.749.913.286 đồng. **Tổng cộng: 16.311.428.559 đồng.**

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cao Xuân Đạt có trình bày hiện nay trên nhà đất thế chấp cụ Nguyễn Thị Chung có cho 19 người thuê, có danh sách và căn cước công dân kèm theo, chỉ có bản photocopy. Hội đồng xét xử nhận thấy: 19 người đang thuê phòng trên nhà đất thế chấp cụ Nguyễn Thị Chung chỉ là những sinh viên, người lao động thuê phòng ở có thời hạn, không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với tài sản thế chấp. Tại các cấp tòa án, họ cũng không có bất kỳ trình bày hay ý kiến đề nghị gì gửi Tòa án xem xét. Do đó, xét thấy không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty AH, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 281, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 324, Điều 342, Điều 343, Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 97; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 244, Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280, khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo; Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/02/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo.

- Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của Hợp đồng tín dụng.

- Căn cứ Điều 8 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTPngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ Điều 26, khoản 2Điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH phát triển AH, sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt với Công ty TNHH phát triển AH.

2. Buộc Công ty TNHH phát triển AH phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 12411/013/NHHM ngày 31/3/2011 và 04 khế ước nhận nợ 12411/013/KU-003 ngày 10/11/2011, 12411/013/KU-004 ngày 22/11/2011, 12411/013/KU-005 ngày 29/11/2011, 12411/013/KU-006 ngày 13/12/2011 kèm theo, tạm tính đến ngày 16/6/2023 là **28.576.434.056 đồng,** trong đó:

Nợ gốc: 7.900.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 91.442.315 đồng.

Lãi quá hạn: 20.584.991.741 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH phát triển AH còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 12411/013/NHHM ngày 31/3/2011và 04 khế ước nhận nợ kèm theo nêu trên và được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt theo từng thời kỳ nhưng không trái quy định pháp luật.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH phát triển Anh Hưng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt có quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3(1), tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ 3 phường G, quận LB, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 453484, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2399/2005/QĐ-UB/297/2005, MS 10127290368 do UBND quận LB cấp ngày 30/12/2005 cho **cụ Trương Đặng Nhượng và vợ là cụ Nguyễn Thị Sinh** theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 110850 quyển số 09/HĐTC ngày 30/3/2011 tại Văn phòng công

chứng Việt đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận LB ngày 31/3/2011.

Nghĩa vụ đảm bảo bằng tài sản bảo đảm nêu trên là nghĩa vụ 42,92 % *(= 4.796.190.000/11.174.590.000)* trên tổng nợ gốc và nợ lãi, tạm tính đến ngày 16/6/2023 là nghĩa vụ trả: tiền nợ gốc 3.390.680.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 39.247.042 đồng; tiền nợ lãi quá hạn là 8.835.078.455 đồng. **Tổng cộng: 12.265.005.497 đồng.**

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 95, tờ bản đồ 5E-II-28, địa chỉ: Số 71 ngõ 1 tổ 56 phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110690, hồ sơ gốc số 8316.2001.QĐUB. 40276.2001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2001 đứng tên **cụ Nguyễn Thị Chung** (Đăng ký sang tên tại Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất thành phố Hà Nội ngày 19/6/2006 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thửa kế số 47.2006/KNTK được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội ngày 31/5/2006) theo Hợp đồng thế chấp số số 110894 quyển số 09/HĐTC ngày 30/3/2011 tại Văn phòng công chứng Việt đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Thanh Xuân ngày 31/3/2011 và theo quy định pháp luật.

Nghĩa vụ đảm bảo bằng tài sản bảo đảm nêu trên là nghĩa vụ 57,08 % *(= 6.378.400.000/11.174.590.000)* trên tổng nợ gốc và nợ lãi, tạm tính đến ngày 16/6/2023 là nghĩa vụ trả: tiền nợ gốc 4.509.320.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 52.195.273 đồng; tiền nợ lãi quá hạn là 11.749.913.286 đồng. **Tổng cộng:16.311.428.559 đồng.**

4.Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việtthì Công ty TNHH phát triển AHphải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt.

5. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm:

- Công ty TNHH phát triển AH phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là **136.576.434 đồng**.

- Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt được nhận lại số tiền tạm ứng án phí KDTMST là **61.189.000 đồng** đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận LB theo Biên lai số AA/2018/0016888 ngày 03/02/2021.

+ Án phí phúc thẩm:

Công ty TNHH phát triển AH không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng (*đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2020/0066005 ngày 03/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận LB, Hà Nội*).

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.

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

Nơi nhận:
-VKSND TP Hà Nội;
-TAND Q. LB;
- Chi cục THADS Q. LB;
- Các Đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN

Bùi Đức Bằng