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

Số: 81/2018/KDTM - PT
Ngày: 19/6/2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

Các Thẩm phán: Bà Chu Thị Nga

Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Hường – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 19 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 137/2017/TLPT - KDTM ngày 11/12/2017 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án sơ thẩm số 25/2017/KDTM ngày 14/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 198/2018/QĐ - PT ngày 15/5/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 209/2018/QĐ- PT ngày 28/5/2018 giữa:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

Trụ sở: số 89 đường L, phường L, quận Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền : bà Đỗ Thị H, sinh năm 1990; bà Trần Thị T, sinh năm 1983 theo văn bản ủy quyền số 1035 ngày 01/3/2018.

2.Bị đơn: **Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N.**

Trụ sở : P2101A, tòa nhà 102 phố T, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Hoàng B - Tổng Giám đốc

Nơi cư trú: số nhà 13, ngõ 281, tổ 47. phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Sỹ T, sinh năm 1963, trú tại: P302 T/T VPCP, 218 Phố C, phường L, quận B, thành phố Hà Nội (theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 12151608 ngày 31/12/2015 của Văn phòng Công chứng Đ, thành phố Hà Nội).

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

- Ông Nguyễn Thọ H, sinh năm 1962.
- Bà Nguyễn Thị Việt A, sinh năm 1963.

Cùng trú tại: số 30 ngách 173 ngõ 192 đường L, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

- Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1943.
- Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1945.

Cùng trú tại: số 84 Phố T, phường Q, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung T và bà Đỗ Thị M là ông Trần Sỹ T, sinh năm 1963, trú tại: P302 T/T VPCP, 218 Phố C, phường L, quận B, thành phố Hà Nội, theo văn bản ủy quyền số công chứng 00421 ngày 10/5/2018 của Văn phòng Công chứng P, thành phố Hà Nội.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Trung T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Ngân hàng TMCP V trình bày:**

Ngày 13/05/2010 và 18/8/2010, Ngân hàng thương mại cổ phần các doanh nghiệp ngoài quốc doanh V (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần V sau đây gọi tắt là nguyên đơn) – Chi nhánh Đ (gọi tắt là Ngân hàng V chi nhánh Đ) và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N (gọi tắt là bị đơn) đã ký kết 02 hợp đồng tín dụng:

1.Hợp đồng tín dụng số LD1013100089 , theo đó nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền: 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 16,5%/năm, điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần, mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 7%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Ngày 13/5/2010, Ngân hàng V chi nhánh Đ đã giải ngân 1.000.000.000đ cho bị đơn theo khế ước nhận nợ số LD1013100089 ngày 13/5/2010.

2. Hợp đồng tín dụng số LD1023000030 , theo đó nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền: 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng, lãi suất 16,3%/năm, điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần, mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh (+)

biên độ 5,5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Ngày 18/8/2010, Ngân hàng V chi nhánh Đ đã giải ngân 1.000.000.000đ cho bị đơn theo khế ước nhận nợ số LD1023000030 ngày 18/8/2010.

- Tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6-4, tờ bản đồ số 7G-III-40, địa chỉ số 44 tổ 2, phường T, quận B, thành phố Hà Nội (nay là 27, ngách 491/49 đường L, phường T, Ba Đình, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 840020 mang tên ông Nguyễn Duy T do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2006, đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Trung T và bà Đỗ Thị M theo hợp đồng mua bán nhà ở số 446, quyển số 02 ngày 13/10/2007 tại UBND quận B. Ngân hàng V chi nhánh Đ, bị đơn, ông Nguyễn Trung T và bà Đỗ Thị M đều ký kết, xác nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 382410 ngày 11/5/2010 được lập tại Văn phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 6, địa chỉ xã M, huyện L (nay là quận L), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AA 223065 mang tên bà Cao Bích N do UBND huyện L cấp ngày 13/09/2004, đã chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích 57m^2 đất ở cho ông Nguyễn Thọ H và bà Nguyễn Thị Việt A theo hợp đồng số 10171.2004 ngày 29/12/2004 tại phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội. Ngân hàng V chi nhánh Đ, bị đơn, ông Nguyễn Thọ H và bà Nguyễn Thị Việt A đều ký kết, xác nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội ngày 09/8/2010, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng. Ngân hàng V chi nhánh Đ đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tính đến ngày 16/8/2017, bị đơn cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (trả nợ thay cho bị đơn) trả được Ngân hàng số tiền như sau:

- Đối với hợp đồng tín dụng số LD1013100089 ngày 13/5/2010, bị đơn và vợ chồng ông T, bà M đã thanh toán trả cho nguyên đơn tổng số tiền là: 888.276.755 đồng, trong đó: nợ gốc: 472.777.079 đồng; nợ lãi: 415.499.676 đồng. Ông T, bà M đã trả thay cho bị đơn số tiền là: 450.000.000 đồng bao gồm cả gốc và lãi, số còn lại do bị đơn thanh toán cho ngân hàng.

- Đối với hợp đồng tín dụng số LD1023000030 ngày 18/8/2010, bị đơn và ông H, bà A đã trả cho nguyên đơn tổng số tiền là: 1.544.863.103 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; nợ lãi: 544.863.103 đồng. Trong đó bà H, ông H đã thực

hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bị đơn số tiền là 1.300.000.000 đồng (trong đó nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; nợ lãi: 300.000.000 đồng), số còn lại do bị đơn thanh toán cho ngân hàng.

Do bà H và ông H đã thanh toán trả nợ thay cho bị đơn số tiền tương đương với giá trị tài sản thế chấp được định giá tại thời điểm giải chấp. Ngày 21/3/2017, nguyên đơn đã hoàn tất thủ tục giải chấp tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất mà ông H, bà H đã thế chấp cho ngân hàng.

Nay nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả và các khoản phát sinh tạm tính đến ngày 16/8/2017 là 3.231.038.895 đồng, cụ thể:

- Đối với khế ước ngày 13/5/2010 theo hợp đồng tín dụng số LD10013100089 ngày 13/5/2010 là: Nợ gốc: 527.222.921 đồng; Nợ lãi trong hạn: 39.784.392 đồng; Nợ lãi quá hạn: 631.247.802 đồng; Tiền phạt chậm trả lãi: 388.105.301 đồng. Tổng cộng 1.586.360.416 đồng.

- Đối với khế ước ngày 18/8/2010 theo hợp đồng tín dụng số LD1023000030 ngày 18/8/2010 là: Nợ lãi trong hạn là: 4.560.230 đồng; nợ lãi quá hạn : 893.414.167 đồng; Phí phạt chậm trả lãi là: 746.704.082 đồng; Tổng cộng là: 1.644.678.479 đồng.

Ngoài ra, bị đơn phải tiếp tục trả cho nguyên đơn số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ trên cho đến khi bị đơn thanh toán hết khoản nợ gốc cho nguyên đơn.

Nếu bị đơn không thanh toán khoản nợ số tiền trên cho nguyên đơn, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông T, bà M và ông H, bà H.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, đại diện nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt chậm trả là 1.158.503.051đ và có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông H, bà H trong trường hợp bị đơn không trả được nợ cho nguyên đơn.

*** Đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày**: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn đã trình bày ở trên về thời gian, nội dung ký kết các hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp, các yêu cầu của nguyên đơn về các khoản nợ, việc giải chấp tài sản của ông H, bà H.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn gặp khó khăn về kinh tế nên chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng. Bị đơn xác nhận tính đến ngày 22/3/2017, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là: 527.222.921 đồng đối với số tiền nợ lãi, tiền phạt chậm trả và các khoản

phát sinh còn lại bị đơn chưa tính toán được, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trung T và bà Đỗ Thị M trình bày:**

Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn đã trình bày về thời gian, nội dung ký kết các hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp, các yêu cầu của nguyên đơn về các khoản nợ, việc giải chấp tài sản của ông H, bà H.

Ông, bà đã đồng ý cho anh Trịnh Hoàng B mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho Ngân hàng, nhằm bảo đảm cho khoản vay của Công ty N. Anh B hứa với ông bà mượn giấy tờ nhà trong 6 tháng nhưng thực tế Anh B đã lừa ông bà. Việc ký hợp đồng thế chấp là do ông, bà tự nguyện không bị ai ép buộc, nhưng do tuổi cao, mắt kém nên chỉ ký vào hồ sơ chứ không xem kỹ nội dung. Ngân hàng giải ngân cho Anh B ông, bà không được sử dụng tiền. Hiện nay nhà đất ông, bà đã thế chấp cho ngân hàng chỉ có ông, bà là người quản lý sử dụng ngoài ra không có ai khác. Kể từ khi thế chấp nhà đất trên cho Ngân hàng, vợ chồng ông, bà không xây dựng, sửa chữa gì.

Ông, bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện xem xét hoàn cảnh thực tế hiện nay của ông, bà tuổi cao, sức yếu, cho ông, bà được thanh toán trả nợ thay cho bị đơn số tiền 900.000.000 đồng (trong đó nợ gốc là: 527.222.921 đồng và nợ lãi là 372.777.079 đồng) và đề nghị Ngân hàng giải chấp tài sản của ông bà.

Thực tế ông, bà đã trả ngân hàng thay cho bị đơn là 810.427.000 đồng (trong đó nợ gốc là 472.777.079 đồng; nợ lãi là 337.649.921 đồng). Ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Việt A và ông Nguyễn Thọ H trình bày**:

Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn đã trình bày ở trên về thời gian, nội dung ký kết các hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp, các yêu cầu của nguyên đơn về các khoản nợ, việc giải chấp tài sản của ông, bà. Vì ông, bà đã được giải chấp tài sản nên đề nghị Tòa án không đưa ông bà vào tham gia tố tụng. Ông bà xin vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Đ đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V đối với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N phải thanh toán trả số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số LD1013100089 ngày 13/5/2010 và hợp đồng tín dụng số

LD1023000030 ngày 18/8/2010 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V. Tổng số là: 2.105.084.660 đồng. Cụ thể :

- Đối với khế ước ngày 13/5/2010 theo hợp đồng tín dụng số LD10013100089 ngày 13/5/2010 là: Nợ gốc: 527.222.921 đồng; Nợ lãi trong hạn: 39.784.392 đồng; Nợ lãi quá hạn: 640.102.950đồng; Tổng cộng :1.207.110.263 đồng.

- Đối với khế ước ngày 18/8/2010 theo hợp đồng tín dụng số LD1023000030 ngày 18/8/2010 là: nợ lãi trong hạn là : 4.560.230 đồng; nợ lãi quá hạn : 893.414.167 đồng; Tổng cộng là : 897.974.397 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V không yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N phải thanh toán số tiền phí phạt chậm trả là: 1.158.503.051đồng.

- Đối với số tiền ông Nguyễn Trung T và bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn Thọ H, bà Nguyễn Thị Việt A đã thanh toán trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V thay cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác khi ông T, bà M, ông H, bà H có yêu cầu.

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

Ngày 28/9/2017, ông Nguyễn Trung T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân quận Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại việc Ngân hàng giải chấp tài sản đảm bảo của ông bà H, A với giá trị 1.300.000.000 đồng và bản án sơ thẩm tuyên xử lý tài sản thế chấp là nhà đất của vợ chồng ông bà T, M để trả nợ thay cả khoản lãi thuộc trách nhiệm tài sản đảm bảo của ông bà H, A là không đúng. Nếu ngân hàng cho rằng hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo cho nhiều khoản vay thì cần phải xử lý cả 02 tài sản đảm bảo của 02 gia đình với nghĩa vụ như nhau để trả nợ thay cho Công ty. Ngân hàng đã cố tình kéo dài, không có thiện chí giải quyết tài sản thế chấp cho ông bà T, M gây bất lợi cho gia đình họ. Ông T, bà M chỉ phải chịu trách nhiệm trả đủ nợ gốc vay là 1.000.000.000đ và toàn bộ lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng số LD1013100089 ngày 13/5/2010 và không chấp nhận trả thay bà H, ông H số nợ lãi còn lại của Hợp đồng tín dụng số LD1023000030 là 897.974.397đ.

Đại diện ngân hàng cho rằng, 2 hợp đồng tín dụng đảm bảo cho 2 khoản vay khác nhau nhưng tài sản đảm bảo thì đảm bảo cho toàn bộ khoản vay của ngân hàng với bên vay phát sinh từ tháng 5 năm 2010 đến tháng 5 năm 2013. Khi giải chấp tài sản thế chấp của bất kỳ bên nào, Ngân hàng không có nghĩa vụ thông báo và không cần sự đồng ý của bên

kia, Ngân hàng có thể tự lựa chọn tài sản thế chấp để giải chấp. Việc ông T cho rằng chỉ chịu trách nhiệm trả đủ nợ gốc vay của khoản vay 1.000.000.000đ của ông và toàn bộ lãi của Hợp đồng tín dụng số LD1013100089 ngày 13/5/2010 ngân hàng không đồng ý mà ông T phải trả cả lãi của hợp đồng của ông H, bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ án có nội dung chính như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, vụ án kéo dài thời hạn xét xử, cần rút kinh nghiệm. Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử vụ án theo trình tự luật định. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: kháng cáo của ông T có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm số 25/2017/KDTM-ST ngày 14/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Đ, không buộc ông T bà M trả thay bà H, ông H số nợ lãi còn lại của Hợp đồng tín dụng số LD1023000030 là 897.974.397đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, vì vậy đơn kháng cáo là hợp lệ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông H, bà H được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp với qui định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trung T:

Ngày 13/05/2010, bị đơn ký hợp đồng tín dụng số LD 1013100089 nguyên đơn vay số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 16,5%, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngày 18/8/2010 hai bên lại ký hợp đồng tín dụng số LD 1023000030 nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 1.000.000.000đ, thời hạn vay 9 tháng, lãi suất 16,3%, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hai bên ký hợp đồng tín dụng đúng quy định của pháp luật về hình thức và nội dung của hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng phía nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn theo 2 khế ước nhận nợ đúng thỏa thuận, phía bị đơn đã được giải ngân đủ 2.000.000.000đ đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay hợp đồng tín dụng số LD 1013100089, ngày 11/5/2010 ông Nguyễn Trung T, bà Đỗ Thị M, đã ký hợp đồng thế chấp số 3824.10 tại Văn phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội với ngân hàng và Công ty N để thế chấp giá trị quyền sử dụng đất với thửa đất theo Giấy chứng nhận số AH 840020 do Sở Tài nguyên môi trường và nhà đất thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2006, sang tên cho ông Nguyễn Trung T và vợ bà Đỗ Thị M ngày 24/10/2007 tại Sở Tài nguyên và môi trường Hà Nội, HĐMBN số 446, quyển số 02, cụ thể: Thửa đất số 6-4, Tờ bản đồ số 7G-III-40. Địa chỉ thửa đất: số 44 tổ 2, phường T, quận B, Hà Nội, đã được đăng ký tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật, tài sản này được ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay vay tối đa là 1.000.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay hợp đồng tín dụng số LD 1023000030, ngày 09/8/2010, ông Nguyễn Thọ H và bà Nguyễn Thị Việt A đã ký hợp đồng thế chấp số 770310 với ngân hàng và Công ty N để thế chấp giá trị quyền sử dụng đất số 248, tờ bản đồ số 6, xã M, huyện L, Hà Nội theo GCNQSDĐ số AA 223065 do UBND huyện L, TP Hà Nội cấp ngày 13/9/2004, vào sổ cấp GCNQSD đất số: 01427.QSDĐ/2885/QĐ.UBH đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Thọ H và vợ là bà Nguyễn Thị Việt A tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện L ngày 28/01/2005 theo hợp đồng số: 10171.2004/HĐNQSDĐƠ ngày 29/12/2004 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm, tài sản này được ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay tối đa là 1.037.000.000 đồng.

Các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp do các cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đủ tư cách đại diện tham gia ký kết trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật về hình thức và nội dung, các tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 342, Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005, Nghị định 163/2006/NĐ-CP và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/NĐ - CP về giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực thi hành với các bên tham gia.

Đối với Hợp đồng tín dụng số LD1013100089 ngày 13/5/2010: bị đơn và ông T, bà M đã thanh toán trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là: 472.777.079 đồng và tiền lãi là: 415.499.676 đồng. Nợ gốc còn lại = 527.222.921đ, lãi trong hạn và quá hạn đến ngày 14/9/2017 = 679.887.342đ.

Đối với hợp đồng tín dụng số LD1023000030 ngày 18/8/2010: trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm bà H, ông H đã trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là: 1.000.000.000 đồng và số tiền lãi là: 544.000.000 đồng. Nợ lãi còn lại là 897.974.397đ

Do bị đơn không trả nợ cho nguyên đơn theo đúng thời hạn ghi trong khế ước nhận nợ nên vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải

trả toàn bộ số nợ gốc còn lại và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn là có căn cứ. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là đúng quy định của pháp luật.

Xét hợp đồng tín dụng số LD1013100089 ngày 13/5/2010 được ký kết giữa ông T, bà M và ngân hàng, tại Điều 3 "Biện pháp bảo đảm tiền vay" thể hiện:

"1. Để đảm bảo cho việc thực hiện các nghĩa vụ của bên vay theo hợp đồng này, các bên thống nhất áp dụng các biện pháp bảo đảm sau đây:

a. Giấy chứng nhận QSD đất số AH 840020 do Sở Tài nguyên môi trường nhà đất TP Hà Nội cấp ngày 28/12/2006, hồ sơ gốc số 1328.2000.QĐUB/4381.2000, MS. 10101230095-04, sang tên cho ông Nguyễn Trung T và bà Đỗ Thị M ngày 24/10/2007 tại Sở Tài nguyên môi trường nhà đất TP Hà Nội theo hợp đồng mua bán nhà ở số 446, quyển số 02.

b. Các biện pháp, tài sản đảm bảo khác theo thỏa thuận giữa bên ngân hàng với bên vay và/hoặc với bên thứ 3 (nếu có).

2. Chi tiết về các biện pháp và tài sản bảo đảm được thỏa thuận cụ thể trong các văn bản giao dịch bảo đảm ký giữa bên ngân hàng, bên vay và các bên liên quan".

Và Hợp đồng tín dụng số LD1023000030 ngày 18/8/2010 được ký kết giữa ông H, bà H và ngân hàng, tại Điều 3 "Biện pháp bảo đảm tiền vay" thể hiện:

"1. Để đảm bảo cho việc thực hiện các nghĩa vụ của bên vay theo hợp đồng này, các bên thống nhất áp dụng các biện pháp bảo đảm sau đây:

a. Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ 6, xã M, huyện L, Hà Nội theo GCNQSD đất số AA224005 do UBND huyện L cấp ngày 13/9/2004, vào sổ cấp GCNQSD đất số 0147- QSD đất /2885 QĐ.UBH; đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Thọ H và bà Nguyễn Thị Việt A tại Văn phòng đăng ký nhà đất huyện L ngày 28/01/2005 theo Hợp đồng số 10171/2004 ngày 29/02/2004 tại Văn phòng Công chứng số 1, Hợp đồng thế chấp 770310 ngày 09/8/2010.

b. Các biện pháp, tài sản đảm bảo khác theo thỏa thuận giữa bên ngân hàng với bên vay và/hoặc với bên thứ 3 (nếu có).

2. Chi tiết về các biện pháp và tài sản bảo đảm được thỏa thuận cụ thể trong các văn bản giao dịch bảo đảm ký giữa bên ngân hàng, bên vay và các bên liên quan".

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông T bà M được ký kết ngày 11/5/2010, hợp đồng tín dụng số LD1013100089 ngày 13/5/2010; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông H, bà H được ký kết ngày 09/8/2010, hợp đồng tín dụng số LD1023000030 ngày 18/8/2010. 2 Hợp đồng tín dụng đều được ký kết sau

2 hợp đồng thế chấp và mặc dù các bên thỏa thuận tại Điều 2 của từng Hợp đồng tín dụng (như trên), nhưng sau đó các bên không có thỏa thuận về các biện pháp và tài sản bảo đảm ký giữa bên ngân hàng, bên vay và bên liên quan và trong mỗi hợp đồng tín dụng chỉ thể hiện một tài sản đảm bảo tương ứng với mỗi khoản vay khác nhau.

Mặt khác, tại Hợp đồng tín dụng số LD1023000030 ngày 18/8/2010 được ký kết giữa ngân hàng và ông H, bà H, phần "xác nhận chủ sở hữu tài sản đảm bảo" có nội dung thể hiện:*"bên chủ sở hữu tài sản đảm bảo đã đọc toàn bộ nội dung hợp đồng tín dụng này và tự nguyện thế chấp toàn bộ tài sản đảm bảo nói trên cho bên cho vay để đảm bảo cho nghĩa vụ* ***trả nợ khoản vay này*** *cuả bên vay vốn với các điều khoản như trên"*, hợp đồng có chữ ký xác nhận của ông H, bà H. Như vậy, về ý chí của ông H, bà H khi ký hợp đồng tín dụng, phần cam kết thể hiện tài sản thế chấp chỉ để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản vay của hợp đồng tín dụng của ông, bà mà không đảm bảo cho khoản vay nào khác.

Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định: mỗi hợp đồng thế chấp đảm bảo cho một hợp đồng tín dụng với khoản vay là 1.000.000.000 đồng chứ không đảm bảo cho tất cả các khoản vay phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng như đại diện ngân hàng trình bày tại phiên tòa phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ngân hàng cho rằng cả hai hợp đồng thế chấp đều đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, chi phí khác cho bên vay đối với ngân hàng. Điều đó đồng nghĩa với việc quyền và nghĩa vụ của các chủ tài sản tại 02 hợp đồng thế chấp là như nhau. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà M và ngân hàng đều thừa nhận tại cấp sơ thẩm ông T, bà M đã đề nghị ngân hàng cho ông bà nộp đủ số tiền 1.300.000.000 đồng như bà H, ông H để được giải chấp tài sản nhưng ngân hàng không đồng ý (ngân hàng yêu cầu phải nộp đủ 1.700.000.000 đồng). Quá trình ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp của bà H, ông H không được sự đồng ý của ông T, bà M. Ông T, bà M cũng không nhận được thông báo về việc ngân hàng sẽ giải chấp tài sản của bà H, ông H (phía ngân hàng trình bày có thông báo nhưng không có tài liệu chứng minh) là không đảm bảo quyền lợi của ông T, bà M, vi phạm nguyên tắc xử lý tài sản đảm bảo được quy định tại Khoản 3 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: *"3.Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với các quy định tại Nghị định này"*; vi phạm Nguyên tắc cơ bản của Bộ luật dân sự năm 2015, vi phạm lẽ công bằng được qui định tại Khoản 1 Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015*: "Mọi cá nhân, pháp nhân đều bình đẳng, không*

được lấy bất kỳ lý do nào để phân biệt đối xử; được pháp luật bảo hộ như nhau về các quyền nhân thân và tài sản".

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của ông T, bà M (trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ) đối với cả khoản nợ lãi của hợp đồng tín dụng của ông H, bà H (mà ngân hàng đã giải chấp) là chưa đảm bảo quyền lợi của ông T, bà M, chưa đúng với thỏa thuận của các bên đương sự trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nên cần sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông T, bà M chỉ đồng ý chịu trách nhiệm trả đủ nợ gốc vay là 1.000.000.000đ và toàn bộ lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng số LD1013100089 ngày 13/5/2010 của ông T, bà M và không chấp nhận trả thay bà H, ông H số nợ lãi còn lại của Hợp đồng tín dụng số LD1023000030 là 897.974.397đ. Xét yêu cầu kháng cáo này của ông T có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn của hợp đồng tín dụng số LD1023000030 của ông H, bà H, đáng nhẽ trước khi giải chấp tài sản cho ông bà H, A ngân hàng phải yêu cầu ông, bà thanh toán đủ số tiền lãi còn lại rồi mới giải chấp tài sản baỏ đảm, nay ngân hàng đã giải chấp tài sản nên khoản lãi này cần buộc bị đơn trả cho ngân hàng. Trong trường hợp bị đơn không trả được nợ lãi nêu trên thì khoản nợ này được coi là khoản nợ không có bảo đảm.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn có thiếu sót: Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, đại diện nguyên đơn rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông H, bà H trong trường hợp bị đơn không trả được nợ cho nguyên đơn. Nhưng bản án sơ thẩm không quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn là chưa phù hợp quy định pháp luật. Bản án sơ thẩm tính án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm chưa chính xác.

Bản án sơ thẩm còn quyết định: "Đối với số tiền ông Nguyễn Trung T và bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn Thọ H, bà Nguyễn Thị Việt A đã thanh toán trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V thay cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác khi ông T, bà M, ông H, bà H có yêu cầu". Việc cấp sơ thẩm quyết định như vậy là không phù hợp vì các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề này.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Do ông T kháng cáo toàn bộ bản án và do sửa án sơ thẩm nên ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 25/2017/KDTM-ST ngày 14/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Đ.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 25/2017/KDTM – ST ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Đ.

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 38, 39, 147, 148, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 3 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định 163 về giao dịch bảo đảm; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu trả tiền phạt chậm trả lãi 1.158.503.051đ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V đối với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của ông Nguyễn Thọ H và bà Nguyễn Thị Việt A trong trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N không trả được nợ cho ngân hàng.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Trung T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N phải thanh toán trả số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số LD1013100089 ngày 13/5/2010 và hợp đồng tín dụng số LD1023000030 ngày 18/8/2010 cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng tính đến ngày 14/9/2017 tổng số là: 2.105.084.660 đồng. Cụ thể :

+ Đối với khế ước ngày 13/5/2010 theo hợp đồng tín dụng số LD10013100089 ngày 13/5/2010 là: Nợ gốc: 527.222.921 đồng; Nợ lãi 679.887.342đ; Tổng cộng:1.207.110.263 đồng.

+ Đối với khế ước ngày 18/8/2010 theo hợp đồng tín dụng số LD1023000030 ngày 18/8/2010 là: Nợ lãi trong hạn là: 4.560.230 đồng; nợ lãi quá hạn : 893.414.167 đồng; Tổng cộng là: 897.974.397 đồng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD10013100089 ngày 13/5/2010 và số LD1023000030 ngày 18/8/2010 giữa Ngân hàng V chi nhánh Đ với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi trả xong nợ gốc.

4. Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý đối với tài sản thế chấp của ông Nguyễn Trung T và bà Đỗ Thị M để đảm bảo thi hành án tương ứng với khoản nợ gốc và nợ lãi còn lại của Hợp đồng tín dụng số LD10013100089 ngày 13/5/2010, trong đó: nợ gốc: 527.222.921 đồng; Nợ lãi: 679.887.342đ. Tổng số: 1.207.110.263 đồng. Cụ thể:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất thửa đất số 6-4, tờ bản đồ số 7G-III-40, địa chỉ số 44 tổ 2, phường T, quận B, thành phố Hà Nội (nay được đánh số nhà là 27, ngách 491/49 đường L, phường T, Ba Đình, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 840020 đứng tên ông Nguyễn Duy T do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2006, đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Trung T và vợ là bà Đỗ Thị M theo hợp đồng mua bán nhà ở số 446, quyển số 02 ngày 13/10/2007 tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội.

Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp chưa thanh tóan hết khoản nợ thì Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N còn phải thanh tóan tiếp cho đến khi hết nợ.

5. Về án phí: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng N phải chịu 74.101.693 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Ông Nguyễn Trung T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V số tiền tạm ứng án phí là: 44.347.934 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004921 ngày 07/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ, Hà Nội.

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

6. Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án phúc thẩm 19/6/2018.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND quận Đ;
- VKSND quận Đ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Thủy