

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 119/2020/KDTM - PT.

Ngày: 20,23/7/2020

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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

***Các Thẩm phán : Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy
Ông Nguyễn Xuân Tuấn***

Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội ghi biên bản phiên tòa : Bà Dương Thị Huệ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Ông Trần Chí Thành - KSV

Ngày 20,23 tháng 7 năm 2020, 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: 71/2020/TLPT - KDTM ngày 11 tháng 03 năm 2020 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2019/ KDTM – ST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân Quận NTL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2020/QĐPT – KDTM ngày 16 tháng 3 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 220/QĐPT- KDTM ngày 25 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV QLTS (gọi tắt là QLTS);

Trụ sở : Số 22 HV, phường LTT, quận HK, Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc H – Chủ tịch Hội đồng thành viên;

Ngân hàng thương mại cổ phần VT (gọi tắt VT Bank) là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của QLTS

Trụ sở : 89 phố LH , phường LH , quận ĐĐ , thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị T , ông Nguyễn Văn Th, ông Hoàng Thái S theo giấy ủy quyền số 1658/2020/UQ-VPB ngày 7/7/2020.

Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam

Trụ sở: Tổ dân phố TV , phường TV , quận NTL , Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Trần Nguyên H , Sinh năm 1982; Địa chỉ: P.211-I1 tập thể TXB , ngõ 13 đường Khuất Duy Tiến, phường TXB , quận TX , Hà Nội; Chức vụ: Giám đốc Công ty.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hồng M , sinh năm 1981

2. Chị Trần Thị Thúy L , sinh năm 1982

Cùng trú tại: số nhà 5, ngõ 289 phố Yên Duyên, phường Yên Sở, Hoàng Mai, Hà Nội.

3. Bà Nguyễn Thị Hoài T, sinh năm 1978

Địa chỉ: số 82 ngõ 154 đường Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận LB , Hà Nội.

4. Bà Lê Thị Ch , sinh năm 1950

5. Anh Nguyễn Xuân Th , sinh năm 1971

6. Ông Nguyễn Quang V , sinh năm 1973

7. Chị Hà Thị Thanh C

8. Chị Nguyễn Thị H , sinh năm 1996

9. Chị Nguyễn Thị H Nga, sinh năm 1998

10. Cháu Nguyễn Phương L, sinh năm 2012(do anh V, chị Ch đại diện)

Cùng trú tại: xóm 5, xã ĐĐ , huyện GL , thành phố Hà Nội

11. Ông Nguyễn Duy Ch , sinh năm 1956

12. Bà Trần Thị H1 , sinh năm 1962

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị H1 : Luật sư Hoàng Ngọc Thanh B.

13. Anh Nguyễn Duy V sinh năm 1988

14. Anh Nguyễn Duy Th, sinh năm 1987

15. Anh Nguyễn Duy A, sinh năm 2008 (do ông Ch , bà H1 đại diện).

16. Chị Đoàn Phương Th, sinh năm 1989

17. Chị Lục Bích Ng, sinh năm 1988

18. Cháu Nguyễn Duy V sinh năm 2013

19. Cháu Nguyễn Duy K, sinh năm 2015

(Các cháu V và K do anh V, chị Ng là đại diện)

Cùng trú tại: số 312 đường ĐM , thôn 3, xã ĐM , huyện TT , Hà Nội.

20. Ông Hoàng Đình V, sinh năm 1959

21. Bà Hà Thị T, sinh năm 1964

22. Anh Hoàng Đình Tr, sinh năm 1998

Cùng trú tại: số 14 ngõ 97 đường TT , quận LB , Hà Nội.

Bà T, ông V , bà H1 , luật sư B có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại đơn khởi kiện, lời khai Nguyên đơn trình bày như sau :* Ngày 12/01/2015, VT Bank và Công ty HS ký kết 02 hợp đồng tín dụng như sau:

1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 051214-1555529-01-SME (sau đây gọi tắt là “HĐ tín dụng”) với giá trị của hạn mức là 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng), trong đó có hạn mức thẻ tín dụng là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), hạn mức cho vay = tổng hạn mức tín dụng – dư nợ thẻ tín dụng.

- Lãi suất cho vay trong hạn: lãi suất tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 8,82%/năm, cố định trong vòng 1 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, sau đó điều chỉnh định kỳ mỗi tháng 01 lần, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 13/02/2015, mức điều chỉnh lãi suất bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng (là mức lãi suất do Hội sở chính của Ngân hàng xác định từng thời kỳ) + biên độ 2,62%/năm.

Sau 06 tháng kể từ ngày 13/01/2015, nếu bên vay vi phạm cam kết về việc chuyển doanh thu theo quy định tại điểm i khoản 2 điều 10 của Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng có quyền tăng biên độ điều chỉnh của các kỳ điều chỉnh lãi suất kế tiếp từ 2,62%/năm lên 3,12%/năm.

- Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn. Đối với khế ước nhận nợ có quy định điều chỉnh lãi suất định kỳ thì sau khi chuyển quá hạn, lãi suất cho vay trong hạn vẫn được điều chỉnh định kỳ theo quy định trong khế ước nhận nợ, sau đó mới x 150% để xác định mức lãi suất quá hạn.

Theo Giấy đề nghị giải ngân ngày 12/01/2015, VT Bank đã chấp nhận giải ngân cho Công ty HS theo Khế ước nhận nợ số 051214 1555529-01-SME ngày 13/01/2015 với số tiền là 6.900.000.000đ (sáu tỷ chín trăm triệu đồng);

2) Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế số 051214-1555529-01-SME/THEMASTERCARD (sau đây gọi tắt là “HĐ cấp thẻ tín dụng”), với hạn mức tín dụng được VT Bank đồng ý cấp cho Công ty HS là 100.000.000đ (một trăm triệu

đồng), thời hạn từ 12/01/2015 đến 12/01/2016;

- Lãi suất: cộng dồn hàng ngày theo dư nợ của Chủ thẻ và tính theo mức lãi suất do Ngân hàng quy định từng thời kỳ;

- Lãi suất quá hạn và phạt chậm trả:

- + Trong vòng 60 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà không thanh toán đủ trị giá thanh toán tối thiểu, thì phần giá trị thanh toán tối thiểu chưa thanh toán sẽ bị tính lãi quá hạn = 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng, số dư nợ còn lại (sau khi đã trừ đi trị giá thanh toán tối thiểu) vẫn được tính lãi trong hạn đang áp dụng;

- + Sau 60 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán đầu tiên mà doanh nghiệp không thanh toán đủ trị giá thanh toán tối thiểu thì toàn bộ dư nợ sẽ bị tính lãi quá hạn = 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng;

- + Ngoài lãi quá hạn, chủ thẻ còn phải thanh toán khoản phạt chậm trả (nếu có) theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật.

- Thời điểm tính lãi: (1) Đối với giao dịch rút tiền mặt: từ ngày giao dịch đến ngày thanh toán giá trị giao dịch; (2) Đối với giao dịch thanh toán hàng hóa, dịch vụ: Miễn lãi đối nếu thanh toán vào ngày hoặc trước ngày đến hạn thanh toán; nếu không thanh toán, thanh toán không đầy đủ hoặc thanh toán sau ngày đến hạn thì tính lãi từ ngày giao dịch đến ngày thanh toán giá trị giao dịch.

- Phí sử dụng thẻ áp dụng theo quy định của Ngân hàng tại từng thời kỳ.

Kể từ ngày 13/1/2015, do công ty HS vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ số nợ đã chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 26/11/2016 là ngày làm đơn khởi kiện thì Công ty HS còn nợ là: Hợp đồng tín dụng số 051214-1555529-01-SME nợ gốc 6.900.000.000 đồng, nợ lãi và phạt chậm trả 1.399.418.624 đồng; hợp đồng thẻ tín dụng nợ gốc 100.000.000 đồng, nợ lãi 15.779.870 đồng.

Biện pháp đảm bảo tiền vay:

- Thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: xã ĐM, huyện TT, Hà Nội thuộc quyền sở hữu/ sử dụng của ông Nguyễn Duy Ch theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W982125, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00478 QSDĐ/1326U, số HS: 23001105 do UBND huyện TT cấp ngày 25/9/2003, đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoài T ngày 15/01/2014 theo hợp đồng số 19/2014/HĐCN được Văn phòng công chứng Vượng Phát công chứng

ngày 09/01/2014; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 31/2015, quyền số 01-2015 lập ngày 06/01/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Hà Nội.

- Thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số thửa số 101, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: xóm 5, xã ĐD, huyện GL, Hà Nội thuộc quyền sở hữu/ sử dụng của ông Nguyễn Văn Bình và vợ là bà Lê Thị Ch theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 879317, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0232, số QĐ: 1340/QĐ-UB, MS: 5740318 do UBND huyện GL cấp ngày 29/12/2015; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 32/2015, quyền số 01-2015 lập ngày 06/01/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Hà Nội.

- Thế chấp bằng giá trị nhà đất tại thửa đất 112 (1), tờ bản đồ số 2, địa chỉ: tổ 19, phường TT, quận LB, Hà Nội thuộc quyền sở hữu/ sử dụng của ông Nguyễn Hồng M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 557444, vào sổ cấp GCN: 3359 do UBND quận LB cấp ngày 03/12/2014; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 36/2015, quyền số 01-2015 lập ngày 06/01/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn yêu cầu: Buộc Công ty HS phải trả 6.999.598.825 đồng nợ gốc, lãi trong hạn phải trả 58.096.277 đồng, lãi quá hạn 4.003.603.659 đồng, Tổng cộng là: 11.061.298.761 đồng. Trường hợp Công ty HS không trả nợ thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mại 03 tài sản thế chấp nêu trên để thanh toán các khoản nợ theo quy định của pháp luật. Để đảm bảo quyền lợi của các chủ sở hữu tài sản thế chấp và để thuận lợi trong quá trình thi hành án đề nghị Tòa án phân tách nghĩa vụ nợ gốc, nợ lãi của từng tài sản bảo đảm như sau:

- Tài sản 1 là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số thửa số 101, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: xóm 5, xã ĐD, huyện GL bảo đảm 24% tổng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và lãi tiếp tục phát sinh trên nợ gốc cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ.

- Tài sản 2 là nhà đất tại thửa đất 112 (1), tờ bản đồ số 2, địa chỉ: tổ 19, phường TT, quận LB bảo đảm cho 22% tổng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và lãi tiếp tục phát sinh trên nợ gốc cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ.

- Tài sản 3 nhà đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: xã ĐM, huyện TT bảo đảm cho 54% tổng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và lãi tiếp tục phát sinh trên nợ gốc cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ.

Bị đơn - Công ty TNHH đầu tư HS Việt Nam do ông Trần Nguyên H là đại diện theo pháp luật trình bày: Vào năm 2015, do quen biết ông Nguyễn Hồng M nên ông H đã mua lại Công ty HS do ông M là giám đốc với giá hơn 10 triệu đồng, khi mua thì Công ty HS không còn tài sản gì, ông H chỉ mua tư cách pháp lý của Công ty Hoàng Sa. Khi đó ông M có cam kết sẽ giải chấp khoản vay của Ngân hàng để trả lại Công ty trong tình trạng không còn khoản nợ nào với Ngân hàng. Tuy nhiên sau khi sang tên xong thì ông H được biết Công ty HS do nợ thuế nên đã bị đóng lại, ông H không đồng ý mua Công ty nữa nhưng lúc ấy cũng không thể thay đổi được thông tin trong đăng ký kinh doanh. Vì vậy hiện tại ông Trần Nguyên H vẫn là đại diện theo pháp luật của Công ty Hoàng Sa. Đối với khoản vay của VT Bank mà QLTS đang khởi kiện, ông H hoàn toàn không tham gia, không biết gì về khoản vay này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Duy Ch trình bày:* Nhà đất tại số nhà 312 đường ĐM, thôn 3, xã ĐM, huyện TT, Hà Nội nằm trên thửa số 29 tờ bản đồ số 12, diện tích 183m² đất ở được UBND huyện TT cấp Giấy chứng nhận QSD đất số W982125 ngày 25/9/2003, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Duy Ch, có nguồn gốc do UBND xã chia đất giãn dân khoảng năm 1985-1986, là tài sản chung của vợ chồng ông Ch, bà H1. Năm 2014 do có nhu cầu vay số tiền 350 triệu đồng, gần Tết Nguyên đán năm 2013 – 2014 bà H1 quen biết và nhờ bà Nguyễn Thị Hoài T vay hộ 350 triệu đồng với lãi suất 1%/tháng. Để được vay tiền thì ông Nguyễn Duy Ch ủy quyền cho bà H1 toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến nhà đất tại số nhà 312 đường ĐM, thôn 3, xã ĐM, huyện TT, Hà Nội. Sau khi ủy quyền, ông Ch cũng không tham gia và không biết được nội dung vay tiền đó như thế nào, chỉ đến khi Ngân hàng và Tòa án đến làm việc thì ông Ch mới được biết. Sau đó bà H1 đã ủy quyền cho bà Thu toàn bộ nhà đất của gia đình, đồng thời bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W982125 do UBND huyện TT cấp ngày 25/9/2003 cho bà Thu giữ.

Bà Thu đã cho bà H1 vay tổng số tiền 350 triệu đồng, lần cuối cùng nhận tiền là ngày 03/9/2014, bà Thu dẫn bà H1 đến Công ty HS tại nhà số 8 ngách 105/2/39 tập thể Tổng cục II, đường Xuân La, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội để gặp ông Nguyễn Hồng M nhận tiền và ký Hợp đồng thỏa thuận (Biên bản cam kết).

Bà H1 đã trả lãi đều và đúng hạn trong suốt 2 năm, chỉ đến khi Ngân hàng đến nhà yêu cầu trả lãi thì bà H1 mới biết và gọi bà Thu, ông M đến nói rõ là bà H1 đã trả lãi 2 năm rồi mà Công ty HS không trả cho Ngân hàng để Ngân hàng để đòi nợ, cũng ngày hôm đó bà H1 đã tuyên bố không trả lãi cho Công ty HS nữa và yêu cầu ông M, bà Thu phải trả tiền Ngân hàng và lấy sổ đỏ về cho gia đình bà H1 thì bà H1 sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã vay. Kể từ thời điểm đó, bà Thu hứa sẽ trả tiền Ngân hàng và trả sổ đỏ cho bà H1 nhưng vẫn không thực hiện. Bà H1 chỉ biết số điện thoại của bà Thu là 0914491080, ngoài ra không biết nhà bà Thu ở đâu vì chỉ làm việc với nhau tại nhà của bà H1 và 1 lần ở Công ty HS tại Xuân La, Xuân Đình.

Nay Ngân hàng khởi kiện, ông Ch, bà H1 không đồng ý và đề nghị Tòa án buộc ông M, bà Thu phải trả tiền Ngân hàng để lấy sổ đỏ về trả cho gia đình bà H1, ngược lại bà H1 sẽ có trách nhiệm trả lại cho Công ty HS số tiền 350 triệu đồng đã vay trước đó, vì giá trị nhà đất của ông bà lớn hơn rất nhiều lần so với khoản tiền bà H1 vay được của Công ty Hoàng Sa.

Về hiện trạng nhà đất: Từ năm 2014 đến nay hiện trạng nhà đất vẫn không có gì thay đổi, gồm có:

- + Một ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng hơn 100m² xây dựng khoảng năm 1986 – 1987;

- + Một ngôi nhà hai tầng mái bằng bê tông cốt thép, diện tích khoảng 80m², xây dựng khoảng năm 2003;

Hai ngôi nhà nêu trên do ông Ch, bà H1 xây dựng trong diện tích 183m² đất theo sổ đỏ, không chồng lấn sang thửa đất khác, không có tranh chấp mốc giới với các hộ liền kề, là tài sản của vợ chồng ông Ch, bà H1, các con của ông Ch, bà H1 còn nhỏ nên không đóng góp gì.

- + Ngoài hai ngôi nhà nêu trên không có cây lâu năm, không có các công trình, vật kiến trúc nào khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Duy V, anh Nguyễn Duy Thiệu, chị Đoàn Phương Thảo, chị Lục Bích Ngọc trình bày:*

Việc bà Trần Thị H1 (mẹ các anh/chị) vay tiền của bà Thu và ủy quyền cho bà Thu thực hiện các giao dịch sang tên sổ đỏ nhà đất của gia đình, tất cả các con cái trong gia đình đều không được biết. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu cưỡng chế tài sản vì bà H1 chỉ vay có 350 triệu đồng mà phải chịu trách nhiệm trả nợ cho cả khoản nợ hơn 8 tỷ đồng của Công ty HS là không đúng. Gia đình các anh/chị chưa bao giờ làm đơn khiếu nại hay tố cáo đối với sự việc nêu trên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà H1 nợ đến đâu gia đình sẽ có trách nhiệm trả đến đó và giúp gia đình lấy lại được sổ đỏ mà bà Thu đã thế chấp cho Ngân hàng để bảo vệ quyền lợi cho gia đình các anh/chị.

Tại thời điểm xây dựng nhà thì các anh Vân, Thiệu còn nhỏ chưa đóng góp gì.

Chị Ngọc là vợ của anh Vân, chị Thảo là vợ của anh Thiệu đều khẳng định khi về làm dâu nhà ông Ch , bà H1 , thì nhà đất đã hình thành như hiện nay, không có gì thay đổi. Vợ chồng các anh, chị không đóng góp gì vào việc xây dựng, tôn tạo, sửa chữa nhà cửa tại số nhà 312 đường ĐM , thôn 3, xã ĐM , huyện TT , Hà Nội.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hoàng Đình Vận và anh Hoàng Đình Trường trình bày:*

Trước đây vợ chồng ông Vân, bà Tuyết có vay của ông Nguyễn Hồng M số tiền 400.000.000 đồng, sau đó ông bà có thỏa thuận bán hẳn nhà đất tại thửa số 112(1) tờ bản đồ số 2 tại Tổ 19, phường TT , quận LB , Hà Nội, được cấp sổ đỏ đứng tên vợ chồng ông Vận, bà Tuyết cho ông M . Nên khoảng đầu tháng 01 năm 2015 vợ chồng ông Vận, bà Tuyết cùng ông M đã ra Phòng Công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng. Tại Phòng công chứng, do ông Vận không biết chữ nên bà Tuyết là đã đọc cho ông Vận nghe, ông Hoàng Đình Vận và bà Hà Thị Tuyết đồng ý điểm chỉ, ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng . Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông M có đưa thêm cho vợ chồng ông Vận 40.000.000 đồng. Thực tế từ sau khi mua bán đến nay, vợ chồng ông Vận, bà Tuyết và anh Trường vẫn đang ở trên nhà đất đã bán cho ông M , nhà đất đó không có biến động, thay đổi, sửa chữa gì so với khi bán cho ông M . Anh Hoàng Đình Hội đã lấy vợ và ở riêng (ngay sát phía sau) không liên quan gì đến nhà đất này. Anh Hoàng Đình Trường hiện đang học đại học, chưa có đóng góp công sức vào việc xây dựng, sửa chữa, tôn tạo nhà đất. Nay Ngân hàng khởi kiện đòi nợ đối với Công ty Hoàng Sa, nếu Công ty HS không trả được nợ thì sẽ xử lý tài sản thế chấp, ông Vận đề nghị Tòa án cho gặp ông M để

trả lại ông M số tiền 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng) để lấy lại nhà đất của mình.

Anh Hoàng Đình Trường trình bày: Toàn bộ sự việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông Vận, bà Tuyết với ông M như thế nào anh Trường không được biết và không có quyền gì cả. Bản thân đang đi học nên cũng không có thu nhập để đóng góp, xây dựng, sửa chữa gì đối với nhà đất nêu trên. Anh Trường nhất trí với quan điểm của ông Vận và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quang V trình bày: ông V là cổ đông của Công ty Hoàng Sa, cổ phần ông V đóng góp giá trị tương đương 800.000.000 đồng nhưng do không có tiền mặt nên ông V đã nhờ bố mẹ là ông Nguyễn Văn Bình và bà Lê Thị Ch thế chấp sổ đỏ của gia đình để nhờ Công ty HS vay tiền, trên thực tế Công ty HS dùng sổ đỏ của gia đình ông để vay số tiền là bao nhiêu thì ông V không rõ. Nay Ngân hàng khởi kiện, ông V mới được biết tài sản nhà đất của gia đình ông là một trong ba khối tài sản được lấy ra để đảm bảo cho toàn bộ các khoản vay của Công ty Hoàng Sa. Ông V xác định nghĩa vụ của mình đối với phần vốn góp của Công ty Hoàng Sa, ông V đề nghị Ngân hàng hỗ trợ phương án để gia đình ông V được thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo phần tài sản của mình, để giải chấp nhà đất trên trả lại cho gia đình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hồng M ,bà Trần Thị Thúy L , bà Nguyễn Thị Hoài T, bà Lê Thị Ch , anh Nguyễn Xuân Th , chị Hà Thị Thanh C , chị Nguyễn Thị H , chị Nguyễn Thị Hằng N và bà Hà Thị Tuyết đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ đến Tòa án để giải quyết nhưng vắng mặt không có lý do, không giao nộp văn bản ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2019/ KDTM – ST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân Quận NTL đã quyết định như sau :

Xử: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP VT đối với Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam về tranh chấp hợp đồng tín dụng số 051214-1555529-01-SME và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế số 051214-1555529-01-SME/THEMASTERCARD ngày 12/01/2015.

Buộc Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP VT số tiền là 11.061.298.761 đồng, trong đó nợ gốc của hợp đồng tín dụng số

051214-1555529-01-SME là 6.900.000.000 đồng, nợ gốc của hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế là 99.598.825 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn là 4.021.141.700 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam không trả được số nợ gốc và nợ lãi nêu trên hoặc trả không đủ thì ngân hàng TMCP VT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá, xử lý các tài sản bảo đảm sau:

2.1 - Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, diện tích 183 m² tại xã ĐM, huyện TT, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W982125, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00478 QSDĐ/1326U, số HS: 23001105 do UBND huyện TT cấp ngày 25/9/2003, đứng tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hoài T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 31/2015, quyền số 01-2015 lập ngày 06/01/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp bằng 43,85 % tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam được nêu ở Khoản 1 phần Quyết định của bản án này.

2.2 Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 13, diện tích 270 m² tại xóm 5, xã DD, huyện GL, Hà Nội mang tên ông Nguyễn Văn Bình và vợ là bà Lê Thị Ch theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 879317, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0232, số QĐ: 1340/QĐ-UB, MS: 5740318 do UBND huyện GL cấp ngày 29/12/2005; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 32/2015, quyền số 01-2015 lập ngày 06/01/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp bằng 28,35 % tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam được nêu ở Khoản 1 phần Quyết định của bản án này.

2.3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 112 (1), tờ bản đồ số 2, diện tích đất 66 m², địa chỉ thửa đất: tổ 19, phường TT, quận LB, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 557444, vào sổ cấp GCN: 3359 do UBND quận LB cấp ngày 03/12/2014 mang tên ông Nguyễn Hồng M; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác,

số công chứng 36/2015, quyển số 01-2015 lập ngày 06/01/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp bằng 27,8 % tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam được nêu ở Khoản 1 phần Quyết định của bản án này.

2.4 Các tài sản bảo đảm nêu trên được xử lý để thanh toán cho các khoản nợ của Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam được nêu ở Khoản 1 phần Quyết định của bản án này. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản nhiều hơn phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của từng tài sản thế chấp nêu trên, thì số tiền thừa ra được trả lại cho bên thế chấp. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ để thanh toán các khoản nợ theo phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của từng tài sản thế chấp nêu trên thì Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu.

3. Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp nêu trên thì những người có tên trong hộ khẩu và những người thực tế đang kinh doanh, sinh sống tại các nhà đất nêu trên đều có nghĩa vụ chấp hành bản án. Trường hợp phải bán đấu giá tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, dành cho chủ sở hữu nhà, tài sản trên đất được quyền ưu tiên mua, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu họ có nhu cầu.

4. Nếu người thế chấp tài sản thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam theo phạm vi nghĩa vụ được xác định nêu trên thì Ngân hàng TMCP VT có nghĩa vụ giao trả các giấy tờ về nhà đất đã thế chấp và làm các thủ tục giải chấp theo quy định.

5. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu tính tiền phạt chậm trả lãi của Ngân hàng TMCP VT .

6. Về án phí: Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 119.061.000 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

- Nguyên đơn kháng cáo với nội dung : Tại điểm e khoản 2 điều 5 Hợp đồng thế chấp quy định : “ Bên thế chấp cam kết và xác nhận rằng mọi công trình , tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này đều thuộc tài sản thế chấp và đều đảm bảo cho các nghĩa vụ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này” do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Ông Nguyễn Quang V kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận việc Nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại xóm 5, xã ĐD , huyện GL , Hà Nội thuộc quyền sở hữu/ sử dụng của ông Nguyễn Văn Bình và vợ là bà Lê Thị Ch .

Tại phiên tòa phúc thẩm :

* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

* Ông Nguyễn Quang V thay đổi yêu cầu kháng cáo như sau :

- Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá chứng cứ tại Hợp đồng thỏa thuận ngày 7/5/2014 giữa ông V và Công ty Hoàng Sa, Hợp đồng thế chấp giữa ông Bình, bà Chắt và VT Bank che dấu quan hệ vay nợ giữa ông V và Công ty HS không

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy được lời khai của bà Nguyễn Thị Hoài T, ông Nguyễn Hồng M về việc vay nợ giữa ông V và Công ty Hoàng Sa. Tòa án sơ thẩm chưa đưa Văn phòng công chứng Kinh Đô , Phòng tài nguyên và môi trường Huyện GL vào tham gia tố tụng . Đề nghị Huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Bà Trần Thị H1 , luật sư thống nhất trình bày :

- Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá chứng cứ tại Bản cam kết ngày 9/5/2014 giữa bà Nguyễn Thị Hoài T và bà Trần Thị H1 về việc bà Thu cam kết đứng tên tài sản giúp đỡ bảo lãnh khoản vay của bà H1 và Công ty Hoàng Sa. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá quan hệ vay nợ bà H1 và Công ty Hoàng Sa. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 và bà Thu có che dấu quan hệ vay nợ giữa bà H1 và Công ty HS không .

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy được lời khai của bà Nguyễn Thị Hoài T, ông Nguyễn Hồng M về việc vay nợ giữa bà H1 và Công ty HS . Tòa án sơ thẩm chưa đưa Văn phòng công chứng Vượng Phát , Phòng tài nguyên và môi trường Huyện Huyện TT vào tham gia tố tụng . Đề nghị Huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

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

Về nội dung: Đơn kháng cáo của Nguyên đơn, ông Nguyễn Quang V trong thời hạn Luật định. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng các bên ký kết Hợp đồng tín dụng trên cơ sở tự nguyện và phù hợp pháp luật nên phát sinh hiệu lực, Toà án cấp sơ thẩm buộc Công ty HS trả số nợ gốc là có căn cứ nên chấp nhận. Công ty HS là doanh nghiệp vừa và nhỏ do vậy phải áp dụng các quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất do vậy việc VT Bank áp dụng mức lãi suất quá hạn là chưa phù hợp, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa về lãi suất.

Các bên ký kết Hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện và phù hợp pháp luật được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo nên phát sinh hiệu lực, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của VT Bank trong trường hợp Công ty HS không trả nợ thì VT Bank có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ nên chấp nhận.

Căn cứ khoản 2 điều 7 Hợp đồng thế chấp, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của VT Bank về xử lý tài sản thế chấp là quyền sở hữu tài sản trên đất.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của VT Bank, không chấp nhận kháng cáo của ông V sửa án sơ thẩm theo hướng trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- **Về thủ tục tố tụng** : Đơn kháng cáo của Nguyên đơn, Ông Nguyễn Quang V trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Tại phiên toà phúc thẩm ông Nguyễn Quang V có Đơn bổ sung nội dung kháng cáo phù hợp với khoản 2 điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận. Sau khi xét xử sơ thẩm bà Trần Thị H1 không kháng cáo, tại phiên toà phúc thẩm bà H1 có trình bày một số nội dung trùng với yêu cầu kháng cáo bổ sung của ông V, do vậy Hội đồng xét xử tiến hành xem xét những nội dung kháng cáo của ông V.

- Về tư cách đương sự : Ngày 27/7/2016 VT Bank, QLTS ký Hợp đồng mua bán nợ số 2462/2016/MBN.QLTS 2-VT BANK với nội dung QLTS mua toàn bộ khoản nợ của Khách hàng Công ty HS của VT Bank. Như vậy theo quy định tại điều

309, 313 Bộ luật dân sự năm 2005 thì QLTS trở thành chủ sở hữu khoản nợ của Khách hàng Công ty Hoàng Sa. Ngày 28/11/2016, QLTS khởi kiện đòi nợ đối với Công ty Hoàng Sa, Tòa án nhân dân Quận NTL thụ lý vụ án và xác định QLTS là nguyên đơn trong vụ án là đúng theo quy định tại khoản 2 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 27/7/2016, VT Bank và QLTS ký Hợp đồng uỷ quyền số 2463/2016/UQ.QLTS 2-VT BANK với nội dung QLTS uỷ quyền cho VT Bank thực hiện mọi quyền và nghĩa vụ liên quan đến Khách hàng Công ty HS và khoản nợ của Khách hàng Công ty Hoàng Sa.

Ngày 28/5/2019 VT Bank, QLTS ký Hợp đồng mua bán nợ số 1359/2019/BN.QLTS 1-VT BANK với nội dung QLTS bán lại toàn bộ khoản nợ của Khách hàng Công ty HS cho VT Bank. Như vậy theo quy định tại điều 365, 368 Bộ luật dân sự năm 2015 thì VT Bank lại trở thành chủ sở hữu khoản nợ của Khách hàng Công ty HS và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của QLTS.

- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Công ty Hoàng Sa, và những người có quyền lợi và liên quan khác, nhưng các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt không có lý do, do vậy căn cứ khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

- Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc điều tra xác minh, niêm yết tổng đạt các văn tố tụng đối với Công ty Hoàng Sa, ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị Hoài T theo đúng quy định của pháp luật, nhưng các đương sự nêu trên vắng mặt không có lý do, do vậy Tòa án sơ thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo đúng quy định của pháp luật, do vậy không chấp nhận kháng cáo của ông V về việc không triệu tập Công ty Hoàng Sa, ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị Hoài T đến Tòa án.

- Về nội dung:

1/ Về hợp đồng tín dụng :

Ngày 12/01/2015, VT Bank – Chi nhánh Bắc Giang do ông Đỗ Quang Hoà – Phó giám đốc chi nhánh và Công ty HS do ông Nguyễn Hồng M giám đốc đại diện ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 051214-1555529-01-SME và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế số 051214-1555529-01-SME/THEMASTERCARD, thấy rằng các

bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 471,476 Bộ luật dân sự năm 2005, nên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ vào Ủy nhiệm chi ngày 13/1/2015, Bảng sao kê tài khoản thẻ, các tài liệu có trong hồ sơ có đủ cơ sở để xác định VT Bank giải ngân cho Công ty HS vay số tiền 6.900.000.000đồng, tính đến ngày xét xử sơ thẩm Công ty HS còn nợ VT Bank 6.900.000.000đồng nợ gốc, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty HS có trách nhiệm trả cho VT Bank số nợ gốc 6.900.000.000đồng là phù hợp pháp luật, nên chấp nhận.

Về lãi suất trong hạn: Theo hợp đồng tín dụng số 051214-1555529-01-SME ngày 12/1/2015 thể hiện lãi suất cho vay trong hạn là 8,82%/năm, thời hạn 12 tháng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty HS có trách nhiệm trả cho VT Bank số nợ lãi trong hạn 40.558.236 đồng là phù hợp pháp luật, nên chấp nhận.

Công ty Hoàng Sa, VT Bank ký kết khế ước nhận nợ ngày 12/1/2015 với mức lãi suất 8,82%/năm, thời hạn vay 06 tháng. Từ năm 2012 Ngân hàng nhà nước có quyết định điều chỉnh lãi suất nhằm thực hiện Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10/5/2012 của Chính Phủ về việc ổn định kinh tế vĩ mô, các Ngân hàng phải tuân thủ thực hiện, như vậy mức lãi suất cho vay của VT Bank sẽ thay đổi theo việc điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng nhà nước từng thời điểm, do vậy Tòa án phải căn cứ vào các quyết định của Ngân hàng nhà nước về việc điều chỉnh lãi suất để xem xét áp dụng mức lãi suất theo quy định. Công ty HS là doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Nghị định 56/2009/NĐ-CP ngày 30/6/2009 của Chính Phủ về trợ giúp phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ, do vậy mức lãi suất phải căn cứ vào Quyết định số 2174/QĐ-NHNN ngày 28/10/2014; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016; Quyết định số 1425/QĐ-NHNN ngày 07/7/2017, theo đó mức lãi suất thay đổi giảm dần từ 7%/năm xuống 6,5%/năm, việc VT Bank buộc Công ty HS trả mức lãi suất 8,82% là chưa phù hợp do vậy việc cần sửa án sơ thẩm về lãi suất cụ thể buộc Công ty HS trả nợ lãi quá hạn 2.885.350.000đ.

Căn cứ vào hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VT Bank buộc Công ty HS có trách nhiệm trả cho VT Bank số nợ gốc 99.598.825 đồng lãi 17.538.041 đồng là phù hợp pháp luật, nên chấp nhận.

2/ Đối với nhà đất tại xóm 5, xã ĐD, huyện GL, Hà Nội:

Về Hợp đồng thế chấp : Ngày 06/01/2015 ông Nguyễn Văn Bình và vợ là bà Lê Thị Ch , VT Bank ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng 32/2015, quyền số 01-2015 lập ngày 06/01/2015 do Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội lập với nội dung ông Bình, bà Chắt thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số thửa số 101, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: xóm 5, xã ĐD , huyện GL , Hà Nội đã được UBND huyện GL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 879317, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0232, số QĐ: 1340/QĐ-UB, MS: 5740318 đứng tên ông Nguyễn Văn Bình và vợ là bà Lê Thị Ch đảm bảo cho khoản vay của Công ty Hoàng Sa.

Thấy rằng , các bên ký kết hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 luật Đất đai năm 2003, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và các quy định của pháp luật có liên quan, nên phát sinh hiệu lực, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của VT Bank trong trường hợp nếu Công ty HS không trả nợ thì VT Bank có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quang V về việc không đồng ý xử lý tài sản đảm bảo.

Điểm e khoản 2 điều 5, khoản 2 điều 7 Hợp đồng thế chấp quy định : “ *Bên thế chấp cam kết và xác nhận rằng mọi công trình , tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này đều thuộc tài sản thế chấp và đều đảm bảo cho các nghĩa vụ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này. 2. Khi xử lý tài sản thế chấp , Bên thế chấp cam kết sẽ bàn giao vô điều kiện Tài sản thế chấp và mọi công trình , tài sản khác được khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này*”. Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông V thừa nhận toàn bộ nhà và các công trình trên đất đều do ông Bình, bà Chắt xây dựng do vậy đầy đủ cơ sở xác định ông Bình, bà Chắt đã thế chấp toàn bộ các công trình trên đất cho VT Bank đảm bảo cho khoản vay của Công ty HS , do vậy chấp nhận yêu cầu kháng cáo của VT Bank về việc VT Bank có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 101, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: xóm 5, xã ĐD , huyện GL , Hà Nội đã được UBND huyện GL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 879317, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0232, số QĐ: 1340/QĐ-UB, MS: 5740318 đứng tên ông Nguyễn Văn Bình và vợ là bà Lê Thị Ch để thu hồi nợ, do vậy

không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quang V về việc không đồng ý xử lý tài sản thế chấp.

Ông Nguyễn Văn Bình chết ngày 01/4/2018, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bình gồm: vợ là Bà Lê Thị Ch và các con là anh Nguyễn Xuân Th , anh Nguyễn Quang V có quyền và nghĩa vụ của ông Bình liên quan đến hợp đồng thế chấp nêu trên. Những người hiện đang ở, có tên trong hộ khẩu có nghĩa vụ chấp hành bản án.

3/ Đối với nhà đất tại xã ĐM , huyện TT , Hà Nội:

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị H1 không có yêu cầu độc lập, sau khi xét xử sơ thẩm bà H1 không kháng cáo, do vậy Toà án cấp phúc thẩm chỉ xem xét kháng cáo của VT Bank về việc trong trường hợp Công ty HS không thanh toán nợ thì VT Bank có quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và các tài sản trên thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, diện tích 183 m² tại xã ĐM , huyện TT , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W982125, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00478 QSDĐ/1326U, số HS: 23001105 do UBND huyện TT cấp ngày 25/9/2003, đứng tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hoài T.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, diện tích 183 m² tại xã ĐM , huyện TT , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W982125, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00478 QSDĐ/1326U, số HS: 23001105 do UBND huyện TT cấp ngày 25/9/2003, đứng tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Duy Ch .

- Ngày 9/1/2014 ông Nguyễn Duy Ch , bà Trần Thị H1 có ký Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 18/2014/HĐUQ và có công chứng của Văn phòng công chứng Vượng Phát với nội dung : “ Bên B (bà H1) được toàn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của Bên A có địa chỉ nêu trên theo quy định của pháp luật.”

- Ngày 9/1/2014 bà Trần Thị H1 , bà Nguyễn Thị Hoài T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19/2014/HĐCN do Văn phòng công chứng Vượng Phát với nội dung : “ Bên A (bà H1) đồng ý chuyển nhượng và Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên”.

Ngày 15/1/2014, Phòng tài nguyên và môi trường Huyện TT đăng ký thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, diện tích 183 m² tại xã ĐM , huyện TT , Hà Nội theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số W982125, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00478 QSDĐ/1326U, số HS: 23001105 đứng tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị Hoài T đúng theo quy định của pháp luật.

- Ngày 06/01/2015, bà Nguyễn Thị Hoài T, VT Bank ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 31/2015, quyền số 01-2015 lập ngày 06/01/2015 do Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội lập với nội dung : bà Thu thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, diện tích 183 m² tại xã ĐM , huyện TT , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W982125, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00478 QSDĐ/1326U, số HS: 23001105 đứng tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị Hoài T cho VT Bank đảm bảo cho khoản vay của Công ty Hoàng Sa. Thấy rằng , các bên ký kết hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 luật Đất đai năm 2003, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và các quy định của pháp luật có liên quan, nên phát sinh hiệu lực, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của VT Bank trong trường hợp nếu Công ty HS không trả nợ thì VT Bank có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, diện tích 183 m² tại xã ĐM , huyện TT , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W982125, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00478 QSDĐ/1326U, số HS: 23001105 đứng tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị Hoài T để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật.

Bà Trần Thị H1 khai tài sản trên đất là do bà H1 , ông Ch xây dựng, do vậy tài sản trên đất không phải là tài sản thế chấp nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của VT Bank về việc yêu cầu tài sản thế chấp là toàn bộ nhà và tài sản gắn liền với đất.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phân chia nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi của từng tài sản bảo đảm khi xử lý tài sản của VT Bank là phù hợp với pháp luật và đảm bảo việc thi hành án nên chấp nhận, các đương sự cũng không kháng cáo nội dung trên nên giữ nguyên.

Ông V , bà H1 đều khai và có việc vay nợ giữa ông V , bà H1 với Công ty Hoàng Sa, căn cứ Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp thấy việc vay nợ nêu trên

không liên quan đến Hợp đồng tín dụng mà Tòa án đang giải quyết, nếu sau này các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận 1 phần kháng cáo của VT Bank , không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quang V , sửa án sơ thẩm theo hướng trên.

* Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Do sửa án sơ thẩm về lỗi suất nên xác định lại án phí sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội 1 phần phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 342, 343, 355, 361, 362, 369 , 450, 471, 474, 476, 715 Bộ luật dân sự 2005, điều 365,368 Bộ luật dân sự 2015.

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

Căn cứ khoản 2 điều 68, khoản 4 điều 147, khoản 1 điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ điều 12, khoản 2,4 điều 26, Khoản 2 điều 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 và sử dụng án phí , lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP VT kế thừa quyền và nghĩa vụ Công ty TNHH MTV QLTS , không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quang V .

Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2019/ KDTM – ST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân Quận NTL và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV QLTS do Ngân hàng TMCP VT kế thừa quyền và nghĩa vụ đối với Công ty TNHH Đầu tư HS

Việt Nam về tranh chấp hợp đồng tín dụng số 051214-1555529-01-SME và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế số 051214-1555529-01-SME/THEMASTERCARD ngày 12/01/2015.

Buộc Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP VT số tiền là 9.943.045.102 đồng, trong đó nợ gốc của hợp đồng tín dụng số 051214-1555529-01-SME là 6.900.000.000 đồng, nợ gốc của hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế là 99.598.825 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn là 2.943.446.277 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải phù hợp pháp luật.

2. Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam không trả được số nợ gốc và nợ lãi nêu trên hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP VT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá, xử lý các tài sản bảo đảm sau:

2.1 - Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, diện tích 183 m² tại xã ĐM, huyện TT, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W982125, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00478 QSDĐ/1326U, số HS: 23011005 do UBND huyện TT cấp ngày 25/9/2003, đứng tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hoài T, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 31/2015, quyền số 01-2015 lập ngày 06/01/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội.

Trường hợp Ngân hàng TMCP VT yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trên thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, diện tích 183 m² tại xã ĐM, huyện TT, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W982125, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00478 QSDĐ/1326U, số HS: 23011005 do UBND huyện TT cấp ngày 25/9/2003, đứng tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hoài T, thì Ngân hàng TMCP VT phải thanh toán cho ông Nguyễn Duy Ch, bà Trần Thị H1 giá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên thửa đất nêu trên. Ông Nguyễn Duy Ch, bà Trần Thị H1 được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua quyền sử dụng diện tích đất là 183 m² tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, tại xã ĐM, huyện TT, Hà Nội khi Ngân hàng TMCP VT đề nghị xử lý tài sản thế chấp là nhà đất nêu trên.

Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp bằng 43,85 % tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam được nêu ở Khoản 1 phần Quyết định của bản án này.

2.2 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 13, diện tích 270 m² tại xóm 5, xã ĐD, huyện GL, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 879317, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0232, sổ QĐ: 1340/QĐ-UB, MS: 5740318 do UBND huyện GL cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Nguyễn Văn Bình và vợ là bà Lê Thị Ch; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 32/2015, quyền số 01-2015 lập ngày 06/01/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp bằng 28,35 % tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam được nêu ở Khoản 1 phần Quyết định của bản án này.

2.3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 112 (1), tờ bản đồ số 2, diện tích đất 66 m², địa chỉ thửa đất: tổ 19, phường TT, quận LB, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 557444, vào sổ cấp GCN: 3359 do UBND quận LB cấp ngày 03/12/2014 mang tên ông Nguyễn Hồng M; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 36/2015, quyền số 01-2015 lập ngày 06/01/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp bằng 27,8 % tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam được nêu ở Khoản 1 phần Quyết định của bản án này.

2.4 Các tài sản bảo đảm nêu trên được xử lý để thanh toán cho các khoản nợ của Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam được nêu ở Khoản 1 phần Quyết định của Bản án này. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản nhiều hơn phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của từng tài sản thế chấp nêu trên, thì số tiền thừa ra được trả lại cho bên thế chấp. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ để thanh toán các khoản nợ theo phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của từng tài sản thế chấp nêu trên thì Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu.

3. Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp nêu trên thì những người có tên trong hộ

khẩu và những người thực tế đang kinh doanh, sinh sống tại các nhà đất nêu trên đều có nghĩa vụ chấp hành bản án.

4. Nếu người thế chấp tài sản thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam theo phạm vi nghĩa vụ được xác định nêu trên thì Ngân hàng TMCP VT có nghĩa vụ giao trả các giấy tờ về nhà đất đã thế chấp và làm các thủ tục giải chấp theo quy định.

5. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu tính tiền phạt chậm trả lãi của Ngân hàng TMCP VT .

6. Về án phí: Công ty TNHH Đầu tư HS Việt Nam phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 117.943.000 đồng.

Ngân hàng TMCP VT phải chịu 45.540.000đ án phí sơ thẩm trừ vào số tiền 58.200.000 đồng và 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 6838 ngày 21/2/2017 và số 8774 ngày 12/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận NTL , được trả lại 14.660.000đ.

Trả lại ông Nguyễn Quang V số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 8825 ngày 27/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận NTL .

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 23/7/2020.

Nơi nhận:

- Tòa án ND Quận NTL ;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Dương sự.
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

