

Bản án số:14/2021/DSST
Ngày 29 tháng 4 năm 2021
“*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: **Bà Lê Thị Thanh Bình**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Trần Ngọc Thịnh**

Bà Đào Tuyết Thanh

Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Như Hoa** - Thư ký Toà án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên toà: **Bà Nguyễn Thị Hiền** - Kiểm sát viên

Trong ngày 29/4/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 19/2020/TLST-KDTM ngày 17/6/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2021/QĐXX-ST, ngày 08/3/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2021/QĐST-KDTM ngày 08/4/2021, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn: Ngân hàng T** trụ sở: quận H, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ H; chức vụ: Chủ tịch HĐQT; người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm T; chức vụ: Giám đốc xử lý nợ - (*Theo Quyết định số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017 Ngân hàng T về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng*); bà Phạm T ủy quyền lại cho: Ông Nguyễn Hữu T; chức vụ: Cán bộ xử lý nợ; bà Hoàng P; chức vụ: Cán bộ xử lý nợ - (*Theo giấy ủy quyền số 679/2019-UQ-TCB ngày 22/6/2019 về việc tham gia tố tụng*) - (Có mặt).

***Bị đơn:** Bà **Cao Bảo T**; sinh năm 1977 và ông **Lê Hoàng L**; sinh năm: 1976; cùng Đăng ký hộ khẩu tại: quận H, thành phố Hà Nội và hiện ở tại: quận 4 Thành phố Hồ Chí Minh – (Vắng mặt).

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

1-Công ty Cổ phần Thương mại H; địa chỉ: Trung tâm Thương mại H ,quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Trữ N; chức vụ: Tổng

giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Bà **Chu N**; sinh năm: 1997; địa chỉ: quận Đống Đa, thành phố Hà Nội- (*Theo Giấy ủy quyền ngày 15/9/2020*)- (Có mặt)

2-Công ty Cổ phần Q; địa chỉ theo ĐKKD: quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; địa chỉ hiện tại: Trung tâm Thương mại H; quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Bà **Phạm H**; chức vụ: **Giám đốc** - (Vắng mặt)

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Thương mại H:** Ông Trần A; Luật sư - Văn phòng Luật sư A và Cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ: quận Đống Đa, thành phố Hà Nội – (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Giữa Ngân hàng T và bà Cao Bảo T; ông Lê Hoàng L có ký Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 48230/HĐTD/TH-NH/TCB-BIZ ngày 18/5/2011, với giá trị 1.070.000.000 đồng, mục đích vay quyền thuê gian hàng K3-9, diện tích 24,5m² tầng 3 tại Trung tâm thương mại H, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên, lãi suất vay: linh hoạt.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nói trên, cùng ngày 18/5/2011 Ngân hàng T và bà Cao Bảo T, ông Lê Hoàng L đã ký các văn bản sau:

-Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 48230 cùng ngày 18/5/2011, số tiền nhận nợ: 1.070.000.000 đồng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng 18/5/2026, lãi suất vay linh hoạt: lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến hết ngày 31/12/2011 là 21%/năm, và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

-Phụ lục số 01 – Lịch trả nợ.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà T ông L đã trả được tổng số tiền 177.097.508 đồng. Tính đến ngày 19/12/2018 còn nợ 3.282.037.641 đồng, trong đó nợ gốc: 1.028.385.000 đồng; lãi trong hạn và quá hạn và lãi phạt : 2.253.652.641 đồng.

Tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền thuê gian hàng số K3-9 tầng 3 tại Trung tâm Thương mại H cùng toàn bộ quyền lợi ích vật chất phát sinh từ việc khai thác sử dụng từ “Hợp đồng thuê gian hàng” không số ngày 16/9/2010 giữa Công ty Cổ phần Q và bà Cao Bảo T.

Hợp đồng thế chấp giữa bà Cao Bảo T ;ông Lê Hoàng L với Ngân hàng T số 48230/HĐTC-BDS/TCB-BIZ ngày 18/5/2011.

Từ các hợp đồng nói trên, có bản “Cam kết bốn bên” về quản lý và xử lý tài sản bảo đảm giữa bà T với Công ty Cổ phần Q, Công ty Cổ phần Thương mại H và Ngân hàng T.

Tài sản bảo đảm này được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Cục đăng ký giao dịch đảm bảo Quốc gia.

Ngân hàng T đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu ông L bà T trả nợ nhưng ông bà không thực hiện nghĩa vụ theo yêu cầu của Ngân hàng T.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của mình, Ngân hàng T đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, giải quyết các vấn đề sau:

1.Buộc ông L; bà T thanh toán cho Ngân hàng T số tiền: 3.282.037.641 đồng và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

2.Buộc ông L bà T thanh toán cho Ngân hàng T tiền phạt vi phạm Hợp đồng với số tiền là $1\% \times 1.070.000.000$ đồng = 10.700.000 đồng theo quy định tại Điều 13.3 của Hợp đồng tín dụng.

3.Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông L, bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là gian hàng số K3-9 tầng 3 tại trung Tâm Thương mại H để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T.

4.Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông L, bà T đối với Ngân hàng T. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông L bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng T.

****Tại bản tự khai ngày 13/7/2020 và biên bản lấy lời khai cùng ngày bị đơn là bà Cao Bảo T trình bày:***

Trước đây tôi và chồng tôi là ông Lê Hoàng L có hộ khẩu và hiện ở tại Hoàn Kiếm, Hà Nội, năm 2000 thì vợ chồng tôi chuyển vào thành phố Hồ Chí Minh sinh sống tại địa chỉ: quận 4, thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay thì vợ chồng tôi ở địa chỉ

quận 4 thành phố Hồ Chí Minh. Tại Hoàn Kiếm, Hà Nội chúng tôi chỉ còn đăng ký hộ khẩu, tuy nhiên mọi văn bản giấy tờ gửi cho tôi về địa chỉ Hoàn Kiếm, Hà Nội tôi vẫn nhận được vì có người thân ở địa chỉ này.

Ngày 18/5/2011 tôi và chồng tôi là ông Lê Hoàng L là cá nhân không có đăng ký kinh doanh, có ký hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 48230 vay số tiền 1.070.000.000 đồng, mục đích vay đầu tư vào gian hàng K3-9 tầng 3 tại Trung tâm Thương mại H, lãi suất vay linh hoạt: lãi suất vay áp dụng từ ngày giải ngân lần đầu cho đến hết ngày 31/12/2011 là 21%/tháng và lãi suất áp dụng cho lần vay tiếp theo điều chỉnh 3 tháng/lần, kèm theo Hợp đồng tín dụng là Phụ lục hợp đồng 01 – Lịch trả nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay vợ chồng tôi đã ký Hợp đồng thế chấp số 48230 ngày 18/5/2011: Quyền thuê địa điểm kinh doanh tại Trung tâm Thương mại H đối với gian hàng K3-9 tầng 3 diện tích 24,5m², thời hạn thuê từ 16/9/2010 đến 2/9/2058 cùng toàn bộ các quyền lợi ích vật chất phát sinh từ việc khai thác, sử dụng gian hàng trên.

Gian hàng nói trên nằm trong tầng 3 Trung tâm Thương mại H được Công ty Cổ phần Q đứng ra ký hợp đồng với Trung tâm Thương mại H, tôi chỉ đứng ra thuê lại với Công ty Cổ phần Q.

Thực tế sau khi vay tiền Ngân hàng thì tôi không kinh doanh vì không có đăng ký kinh doanh nên vợ chồng tôi tự bàn giao lại gian hàng nói trên cho Công ty Cổ phần Q sử dụng, tôi được biết Công ty Cổ phần Q đã cho đơn vị khác thuê lại toàn bộ mặt bằng tầng 3 chợ H, trong đó có gian hàng K3-9 tầng 3 diện tích 24,5m².

Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng tôi đã trả cho Ngân hàng số tiền cả gốc và lãi khoảng 177.000.000 đồng, hiện nay chúng tôi còn nợ bao nhiêu tiền thì tôi không nắm được, tôi đề nghị Ngân hàng lập bảng kê chi tiết khoản nợ của chúng tôi và nộp cho Tòa án để chúng tôi biết.

Nay Ngân hàng khởi kiện vợ chồng tôi ra Tòa án yêu cầu trả nợ thì tôi có ý kiến như sau: Hiện nay gia đình chúng tôi không có điều kiện để trả nợ cho Ngân hàng, nên chúng tôi đồng ý để Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại gian hàng K3-9 tầng 3 diện tích 24,5m² tại Trung tâm Thương mại H theo quy định của pháp luật.

Do điều kiện ở xa không thể có mặt theo giấy báo của Tòa án được nên tôi đề nghị được vắng tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và tại các phiên tòa xét xử vụ kiện.

***Ông Lê Hoàng L trình bày:** Tôi nhất trí như ý kiến của vợ tôi là bà Cao Bảo T trình bày tại Tòa án ngày 13/7/2020. Do điều kiện ở xa không thể có mặt theo giấy báo của Tòa án được nên tôi đề nghị được vắng tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và tại các phiên tòa xét xử vụ kiện.

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

1-Công ty Cổ phần Thương mại H: Do bà Chu N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc bà Cao Bảo T và ông Lê Hoàng L nợ tín dụng Ngân hàng chúng tôi không tham gia vì không liên quan gì đến các yêu cầu này.

Đối với yêu cầu liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm là gian hàng số K3-9 tầng 3 Trung tâm Thương mại H chúng tôi có ý kiến như sau:

Giữa Công ty chúng tôi và bà T không tồn tại Hợp đồng thuê gian hàng tại ki-ốt K3-9 tầng 3 diện tích 24m² tại Trung tâm Thương mại H. Chúng tôi chỉ có Hợp đồng cho thuê gian hàng tại các sàn 2,3,4 đối với Công ty Cổ phần Q, thời hạn thuê là 49 năm, chúng tôi sẽ thực hiện theo đúng Hợp đồng đã ký với Công ty Cổ phần Q. Phía Công ty Cổ phần Q được quyền cho thuê lại/chuyển nhượng quyền thuê trực tiếp với bà Cao Bảo T.

Tại bản Cam kết bốn bên giữa Công ty chúng tôi, Công ty Cổ phần Q, Ngân hàng T và bà Cao Bảo T ngày 16/5/2011 chúng tôi đồng ý việc bên thuê là bà Cao Bảo T được quyền thế chấp quyền thuê gian hàng nói trên cho Ngân hàng, chúng tôi tôn trọng cam kết nêu trên.

Trường hợp ông L bà T không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền thuê gian hàng chúng tôi có ý kiến như sau:

Bà T ký Hợp đồng thuê gian hàng trực tiếp với Công ty Cổ phần Q do vậy mọi nghĩa vụ, quyền lợi cũng như trách nhiệm của bà T phải thực hiện với bên Công ty Cổ phần Q.

Trường hợp Ngân hàng tiếp quản sử dụng khai thác gian hàng nói trên thì Ngân hàng sẽ kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ cũng như các chi phí dịch vụ phát sinh từ việc thuê gian hàng đối với chủ đầu tư là Công ty chúng tôi trong suốt thời gian thuê, nếu Ngân hàng cho thuê lại/chuyển nhượng quyền thuê thì bên thuê lại/bên chuyển nhượng quyền thuê sẽ phải thực hiện các quyền, nghĩa vụ và các chi phí phát sinh từ việc thuê gian hàng đó.

2-Công ty cổ phần Q: do bà Phạm H- giám đốc đại diện theo pháp luật trình bày: Công ty Cổ phần Q đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án, do chưa

chuẩn bị được các giấy tờ pháp lý của Công ty cũng như của cá nhân nên tôi đề nghị được nộp bản tự khai cho Tòa án vào ngày 20/7/2020.

Tại phiên tòa:

***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu T xin rút yêu cầu sau:

-Buộc ông L bà T thanh toán cho Ngân hàng T tiền phạt vi phạm Hợp đồng với số tiền là 10.700.000 đồng theo quy định tại Điều 13.3 của Hợp đồng tín dụng;

-Buộc ông L bà T thanh toán cho Ngân hàng T tiền lãi phạt, cụ thể như sau: 1.392.437.870 đồng (lãi phạt tính đến ngày 09/12/2020) và toàn bộ lãi phát sinh kể từ ngày 10/12/2020 cho đến khi bà T ông L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Giữ nguyên các yêu cầu khác và đề nghị:

1.Buộc ông L bà T thanh toán cho Ngân hàng T tính đến ngày Tòa án mở phiên tòa xét xử tổng số tiền là: 2.832.251.741 đồng, Cụ thể:

Gốc: 1.028.385.000 đồng

Lãi trong hạn: 1.043.780.243 đồng

Lãi quá hạn: 760.086.498 đồng

2.Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông L, bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là gian hàng số K3-9 tầng 3 tại trung Tâm Thương mại H để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T.

3.Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông L, bà T đối với Ngân hàng T. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông L bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng T.

***Bị đơn:** Bà Cao Bảo T và ông Lê Hoàng L vắng mặt.

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

1-Công ty Cổ phần Q do bà Phạm H đại diện theo pháp luật vắng mặt.

2-Công ty Cổ phần Thương mại H do bà Chu N đại diện theo ủy quyền: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại Tòa án.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Thương mại H:** Ông Trần A - Luật sư - Văn phòng Luật sư A và Cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội vắng mặt tại phiên tòa trình bày quan điểm tại Bản luận cứ có nội dung:

Đối với các yêu cầu liên quan đến việc thanh toán tiền nợ giữa Ngân hàng T với bà Cao Bảo T và ông Lê Hoàng L: Do Hợp đồng tín dụng được giao kết giữa 2 bên

nguyên đơn và bị đơn, Công ty Cổ phần Thương mại H không tham gia, cũng không có liên quan gì tới các yêu cầu này.

Đối với yêu cầu liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm của Hợp đồng tín dụng là quyền thuê gian hàng số K3-9 tầng 3, diện tích 24,5m² tại Trung tâm Thương mại H: Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các yêu cầu liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm của bên nguyên đơn – Ngân hàng T trên cơ sở thực hiện theo nội dung của bản Cam kết bốn bên (giữa Công ty Cổ phần Thương mại H, Công ty Cổ phần Q, bà Cao Bảo T và – Ngân hàng T).

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm có quan điểm:**

Về tố tụng:

Thẩm phán chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, tổng đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự. Xác minh thu thập chứng cứ đúng quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn xin vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Q đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 đến phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên việc xét xử vắng mặt Công ty Cổ phần Q là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử còn để lâu, vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với phiên tòa sơ thẩm như thành phần hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa.

Về nội dung:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T đối với bị đơn là bà Cao Bảo T và ông Lê Hoàng L.

- Buộc bà Cao Bảo T và ông Lê Hoàng L phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc, lãi cho Ngân hàng T.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T về khoản lãi suất phạt chậm trả lãi và lãi phạt vi phạm hợp đồng và toàn bộ lãi phát sinh.

- Trường hợp bị đơn không trả được nợ, thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng T.

- Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát; Hội đồng xét xử nhận định:

1-Về quan hệ pháp luật:

Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã thụ lý vụ án theo quan hệ pháp luật Kinh doanh thương mại. Tuy nhiên đây là quan hệ tranh chấp về Dân sự giữa Ngân hàng T với cá nhân không có đăng ký kinh doanh, vì vậy căn cứ điểm d khoản 1 Điều 2 nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao: “...*Trường hợp sau khi thụ lý vụ việc dân sự mới phát hiện được vụ việc dân sự thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của Tòa chuyên trách khác thì Tòa chuyên trách đã thụ lý tiếp tục giải quyết vụ việc theo thủ tục chung, nhưng cần ghi số, ký hiệu và trích yếu trong bản án, quyết định đúng hướng dẫn tại Điều 3 của Nghị quyết này...*” nên khi Tòa án ban hành bản án sẽ lấy số bản án theo quan hệ pháp luật Dân sự.

2-Về thẩm quyền: Bị đơn là bà Cao Bảo T ông Lê Hoàng L có địa chỉ tại quận H, thành phố Hà Nội. Quá trình giải quyết vụ án bà T ông L cho biết hiện ông bà đã vào cư trú tại thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên việc ông L bà T thay đổi nơi cư trú đã không thông báo nơi cư trú mới cho Ngân hàng T được biết. Tại văn bản ngày 20/8/2020 bị đơn là bà T và ông L có đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm giải quyết vụ kiện; ngày 26/6/2020 nguyên đơn cũng có đơn đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý, giải quyết vụ kiện. Theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định của pháp luật.

Về sự vắng mặt của các đương sự:

-Bị đơn: Bà Cao Bảo T và ông Lê Hoàng L có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, do vậy Tòa án xét xử vắng mặt bà T ông L là có căn cứ, đúng pháp luật, quy định tại điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Q do bà Phạm T làm giám đốc – đại diện theo pháp luật, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật cho Công ty Cổ

phần Q nhưng bà Phạm T chỉ đến Tòa án duy nhất một buổi để tự khai nhưng không khai về nội dung đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không nộp bản tự khai cho Tòa án, không giao nộp tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án. Tòa án đã triệu tập phiên tòa lần 2 đối với Công ty Cổ phần Q nhưng đương sự vẫn tiếp tục vắng mặt. Căn cứ điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử xử vắng mặt Công ty Cổ phần Q là đúng theo quy định của pháp luật.

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Thương mại H: Luật sư Trần A – Văn phòng Luật sư A & Cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt Luật sư Trần A là có căn cứ, đúng pháp luật, quy định tại điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

3-Về yêu cầu phản tố: Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

4-Về yêu cầu độc lập: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

5-Về nội dung vụ án: Giữa Ngân hàng T và bà Cao Bảo T ông Lê Hoàng L có ký Hợp đồng tín dụng trung hạn số 48230/HĐTD/TH-NH/TCB-BIZ ngày 18/5/2011, với giá trị 1.070.000.000 đồng, mục đích đầu tư thuê gian hàng K3-9, tầng 3, diện tích 24,5m² tại Trung tâm Thương mại H. Khi ký Hợp đồng bị đơn là bà Cao Bảo T ông Lê Hoàng L có đủ năng lực. Hình thức và nội dung của các hợp đồng tuân thủ đầy đủ các quy định tại Điều 51 của Luật các tổ chức tín dụng Việt Nam, thỏa thuận của các đương sự trong hợp đồng không trái pháp luật, trái đạo đức xã hội. Do vậy Hợp đồng tín dụng nói trên có giá trị thi hành.

Quá trình thực hiện Hợp đồng bà T ông L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng được hai bên ký kết. Nay Ngân hàng T khởi kiện đòi số tiền bà T ông L chưa thanh toán là có cơ sở để chấp nhận. Như vậy cần buộc bà T ông L trả Ngân hàng T số tiền chưa thanh toán tính đến ngày Tòa án mở phiên tòa xét xử 29/4/2021 đối với Hợp đồng tín dụng trung hạn số 48230/HĐTD/TH-NH/TCB-BIZ ngày 18/5/2011 là: 2.832.251.741 đồng, Cụ thể:

Gốc: 1.028.385.000 đồng

Lãi trong hạn: 1.043.780.243 đồng

Lãi quá hạn: 760.086.498 đồng

Buộc bà T ông L phải tiếp tục thanh toán phần lãi phát sinh kể từ ngày kết tiếp ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu bị đơn không thanh toán khoản nợ nói trên thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: gian hàng số K3-

9 tầng 3 tại trung Tâm Thương mại H để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng T là hoàn toàn có căn cứ và theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Tòa án xét thấy: Hợp đồng tín dụng nói trên được hai bên ký phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận trong Hợp đồng nên Ngân hàng T có đơn khởi kiện đòi tổng số tiền gốc và lãi là 2.832.251.741 đồng mà bị đơn chưa thanh toán là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với việc tính lãi của Ngân hàng T, tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có xuất trình bản kê chi tiết dư nợ của bà T ông L, tính từ ngày khoản nợ chuyển quá hạn 18/7/2011 là đúng theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký. Phía bị đơn trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến thắc mắc gì, do vậy yêu cầu của Ngân hàng T về số tiền nợ lãi được chấp nhận.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng T rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản lãi phạt vi phạm Hợp đồng với số tiền là 10.700.000 đồng; và khoản lãi phạt với số tiền là 1.392.437.870 đồng (lãi phạt tính đến ngày 09/12/2020) và toàn bộ lãi phạt phát sinh kể từ ngày 10/12/2020 cho đến khi bà T ông L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng T về việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu bà T ông L không trả được nợ, nhận thấy:

Tài sản bảo đảm là gian hàng số K3-9 tầng 3, diện tích gian hàng là 24,5m² tại trung Tâm Thương mại H, chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Thương mại H. Giữa Công ty Cổ phần Thương mại H với Công ty Cổ phần Q có ký Hợp đồng dài hạn (49 năm) theo “Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh hình thành trong tương lai” ngày 21/7/2010 tại các sàn tầng 2,3,4 (trong đó có gian hàng số K3-9 tầng 3), theo đó Công ty Cổ phần Q được cho thuê lại, chuyển nhượng quyền thuê gian hàng cho bên thứ 3 (là bà T ông L). Giữa bà Cao Bảo T và Công ty Cổ phần Q có ký “Hợp đồng thuê gian hàng” số K3-9 tầng 3, thời hạn từ ngày 16/9/2010 đến 02/9/2058, bên cho thuê (Công ty Cổ phần Q) tạo mọi điều kiện, ký kết các văn bản, tài liệu cần thiết để bên thuê (bà T) chuyển nhượng hợp đồng thuê hay cho thuê lại phần diện tích thuê (24,5m²) cho bên thứ ba khác- được quy định tại điểm d mục 10.1 điều 10 Quyền và nghĩa vụ.

Mặt khác tại bản “Cam kết bốn bên” về việc quản lý và xử lý tài sản bảo đảm ngày 16/5/2011 giữa Ngân hàng T- Công ty Cổ phần Thương mại H - Công ty Cổ phần Q - bà Cao Bảo T, thì công ty Cổ phần Thương mại H đồng ý cho bên thuê

thế chấp cho Ngân hàng T đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ - được quy định tại khoản 1.1 điều 1 - Cam kết của chủ đầu tư.

Như vậy, việc bà T ông L thế chấp gian hàng nói trên cho Ngân hàng T để đảm bảo cho khoản nợ gốc là 1.070.000.000 đồng, được giao kết bởi các bên có đầy đủ năng lực hành vi, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại Cục đăng ký giao dịch bảo đảm Quốc gia ngày 18/5/2011. Xét sự thỏa thuận này của các bên là tự nguyện và không trái pháp luật nên có hiệu lực thi hành với các bên.

Hiện tại ở địa chỉ gian hàng K3-9 tầng 3, diện tích là 24,5m² tại Trung tâm thương mại H không có đơn vị hay cá nhân nào đang kinh doanh sử dụng. Tại buổi xem xét thẩm định ngày 10/11/2020 thì gian hàng nói trên hiện để trống, không có ai kinh doanh, bên trong gian hàng có các quầy, kệ để trống, hệ thống điện bị cắt.

Xét ý kiến của bà T cho rằng sau khi vay tín dụng Ngân hàng T do không kinh doanh được nên ông bà đã tự bàn giao lại gian hàng K3-9 diện tích 24,5m² tại tầng 3 Trung tâm Thương mại H cho Công ty Cổ phần Q, tuy nhiên ngoài lời khai ông bà không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh, hơn nữa việc ông bà tự bàn giao lại gian hàng nói trên cho Công ty Cổ phần Q không có sự đồng ý của Ngân hàng T là không phù hợp với thực tế bởi lẽ tài sản bảo đảm bà T ông L đã thế chấp cho Ngân hàng T để vay tiền, và cũng không phù hợp với thỏa thuận tại bản “Cam kết bốn bên” về việc quản lý và xử lý tài sản bảo đảm, do vậy ông L bà T vẫn phải có nghĩa vụ đối với khoản tiền vay tín dụng với Ngân hàng T. Nếu ông L bà T không trả được nợ cho Ngân hàng T thì ông bà phải có nghĩa vụ bàn giao gian hàng K3-9 diện tích 24,5m² tại tầng 3 Trung tâm Thương mại H khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là gian hàng nói trên.

Xét lời khai của bà T về việc ký Hợp đồng thuê gian hàng với Công ty Cổ phần Q, bà T đã trả hết tiền thuê cho Công ty Cổ phần Q. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án phía Công ty cổ phần Q không đến Tòa án cũng như không có ý kiến gì, Tòa án không có điều kiện để ghi lời khai của người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Q, do đó việc thực hiện Hợp đồng thuê giữa bà T với Công ty Cổ phần Q nếu có tranh chấp giành giải quyết sau bằng vụ kiện Dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu.

Xét ý kiến của người đại diện theo ủy quyền Công ty Cổ phần Thương mại H nhận thấy: Giữa Công ty Cổ phần Thương mại H và Công ty Cổ phần Q có ký “Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh hình thành trong tương lai” ngày 21/7/2010, theo đó Công ty Cổ phần Q được thuê là toàn bộ tầng 2,3,4 chợ H với tổng diện tích là 6.600m² (trong đó có gian hàng K3-9 diện tích 24,5m² tại tầng 3), thời hạn

thuê 49 năm. Công ty Cổ phần Q được toàn quyền kinh doanh khu vực thuê để chuyển nhượng, cho thuê cho thuê lại khu vực thuê, và sử dụng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán tiền thuê cho bên A (Công ty Cổ phần Thương mại H) và Ngân hàng (nếu có) mà không cần có sự đồng ý hay bất cứ thỏa thuận nào với bên A (Công ty Cổ phần Thương mại H) - được quy định tại điểm 7.3 Điều 7- Quyền và nghĩa vụ của bên B (Công ty Cổ phần Q).

Hợp đồng nói trên được công chứng tại Văn phòng công chứng M - Hà Nội, về hình thức và nội dung đều phù hợp với quy định của pháp luật.

Do vậy việc Công ty Cổ phần Q cho bà T thuê lại gian hàng K3-9 tại tầng 3 chợ H là phù hợp với thỏa thuận trong Hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Q và Công ty Cổ phần Thương mại H.

Mặt khác, theo bản “Cam kết bốn bên” ngày 16/5/2011 giữa Ngân hàng T - Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Thương mại H) – bên cho thuê (Công ty Cổ phần Q) – bên thuê (bà Cao Bảo T) thì Công ty Cổ phần Thương mại H đồng ý việc bà Cao Bảo T dùng tài sản là toàn bộ quyền của mình phát sinh từ “Hợp đồng thuê dài hạn” (gọi tắt là tài sản bảo đảm) để thế chấp cho Ngân hàng đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà Cao Bảo T đối với Ngân hàng – được quy định tại điểm 1.1 Điều 1- Cam kết của Chủ đầu tư.

Tại điểm 2.1 điều 2 - Cam kết của bên cho thuê (Công ty Cổ phần Q) thì Công ty Cổ phần Q đồng ý việc bà Cao Bảo T dùng tài sản là toàn bộ quyền của mình phát sinh từ “Hợp đồng thuê dài hạn” (gọi tắt là tài sản bảo đảm) để thế chấp cho Ngân hàng bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng.

Như vậy, việc bà T ông L nợ tín dụng Ngân hàng T không liên quan đến Công ty Cổ phần Thương mại H.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Thương mại H phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

6-Về quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tại phiên tòa: phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

7-Về quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Thương mại Hàng Da: phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

8-Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ngân hàng T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

-Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm b khoản 1 điều 39, các điều 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

-Các điều 138, 280, 290; 318, 322, 342, 355, 471, 474 , 476 Bộ luật dân sự năm 2005.

-Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16 tháng 6 năm 2010;

-Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTWQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T đối với bà Cao Bảo T, ông Lê Hoàng L về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2) Buộc bà Cao Bảo T, ông Lê Hoàng L phải thanh toán cho Ngân hàng T số tiền nợ gốc, nợ lãi đối với Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 48230/HĐTD/TH-NH/TCB-BIZ ngày 18/5/2011 tính đến ngày xét xử 29/4/2021 là: **2.832.251.741 đồng (hai tỷ, tám trăm ba mươi hai triệu, hai trăm năm mươi một nghìn, bảy trăm bốn mươi một đồng)**, Cụ thể:

Gốc: 1.028.385.000 đồng

Lãi trong hạn: 1.043.780.243 đồng

Lãi quá hạn: 760.086.498 đồng

3) Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Cao Bảo T ông Lê Hoàng L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 48230/HĐTD/TH-NH/TCB-BIZ ngày 18/5/2011 cho đến khi thi hành xong khoản nợ.

4) Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Cao Bảo T ông Lê Hoàng L không thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng T có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án Dân sự kê biên, phát mại tài sản đảm bảo là gian hàng K3-9 tầng 3, diện tích 24,5m² tại Trung tâm Thương mại H, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê gian hàng K3-9 tầng 3 ngày 16/9/2010 giữa Công ty Cổ phần Q với bà Cao Bảo T, thời hạn thuê từ 16/9/2010 đến 2/9/2058 cùng toàn bộ các quyền lợi ích vật chất phát sinh từ việc khai thác, sử dụng gian hàng trên-để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T.

Chủ sử dụng tiếp theo được quản lý sử dụng khai thác gian hàng nói trên sẽ kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ cũng như các chi phí dịch vụ phát sinh từ việc thuê gian hàng đối với chủ đầu tư là công ty Cổ phần Thương mại H trong suốt thời gian thuê, nếu Ngân hàng T cho thuê lại/chuyển nhượng quyền thuê thì bên thuê lại/bên nhận chuyển nhượng quyền thuê sẽ phải thực hiện các quyền, nghĩa vụ và các chi phí phát sinh từ việc thuê gian hàng đó.

Bà Cao Bảo T ông Lê Hoàng L có nghĩa vụ bàn giao gian hàng K3-9 tầng 3, diện tích 24,5m² tại Trung tâm Thương mại H, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội cho Ngân hàng T khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản là gian hàng nói trên.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong các hợp đồng tín dụng nói trên, nếu thừa sẽ trả lại bên thế chấp, nếu thiếu thì bà Cao Bảo T ông Lê Hoàng L phải tiếp tục trả cho Ngân hàng T.

5) Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng T đối với bà Cao Bảo ông Lê Hoàng L về khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng với số tiền là 10.700.000 đồng và khoản tiền lãi phạt số tiền là 1.392.437.870 đồng (lãi phạt tạm tính đến ngày 09/12/2020) và toàn bộ lãi phạt phát sinh kể từ ngày 10/12/2020 cho đến khi bà Cao Bảo T ông Lê Hoàng L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

6) Giữa bà Cao Bảo T ông Lê Hoàng L và Công ty Cổ phần Q nếu phát sinh tranh chấp về “Hợp đồng thuê gian hàng” K3-9 tầng 3 tại Trung tâm thương mại H, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội ngày 16/9/2020 giành giải quyết sau bằng vụ kiện Dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu.

7) Án phí: Bà Cao Bảo T ông Lê Hoàng L phải chịu **88.645.035** đồng (*tám mươi tám triệu, sáu trăm bốn mươi lăm nghìn, không trăm ba mươi lăm đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng T được nhận lại số tiền **48.800.000** đồng (*bốn mươi tám triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0017712 ngày 17/6/2020 tại Chi Cục Thi hành án Dân sự quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

8) Quyền kháng cáo: Ngân hàng T, Công ty Cổ phần Thương mại H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Cao Bảo T, ông Lê Hoàng L, Công ty Cổ phần Q có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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.

Nơi nhận:

- VKSND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm;
- Các đ-ơng sự;
- L- u HSVÀ.

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

Lê Thị Thanh Bình

