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

Bản án số:64/2022/KDTM - PT.
Ngày : 29/4/2022
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: **Ông Hoàng Minh Thành**

Các Thẩm phán : **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh**

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội ghi biên bản phiên toà : Bà Dương Thị Huệ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Phan Thị Tình – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 157/2021/TLPT - KDTM ngày 11 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2021/ KDTM – ST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện ML bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2021/QĐ-PT ngày 31/3/2022 giữa các đương sự :

- **Nguyên đơn**: Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA
Trụ sở: Số 130 PĐL, Q. PN, TP Hồ Chí Minh
Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T - Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn M – Trưởng phòng quản lý tín dụng Ngân hàng ĐA – Chi nhánh VP , địa chỉ: 115 đường HV , P. TS , TP VY , tỉnh VP

- **Bị đơn:** Công ty TNHH thương mại và xây dựng TH
Trụ sở: Khu 12, thôn KN , xã VK , H. ML , Hà Nội
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Q – Giám đốc Công ty (Hiện đang cải tạo tại trại giam VQ , tỉnh VP).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị N – Sinh năm 1956
Địa chỉ: Số 43, Tổ 2, phường TN , TP PY , tỉnh VP
+ Ông Nguyễn Anh T – Sinh năm 1977
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn G – Sinh năm 1957
Cùng trú tại: Thôn KN 2, xã VK , H. ML , Hà Nội
+ Ông Nguyễn Văn Đ (SN 1967); Bà Trương Thị Thúy H (SN 1967), chị Nguyễn Thị Thu P (SN 1989), Anh Nguyễn Danh N (SN 1992), chị Nguyễn Thị H (SN 1995)
Cùng địa chỉ: Thôn KN 4, xã VK , H. ML , Hà Nội
+ Anh Nguyễn Anh S (SN 1985), Chị Đinh Thị Lan P (SN 1981), Ông Nguyễn Văn G (SN 1957), Chị Nguyễn Thị Phương L (SN 1979)
Cùng địa chỉ: Thôn KN 2, xã VK , H. ML , Hà Nội
Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh S : Bà Nguyễn Thị N , địa chỉ: Tổ 2, phường TN , thành phố PY , tỉnh VP .
+ Bà Nguyễn Thị M (SN 1932)
Đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị D (SN 1964)
Cùng địa chỉ: Thôn VL, xã TĐ, huyện ML , Hà Nội
+ Chị Lê Thị P (SN 1989)
Địa chỉ: Ngõ 12, đường HV , phường TS , TP VY , tỉnh VP
(Hiện đang cải tạo tại trại giam QT , tỉnh TQ)
+ Ông Nguyễn Anh Q (SN 1975)
Hiện đang cải tạo tại trại giam VQ , tỉnh VP
+ Ông Nguyễn Văn T (SN 1969), bà Nguyễn Thị Th (SN 1971), Anh Nguyễn Văn C (SN 1990), Chị Nguyễn Thị H (SN 1993)
Cùng địa chỉ: Khu 13, thôn KN , xã VK , H. ML , Hà Nội
Bà T, anh C, chị Hương ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T tham gia tố tụng
+ Phòng công chứng số 9 thành phố Hà Nội
Địa chỉ: Khu hành chính huyện ML , xã Đại Thịnh, huyện ML , Hà Nội.
+ Phòng công chứng số 2 tỉnh VP (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Minh Hiên), địa chỉ: Phường Trưng Trắc, thành phố PY , tỉnh VP
Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Minh H – Trưởng Văn phòng
(Tại phiên tòa có mặt ông Trương Văn M là nguyên đơn , người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị N , ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T. Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP ĐA do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo đề nghị về việc vay vốn phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH Thương Mại và xây dựng Thái Hà. Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh VP đã ký Hợp đồng vay vốn với Công ty TNHH Thương Mại và xây dựng TH cụ thể như sau:

Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh VP (DongA Bank), chi tiết như sau:

Tổng hạn mức cấp tín dụng: 2.525.000.000 VND (Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm hai mươi năm triệu đồng) chi tiết bao gồm những khoản vay như sau:

**** Khoản cấp tín dụng 1*:** Hợp đồng vay vốn số 11301H0053/1.2. Số tiền vay : 1.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một tỷ đồng chẵn); Lãi suất : 17,5%. Lãi xuất này được điều chỉnh hàng quý theo 3.2; Thời hạn vay : 26/03/2010 đến 26/03/2013 (Lãi trả hàng tháng, gốc hàng quý đến khi đáo hạn hợp đồng vay); Mục đích vay : Bổ sung vốn mua máy công trình.

- Hình thức bảo đảm nợ vay: Thế chấp cho DongA Bank tài sản là bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 03, diện tích: 475 m^2 tại Thôn KN, xã VK , huyện ML , Thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận QSD đất số X 283191 do UBND huyện ML , tỉnh VP (cũ) nay là huyện ML , Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2002, chủ sở hữu là: Hộ ông Nguyễn Văn T , theo Hợp đồng thế chấp số 1929 Quyển số 02/2010 TP-CC-SCC/HĐGDDS ngày 25/03/2010 Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Tính từ ngày vay đến ngày 16/03/2021 đã trả được: Gốc: 826.948.552 đồng; Lãi trong hạn: 327.986.962 đồng; Tổng cộng: 1.154.935.514 đồng.

Dư nợ và lãi còn lại tạm tính đến ngày 16/03/2021 là gốc: 173.051.448 đồng; Lãi trong hạn: 7.486.878 đồng; Lãi quá hạn: 367.319.725 đồng; Tổng cộng tiền lãi: 374.806.603 đồng. Cả gốc và lãi là 547.858.051 đồng.

**** Khoản cấp tín dụng 2:*** Hợp đồng vay vốn số: 11301J0079/12. Số tiền vay: 825.000.000 VND *(Bằng chữ: Tám trăm hai mươi năm triệu đồng.);* Lãi suất : 17,5%; Thời hạn vay : 22/04/2011 đến 22/04/2014 (Lãi trả hàng tháng gốc trả hàng quý đến khi đáo hạn hợp đồng vay); Mục đích vay: Bổ sung vốn mua máy công trình; Hình thức đảm bảo nợ vay: Thế chấp cho DongA Bank tài sản là bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 06, diện tích 626m^2 tại Thôn Khê Ngoại, xã VK , huyện ML , Thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận QSD đất số X 283088 do UBND huyện ML , tỉnh VP (cũ) nay là huyện ML , Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2002, chủ sở hữu là: Hộ ông Nguyễn Văn Gắn theo Hợp đồng thế chấp số 3175 Quyển số 03/2010/TP-CC-SCC/HĐGDDS ngày 25/03/2010 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2011 ngày 21/04/2011 số công chứng 1333, quyển số: 02/2011/TP-CC-SCC/HĐGDDS Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Tính từ ngày vay đến ngày 16/03/2021 đã trả được gốc: 300.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 173.397.923 đồng; Lãi quá hạn: 7.651.071 đồng. Tổng cộng: 481.048.994 đồng.

Dư nợ gốc và lãi vay tạm tính đến ngày 16/03/2021 là gốc: 525.000.000

đồng; Lãi trong hạn: 56.437.500 đồng; Lãi quá hạn: 1.066.178.126 đồng; Tổng cộng gốc và lãi: 1.647.515.626 đồng.

* ***Khoản cấp tín dụng 3***: Hợp đồng vay vốn số: 11301H1120/1. Số tiền vay : 700.000.000 VND *(Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng;* Lãi suất : 15%; Thời hạn vay : 15/03/2012 đến 15/09/2012; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Hình thức bảo đảm nợ vay: Thế chấp 02 QSDĐ.

+ **Tài sản thứ nhất**: Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 408m^2 quyền sử dụng đất tại Xóm C, xã VK , huyện ML , Thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số X 485007 do UBND huyện ML , tỉnh VP (cũ) nay là huyện ML , Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/12/2003, chủ sở hữu là: Hộ ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng thế chấp số 08b/2012/HĐTC ngày 13/03/2012 giữa Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh VP , hộ ông Nguyễn Văn Đ và Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH được công chứng tại Phòng Công chứng Số 09 - Thành phố Hà Nội (Địa chỉ: Khu hành chính huyện ML , xã Đại Thịnh, huyện ML , Thành phố Hà Nội) số công chứng 557, Quyển số 02/2012-TP-CC SCC/HĐGD.

+ **Tài sản thứ hai**: Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22, diện tích 74,2m^2 quyền sử dụng đất tại tổ 3, phường TN, thị xã PY , tỉnh VP . Theo giấy chứng nhận QSDĐ số BE 662654 do UBND thị xã PY , tỉnh VP cấp ngày 10/01/2012. chủ sở hữu là: Ông Nguyễn Anh S và Bà Lê Thị P theo Hợp đồng thế chấp số 08a/HĐTC/2012 ngày 13/03/2012 giữa Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh VP , Ông Nguyễn Anh S và Bà Lê Thị P và Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH được công chứng tại Phòng Công chứng Số 02 - Tỉnh VP (Địa chỉ: Thị xã PY , Tỉnh VP) số công chứng 1112 quyển số 01/2012/TP/CC- SCC/HĐGD.

Tính từ ngày vay đến ngày 16/03/2021 đã trả được là: Gốc: 200.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 68.619.444 đồng; Tổng cộng: 118.619.444 đồng. Dư nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 16/03/2021 là Gốc: 500.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 583.334 đồng; Lãi quá hạn: 1.259.156.250 đồng; Tổng cộng tiền gốc và lãi: 1.759.739.584 đồng.

Đến nay đã quá thời hạn thanh toán theo các Hợp đồng nêu trên, Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH vẫn chưa thanh toán nợ gốc và lãi quá hạn cho Ngân hàng.

Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp và lợi ích của Ngân hàng. Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh VP đã gửi hồ sơ khởi kiện Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH đến Tòa án Nhân dân huyện ML , Thành phố Hà Nội để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp các Hợp đồng vay nói trên: Buộc Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH phải thanh toán toàn bộ số vốn gốc và lãi vay cho Ngân hàng ĐA theo đúng nội dung của các Hợp đồng vay đã ký, số tiền phải trả tính đến ngày 16/3/2021 là:

+ Tổng vốn gốc: 1.198.051.448 (Bằng chữ: Một tỷ một trăm chín mươi tám triệu không trăm năm mươi một nghìn bốn trăm bốn mươi tám đồng);

+ Lãi trong hạn tạm tính đến ngày 16/03/2021 là: 64.507.712 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi bốn triệu năm trăm linh bảy nghìn bảy trăm mười hai đồng);
+ Lãi quá hạn tạm tính đến ngày 16/03/2021 là: 2.692.554.101 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ sáu trăm chín mươi hai triệu năm trăm năm mươi tư ngàn một trăm linh một đồng). Tổng cộng gốc và lãi tạm tính đến ngày 16/03/2021 là: 3.955.113.361 (Ba tỷ chín trăm năm mươi năm triệu một trăm mười ba nghìn ba trăm sáu mươi mốt đồng). Và tiếp tục phải trả toàn bộ lãi phát sinh kể từ ngày 17/03/2021 đến khi thanh toán hết cho ngân hàng.
Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH phải trả nợ theo thứ tự sau: phí (nếu có), lãi quá hạn, lãi trong hạn, vốn gốc.

Nếu Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH không trả được nợ trên thì DongA Bank được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho DongA Bank.

Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH tại DongA Bank thì Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho DongA Bank.

Như bảng lãi suất phía Ngân hàng cung cấp cho Tòa án thì trong quá trình vay, Ngân hàng có 2 lần điều chỉnh lãi xuất cho công ty TH theo hướng giảm, tuy nhiên từ năm 2014 khi công ty TH nợ quá hạn không trả nữa thì phía Ngân hàng cũng không điều chỉnh lãi xuất cho công ty TH . Nay Ngân hàng vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện của mình và giữ nguyên yêu cầu về lãi suất từ năm 2014 đối với công ty TH .

Bị đơn là Công ty TNHH TM và XD TH do ông Nguyễn Văn Q đại diện theo pháp luật trình bày:

Ông là giám đốc công ty TNHH TM và XD TH . Công ty ông có làm thủ tục vay vốn với ngân hàng. Công ty có mượn tài sản của gia đình là bố mẹ, anh em trong gia đình để thế chấp ngân hàng. Do công ty làm ăn gặp khó khăn, không trả được gốc và lãi cho ngân hàng nay ông đại diện cho công ty xin gặp gỡ phía ngân hàng để đưa ra phương án giải quyết.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Bà Nguyễn Thị N - là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Anh S trình bày:

Ông Nguyễn Văn G là bố đẻ của anh Nguyễn Anh Q. Bà và ông Nguyễn Văn G kết hôn năm 1982, ly hôn năm 2001. Quá trình vợ chồng chung sống, ông Nguyễn Văn G được cấp 01 mảnh đất tại khu vực trường phổ thông IA PY (nay là trường tiểu học TN). Năm 1994, gia đình bà có làm đơn và được cấp phép xây dựng nhà. Năm 2004 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn G thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22, diện tích 74,2m^2 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 3, phường TN , thị xã PY , tỉnh VP . Năm

2011 bà và ông G tặng cho con trai là Nguyễn Anh S quyền sử dụng đất, Theo giấy chứng nhận QSDĐ số BE 662654 do UBND thị xã PY , tỉnh VP cấp ngày 10/01/2012. Chủ sở hữu là: Ông Nguyễn Anh S theo Hợp đồng thế chấp số 08a/HĐTC/2012 ngày 13/03/2012 giữa Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh VP , Ông Nguyễn Anh S và Bà Lê Thị P và Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH được công chứng tại Phòng Công chứng Số 02 - Tỉnh VP (Địa chỉ: Thị xã PY , Tỉnh VP) số công chứng 1112 quyển số 01/2012/TP/CC- SCC/HĐGD.

Nhà trên đất là của ông G , bà N . Ông G , bà N chỉ cho đất mà không cho nhà. Nên ông bà đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét tài sản là nhà trên đất trả lại cho vợ chồng ông bà

Với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, bàcó ý kiến: năm 2001, bà và ông G đã ly hôn. Đến năm 2011, Q mượn tài sản của ông G ở thôn KN , xã VK , huyện ML , Thành phố Hà Nội. Bản thân bà và anh S không có liên quan gì đến mảnh đất này (đất này nguồn gốc là của bố ông G để lại) nhưng vẫn ra công chứng ký hợp đồng thế chấp. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết.

- Người đại diện của anh Nguyễn Anh S , bà N trình bày:

Sơn là em trai của anh Q . Khi Q trình bày là có công ty, muốn vay vốn ngân hàng để làm ăn nên có nhờ Sơn nói với mọi người trong gia đình cho Q mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vào ngân hàng ĐA vay tiền. Gia đình bà chỉ cho Q mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Sơn mà không nhận được từ Q bất cứ lợi ích tư lợi nào. Gia đình bà chỉ giúp đỡ Q .

Gia đình bà có Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22, diện tích 74,2m^2 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 3, phường TN , thị xã PY , tỉnh VP . Theo giấy chứng nhận QSDĐ số BE 662654 do UBND thị xã PY , tỉnh VP cấp ngày 10/01/2012. Chủ sở hữu là: Ông Nguyễn Anh S theo Hợp đồng thế chấp số 08a/HĐTC/2012 ngày 13/03/2012 giữa Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh VP , Nguyễn Anh S và Lê Thị P và Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH được công chứng tại Phòng Công chứng Số 02 - Tỉnh VP (Địa chỉ: Thị xã PY , Tỉnh VP) số công chứng 1112 quyển số 01/2012/TP/CC- SCC/HĐGD.

Nhà trên đất là của ông G , bà N . Ông G , bà N chỉ cho đất mà không cho nhà.

Gia đình bà có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên để công ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng TH vay tiền Ngân hàng TMCP ĐA số tiền 700.000.000 đồng. Bà yêu cầu Công ty TH có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng để giải chấp thửa đất trên cho gia đình bà. Trong trường hợp Công ty TH không trả được nợ, gia đình bà đồng ý trả nợ thay cho công ty TH . Bà đề nghị ngân hàng cho vợ chồng trả tiền gốc và miễn toàn bộ tiền lãi. Khi Tòa án giải quyết thì phải trả nhà cho ông G , bà N .

Chị Lê Thị P trình bày: Chị và anh S kết hôn năm 2008, đến năm 2012 thì ly hôn. Đầu năm 2012 ông G , bà N cho vợ chồng chị nhà đất ở PY . Ngày 13/3/2012 vợ chồng chị ký hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH thương mại và xây dựng TH vay tiền. Nay đề nghị Ngân hàng cho chúng chị trả dần tiền gốc và giữ lại nhà đất này.

. Ông Nguyễn Văn Gắn, đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn Tuấn - là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày: Ông là bố đẻ của anh Nguyễn Anh Q . Khi Q trình bày là có công ty, muốn vay vốn ngân hàng để làm ăn nên có nhờ ông nói với mọi người trong gia đình cho Q mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vào ngân hàng ĐA vay tiền. Gia đình ông chỉ cho Q mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn G mà không nhận được từ Q bất cứ lợi ích tư lợi nào. Gia đình ông chỉ giúp đỡ Q .

Gia đình ông có thửa đất thế chấp cho DongA Bank tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 06, diện tích 626m^2 tại Thôn Khê Ngoại, xã VK , huyện ML , Thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận QSD đất số X 283088 do UBND huyện ML , tỉnh VP (cũ) nay là huyện ML , Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2002, chủ sở hữu là: Hộ ông Nguyễn Văn Gắn theo Hợp đồng thế chấp số 3175 Quyển số 03/2010/TP-CC-SCC/HĐGDDS ngày 25/03/2010 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2011 ngày 21/04/2011 số công chứng 1333, quyển số: 02/2011/TP-CC-SCC/HĐGDDS. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo.

Tuy nhiên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Gắn. Thời điểm năm 2002 thì hộ gia đình ông G có: Nguyễn Văn G (là chủ hộ); Nguyễn Anh Q ; Nguyễn Anh T ; Nguyễn Thị Phương Lan. Nhưng khi ông G đem tài sản này đi thế chấp cho Ngân hàng thì không có chữ ký của Tuấn và Lan. Ngoài ra, tài sản trên đất là nhà có tiền của toàn bộ những người trong gia đình, ngoài ra còn có tiền của con dâu là Đinh Thị Lan Phương. Đất này còn có công sức của cụ Mão, là mẹ kế của ông G . Đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật, hủy bỏ hợp đồng thế chấp tài sản.

Nay hợp đồng thế chấp thiếu thành viên trong hộ gia đình nên đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng thế chấp tài sản này.

Gia đình ông có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên để công ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng TH vay tiền Ngân hàng TMCP ĐA số tiền 825.000.000 đồng. Đến nay số dư nợ còn 525.000.000 đồng tiền gốc. Ông yêu cầu Công ty TH có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng để giải chấp thửa đất trên cho gia đình ông. Trong trường hợp Công ty TH không trả được nợ, gia đình ông đồng ý trả nợ thay cho công ty TH . Ông đề nghị ngân hàng cho chúng tôi trả tiền gốc và miễn toàn bộ tiền lãi. Trong trường hợp Ngân hàng không cho chúng tôi

miễn lãi thì chúng tôi đề nghị Tòa án điều chỉnh lãi xuất theo quy định của pháp luật.

Với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông G hoàn toàn nhất trí ý kiến của bà N về khoản vay và tài sản thế chấp tại PY , đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản vì ông bà chỉ cho anh S đất mà không cho nhà. Ông đồng ý với ý kiến của anh T về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản tại thôn KN , xã VK vì thiếu người ký kết hợp đồng.

Chị Đinh Thị Lan P trình bày: Chị kết hôn với anh Nguyễn Anh T ngày 14/10/2004, có ĐKKH tại UBND xã VK , huyện ML , Thành phố Hà Nội. Sau khi kết hôn chị về ăn ở tại nhà chồng ở thôn KN 2, xã VK . Khi đó gia đình chồng chị gồm có ông G , vợ chồng Q , Thủy và vợ chồng chị. Vợ chồng chị ăn riêng và có đóng góp cho ông G 400 triệu đồng để ông đứng ra làm nhà năm 2010. Chị xác định quyền sử dụng đất là của bố chồng chị là ông Nguyễn Văn Gắn. Chị đề nghị Tòa án xem xét công sức của vợ chồng chị khi đóng góp tiền làm nhà trên đất, khi làm nhà ông hứa sau này sẽ cho vợ chồng chị ½ diện tích đất của ông. Nay ngân hàng khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, anh T làm đơn yêu cầu độc lập hủy hợp đồng thế chấp tài sản, bản thân tôi chỉ đề nghị Tòa án xem xét đến công sức của vợ chồng chị là tài sản trên đất vợ chồng chị không thế chấp cho ngân hàng. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án chị xin được vắng mặt toàn bộ, không có yêu cầu hay thắc mắc gì.

Bà Mão, chị Duyên trình bày: Thửa đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn G ở thôn KN có công sức đóng góp của bà (Mão), có tiền của bà khi làm nhà nhưng khi đem thế chấp ngân hàng ông G đã không hỏi ý kiến bà. Nay bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết cho quyền lợi của bà

Ông Nguyễn Văn T và là người đại diện theo ủy quyền của bà Thiều, anh Cảnh, chị Hương trình bày:

Q là cháu, gọi ông là chú, chỉ là quan hệ xã hội, không có quan hệ anh em họ hàng gì với ai trong gia đình. Khi Q trình bày là có công ty, muốn vay vốn ngân hàng để làm ăn nên có nhờ ông nói với mọi người trong gia đình cho Q mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vào ngân hàng ĐA vay tiền. Gia đình ông chỉ cho Q mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn T mà không nhận được từ Q bất cứ lợi ích tư lợi nào. Gia đình ông chỉ giúp đỡ Q .

Gia đình tông có thửa đất số 246, tòa bản đồ số 03, diện tích 475m^2 tại KN , VK , ML , Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số X 283191 do UBND huyện ML , tỉnh VP (cũ) nay là huyện ML , Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2002, chủ sở hữu là: Hộ ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng thế chấp số 1929 Quyển số 02/2010 TP-CC-SCC/HĐGDDS ngày 25/03/2010 Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Gia đình ông có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên để công

ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng TH vay tiền Ngân hàng TMCP ĐA số tiền 1.000.000.000 đồng. Khoản vay này đã được trả Gốc: 826.948.552 đồng; Lãi trong hạn: 327.986.962 đồng; Tổng cộng: 1.154.935.514 đồng. Dư nợ và lãi còn lại tạm tính đến ngày 16/03/2021 là gốc: 173.051.448 đồng. Ông yêu cầu Công ty TH có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng để giải chấp thửa đất trên cho gia đình ông. Trong trường hợp Công ty TH không trả được nợ, gia đình ông đồng ý trả nợ thay cho công ty TH . Ông đề nghị ngân hàng cho gia đình ông trả tiền gốc và miễn toàn bộ tiền lãi. Trong trường hợp phía Ngân hàng không cho miễn toàn bộ lãi, thì ông xin được trả thay công ty số tiền gốc, lãi xuất trong hạn đến hết năm 2013 và đề nghị Tòa án điều chỉnh lãi xuất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông là chú rể của anh Nguyễn Anh Q . Khi Q trình bày là có công ty, muốn vay vốn ngân hàng để làm ăn nên có nhờ ông nói với mọi người trong gia đình cho Q mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vào ngân hàng ĐA vay tiền. Gia đình ông chỉ cho Q mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn Đ mà không nhận được từ Q bất cứ lợi ích tư lợi nào. Gia đình ông chỉ giúp đỡ Q .

Gia đình ông gồm ông, vợ là Trương Thị Thúy Học; con Nguyễn Thị Thu Phương; Nguyễn Danh Nam; Nguyễn Thị Hải; có thửa đất số Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 408m^2 quyền sử dụng đất & TSGLVĐ tại Xóm C, xã VK , huyện ML , thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số X 485007 do UBND huyện ML , tỉnh VP (cũ) nay là huyện ML , thành phố Hà Nội cấp ngày 15/12/2003.chủ sở hữu là: Hộ ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng thế chấp số 08b/2012/HĐTC ngày 13/03/2012 giữa Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh VP , hộ Ông Nguyễn Văn Đ và Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH được công chứng tại Phòng Công chứng Số 09 - Thành phố Hà Nội (Địa chỉ: Khu hành chính huyện ML , xã Đại Thịnh, huyện ML , TP Hà Nội) số công chứng 557, Quyển số 02/2012-TP-CC SCC/HĐGD, hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Gia đình ông có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên để công ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng TH vay tiền Ngân hàng TMCP ĐA số tiền 700.000.000 đồng. Ông yêu cầu Công ty TH có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng để giải chấp thửa đất trên cho gia đình ông. Trong trường hợp Công ty TH không trả được nợ, gia đình ông đồng ý trả nợ thay cho công ty TH . Ông đề nghị ngân hàng cho gia đình ông trả tiền gốc và miễn toàn bộ tiền lãi cho gia đình ông

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Đại diện phòng công chứng số 9, ông Phạm Hữu Hùng trình bày:

+ Hợp đồng thế chấp số 3175 ngày 7/10/2010 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2011 ngày 21/4/2011 số công chứng 1333 đã được công chứng viên thụ lý và giải quyết theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp

luật hiện hành và luật công chứng 2006 (điều 35 Luật công chứng 2006). Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không nhận được bất kỳ một khiếu kiện, ngăn chặn nào về tài sản giao dịch, việc giao kết hợp đồng do các bên tự nguyện thỏa thuận đồng ý tham gia giao dịch, không bị lừa dối, không bị ép buộc, thực tế các bên đã thực hiện hợp đồng không có bất kỳ thắc mắc, khiếu nại nào trong 10 năm qua. Việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 3175 ngày 7/10/2010 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2011 ngày 21/4/2011 số công chứng 1333 với lý do thiếu thành viên trong hộ ông Nguyễn Văn G là không đúng. Quá trình Tòa án quyết vụ án, ông xin được vắng mặt toàn bộ.

Đại diện phòng công chứng Nguyễn Minh H - Bà Nguyễn Thị Minh H trình bày: việc ký kết hợp đồng thế chấp số 08ª/HĐTC/2012, số công chứng 1112 quyển số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2012 do phòng công chứng số 2 VP thực hiện là đúng trình tự, thủ tục theo pháp luật. Phòng công chứng số 2 VP trước nay chuyển đổi là Văn phòng công chứng Nguyễn Minh Hiên từ ngày 18/7/2018. Quá trình Tòa án quyết vụ án, bà xin được vắng mặt toàn bộ.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2021/KDTM – ST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện ML đã quyết định.

1. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại và xây dựng TH .

2. Buộc công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại và xây dựng TH phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA - chi nhánh VP cụ thể như sau:

- Hợp đồng vay trung dài hạn số 11301K0053/1.2 ngày 26/3/2010. Số tiền gốc còn nợ đến ngày 25/6/2021: 173.051.448 đồng; lãi suất trong hạn và quá hạn điều chỉnh qua các thời kỳ: 231.139.351 đồng. Tổng cộng 404.190.799 đồng (bốn trăm linh bốn triệu một trăm chín mươi ngàn bảy trăm chín mươi chín đồng).

- Hợp đồng vay trung dài hạn số 11301R0079/12 ngày 22/4/2011. Số tiền gốc còn lại tính đến ngày 25/6/2021 là : 525.000.000 đồng; lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn điều chỉnh qua các thời kỳ: 798.650.980 đồng (bảy trăm chín mươi tám triệu sáu trăm năm mươi ngàn chín trăm tám mươi đồng).

- Hợp đồng vay vốn số 11301H1120/1, ngày 15/3/2012 là hợp đồng ngắn hạn. Số tiền gốc tính đến ngày 25/6/2021 là : 500.000.000 đồng; lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn điều chỉnh qua các thời kỳ: 1.018.156.806 đồng (một tỷ không trăm mười tám triệu một trăm năm mươi sáu ngàn tám trăm linh sáu đồng).

Tổng cộng cả gốc và lãi 3.245.998.585 đồng; cụ thể, số nợ gốc: 1.198.051.448 đồng (một tỷ một trăm chín mươi tám triệu không trăm năm mươi mốt ngàn bốn trăm bốn mươi tám đồng); lãi trong hạn vã lãi quá hạn:

2.047.947.137 đồng (hai tỷ không trăm bốn mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi bảy ngàn một trăm ba mươi bảy đồng) .

3. Không chấp nhận phần lãi không điều chỉnh của Ngân hàng là 792.907.253 đồng.

Kể từ ngày xét xử sơ thẩm, công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại và xây dựng TH còn phải tiếp tục trả nợ lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã được điều chỉnh trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong nợ gốc cho nguyên đơn.

4. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại và xây dựng TH không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ được khoản tiền nêu trên, Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA - chi nhánh VP có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý theo pháp luật đối với tài sản thế chấp là các bất động sản tương ứng với các hợp đồng tín dụng kèm theo tài sản thế chấp là:

+ Thửa đất số 246, tờ bản đồ số 03, diện tích: 475 m^2 tại Thôn Khê Ngoại, xã VK , huyện ML , Thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận QSD đất số X 283191 do UBND huyện ML , tỉnh VP (cũ) nay là huyện ML , Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2002, chủ sở hữu là: Hộ ông Nguyễn Văn T , theo Hợp đồng thế chấp số 1929 Quyển số 02/2010 TP-CC-SCC/HĐGDDS ngày 25/03/2010 Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo.

+ Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 06, diện tích 626m^2 tại Thôn Khê Ngoại, xã VK , huyện ML , Thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận QSD đất số X 283088 do UBND huyện ML , tỉnh VP (cũ) nay là huyện ML , Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2002, chủ sở hữu là: Hộ ông Nguyễn Văn Gắn theo Hợp đồng thế chấp số 3175 Quyển số 03/2010/TP-CC-SCC/HĐGDDS ngày 25/03/2010 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2011 ngày 21/04/2011 số công chứng 1333, quyển số: 02/2011/TP-CC-SCC/HĐGDDS Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo.

+ Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 408m^2 quyền sử dụng đất tại Xóm C, xã VK , huyện ML , Thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số X 485007 do UBND huyện ML , tỉnh VP (cũ) nay là huyện ML , Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/12/2003, chủ sở hữu là: Hộ ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng thế chấp số 08b/2012/HĐTC ngày 13/03/2012 giữa Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh VP , hộ ông Nguyễn Văn Đ và Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH được công chứng tại Phòng Công chứng Số 09 - Thành phố Hà Nội (Địa chỉ: Khu hành chính huyện ML , xã Đại Thịnh, huyện ML , TP Hà Nội) số công chứng 557, Quyển số 02/2012-TP-CC SCC/HĐGD.

+ Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22, diện tích 74,2m^2 quyền sử dụng đất tại tổ 3, phường TN , thị xã PY , tỉnh VP . Theo giấy chứng nhận QSDĐ số BE 662654 do UBND thị xã PY , tỉnh VP cấp ngày 10/01/2012.chủ sở hữu là: Ông Nguyễn Anh S và Bà Lê Thị P theo Hợp đồng thế chấp số 08a/HĐTC/2012 ngày

13/03/2012 giữa Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh VP , Ông Nguyễn Anh S và Bà Lê Thị P và Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH được công chứng tại Phòng Công chứng Số 02 - Tỉnh VP (Địa chỉ: Thị xã PY , Tỉnh VP) số công chứng 1112 quyển số 01/2012/TP/CC- SCC/HĐGD.

Trường hợp tài sản đảm bảo đã phát mại mà không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH tại DongA Bank thì Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho DongA Bank cho đến khi trả nợ xong.

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

Không đồng ý bản án sơ thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần ĐA và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị N đều kháng cáo bản án, cụ thể:

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP ĐA kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về phần lãi và án phí, cụ thể: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận phần lãi không điều chỉnh của Ngân hàng là 792.907.253 đồng và Ngân hàng TMCP ĐA không phải chịu 35.718.690 đồng án phí sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Gắn, bà Nguyễn Thị N cùng kháng cáo đề nghị hủy hợp đồng thế chấp do các thành viên trong gia đình không biết, không ký vào hợp đồng thế chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã kéo dài thời gian giải quyết vụ án nên ông, bà và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác phải chịu số tiền lãi cao trong một thời gian dài.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của mình, xác nhận bị đơn – Công ty TH là doanh nghiệp vừa và nhỏ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị N
- Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn G trình bày: Gia đình ông xác định có ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng và cam đoan sẽ trả tiền gốc cho Ngân hàng, còn tiền lãi thì gia đình ông đề nghị Ngân hàng miễn lãi vì hiện nay gia đình ông hết sức khó khăn.

+ Bà Nguyễn Thị N trình bày: Vợ chồng con trai bà là Lê Anh S có ký hợp đồng thế chấp cho Công ty TH vay tiền ngân hàng nhưng đất là của vợ chồng con trai bà còn nhà là của bà. Tuy nhiên, bà đề nghị Ngân hàng cho bà thay con trả số tiền nợ gốc, còn nợ lãi thì bà đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ lãi cho gia đình bà vì hiện nay gia đình bà rất khó khăn.

+ Ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T thống nhất có ý kiến: Gia đình ông Đông và Ông T có ký hợp đồng thế chấp nhà đất của gia đình các ông để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TH . Nay Công ty TH không trả được nợ, các ông đều không có ý kiến gì và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với đề xuất miễn giảm lãi của ông G , bà N vì vượt quá ủy quyền của mình. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án và kháng cáo của các đương sự, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa án sơ thẩm

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:

[1]. Về tố tụng:

Xét thấy, đơn kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng ĐA , người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Gắn, bà Nguyễn Thị N nằm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng thẩm quyền.

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn là Công ty TH có trụ sở tại: Thôn KN , xã VK , huyện ML , thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện ML thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Về việc xác định nơi cư trú của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Phương Lan: Ông G đã cung cấp thông tin chị Lan đã xuất cảnh ra nước ngoài nhưng ông G không cung cấp địa chỉ cụ thể của chị Lan. Ông G cũng trình bày ông thường xuyên liên lạc với chị Lan và thông tin cho chị Lan biết về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành giải quyết vụ việc là đúng quy định.

Về việc xác định người đại diện Công ty TH : Do anh Nguyễn Anh Q là đại diện theo pháp luật đang chấp hành án tại Trại giam Phú Sơn. Công ty TH có 02 thành viên là ông Nguyễn Anh Q và vợ là Đặng Thị Thu Thủy. Do anh Q , chị Thủy đã ly hôn và tại quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 33/2016/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện ML đã xác định tài sản chung không có. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh tại UBND xã VK , huyện ML , Hà Nội về việc cư trú của chị Thủy thì thể hiện từ năm 2016, sau khi ly hôn anh Q thì chị Thủy không còn cư trú tại địa phương, chị Thủy hiện cư trú tại đâu địa phương không nắm được. Ông G (là bố chồng chị Thủy) cũng đồng thời cung cấp nội dung nêu trên. Để đảm bảo quyền lợi của doanh nghiệp thì Tòa án cấp phúc thẩm

cũng đã gửi được các văn bản tố tụng cho chị Thủy theo địa chỉ hộ khẩu của chị Thủy thể hiện tại Đăng ký kinh doanh của Công ty tại thôn Thủ chính, xã Nam Chính, H. Tiền Hải, tỉnh Thái Bình nhưng chị Thủy vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị Thủy cũng như anh Q .

Về việc tham gia phiên tòa: Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho các đương sự nhưng tại phiên tòa chỉ có mặt người kháng cáo là ông G , bà N và đại diện Nguyên đơn. Văn phòng công chứng số 9, Văn phòng công chứng Nguyễn Minh Hiên, anh Nguyễn Anh Q – Giám đốc đại diện theo pháp luật Công ty TH , người liên quan là chị Lê Thị P đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều vắng mặt nên Tòa án tiếp tục tiến hành xét xử là đúng quy định tại khoản 2 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Từ năm 2010 đến năm 2012, Ngân hàng ĐA và Công ty TH đã ký các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng ngày 26/3/2010, Ngân hàng cho Công ty TH vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Thời hạn 36 tháng. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T

Hợp đồng tín dụng ngày 22/4/2011, Ngân hàng cho Công ty TH vay 900.000.000 đồng. Thời hạn vay: 36 tháng. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mang tên Hộ ông Nguyễn Văn Gắn.

Hợp đồng tín dụng ngày 15/3/2012, Ngân hàng cho Công ty TH vay số tiền 700.000.000 đồng. Thời hạn vay: 06 tháng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mang tên ông Nguyễn Văn Sơn, bà Lê Thị P và quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn Đông

Tổng số hạn mức tín dụng theo các hợp đồng đã ký là 2.600.000.000 đồng

Về việc ký các hợp đồng tín dụng như đã nêu trên, thấy rằng, các hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa thuận đều tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, có hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật được quy định tại điều 122, điều 124, điều 389 Bộ luật dân sự 2005 và các điều 471,474,476 Bộ luật dân sự 2015 và đều được các bên thừa nhận, không có tranh chấp nên có hiệu lực thi hành.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngân hàng ĐA đã giải ngân cho Công ty TH tổng số tiền là 2.525.000.000 đồng theo các khế ước nhận nợ ngày 26/3/2010, ngày 22/4/2011, ngày 15/3/2012

Công ty TH đã thanh toán được 1.904.603.952 đồng nợ gốc và lãi trong đó gốc là 1.326.948.552 đồng nợ gốc và 577.655.400 đồng nợ lãi trong hạn và quá hạn.

Do vậy, Công ty TH còn nợ Ngân hàng với số tiền nợ gốc là 1.198.051.448 đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện về nợ gốc của Ngân hàng với số tiền là 1.198.051.448 đồng là có căn cứ và hợp pháp.

Xét yêu cầu về nợ lãi và kháng cáo về lãi của Ngân hàng thấy:

Tại các hợp đồng tín dụng các bên đã thỏa thuận về lãi như sau:

- Hợp đồng vay trung dài hạn ngày 22/4/2011: Điều 3: Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn là 23%/năm. Lãi suất này được điều chỉnh hàng quý. Hàng quý bên A (Ngân hàng) được quyền điều chỉnh lãi suất cho vay theo hướng tăng hoặc giảm so với lãi suất cho vay của quý liền kề trước đó, tuy nhiên mức lãi suất điều chỉnh này không vượt quá mức lãi suất cho vay thỏa thuận theo quy định tại khung lãi suất của Ngân hàng ĐA tại thời điểm điều chỉnh. Mỗi quý bên A sẽ gửi thông báo về việc điều chỉnh lãi suất để bên B biết. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn

-Hợp đồng vay vốn ngày 15/3/2012. Điều 8 hợp đồng quy định: Hàng tháng bên A (Ngân hàng) điều chỉnh lãi suất cho vay (nếu có) với mức lãi suất điều chỉnh không vượt quá mức lãi suất cho vay tương ứng được quy định tại khung lãi suất do bên A ban hành tại thời điểm điều chỉnh phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam. Việc điều chỉnh lãi suất sẽ được bên A thông báo cho bên B.

- Hợp đồng vay trung dài hạn ngày 26/3/2010: Điều 3 quy định: Lãi suất trong hạn 17,4%/năm. Hàng quý bên A (Ngân hàng) được quyền điều chỉnh lãi suất cho vay theo hướng tăng hoặc giảm so với lãi suất cho vay của quý liền kề trước đó, tuy nhiên mức lãi suất điều chỉnh này không vượt quá mức lãi suất cho vay thỏa thuận theo quy định tại khung lãi suất của Ngân hàng ĐA tại thời điểm điều chỉnh. Mỗi quý bên A sẽ gửi thông báo về việc điều chỉnh lãi suất để bên B biết. Lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn.

Như vậy, theo các thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng và Công ty ĐA đều thỏa thuận về việc có điều chỉnh lãi suất trong suốt thời hạn vay. Tuy nhiên, theo các bảng kê tính lãi đối với các hợp đồng tín dụng của Ngân hàng thể hiện Ngân hàng có điều chỉnh lãi theo các quyết định của Ngân hàng đến ngày quá hạn. Kể từ thời điểm các khoản nợ quá hạn đến ngày xét xử sơ thẩm thì Ngân hàng không điều chỉnh mà chỉ áp dụng một mức lãi suất quá hạn lần lượt là 26,25%, 22,5% là quá cao và không đúng quy định của pháp luật.

Thấy rằng, trong 03 hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết thì có 02 hợp đồng tín dụng trung hạn là hợp đồng tín dụng ký ngày 26/3/2010, hợp đồng tín dụng ngày 22/4/2011. Tòa án cấp sơ thẩm đã điều chỉnh lãi và tính toán lại lãi quá hạn theo các Quyết định điều chỉnh lãi của Ngân hàng ĐA tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là phù hợp và có căn cứ. Cần giữ nguyên số tiền nợ gốc và lãi theo bản án sơ thẩm đã tính toán đối với hợp đồng tín dụng ngày 26/3/2010 và hợp đồng tín dụng ngày 22/4/2011. Theo đó, Công ty TH phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng ngày 26/3/2010 là 404.190.799 đồng (trong đó nợ gốc là: 173.051.448 đồng, nợ lãi trong hạn là: 7.486.878 đồng, nợ lãi quá hạn là 223.652.473 đồng) và theo hợp đồng tín dụng ngày 22/4/2011 là: 1.323.650.980 đồng (trong đó nợ gốc là 525.000.000 đồng, lãi trong hạn 56.437.500 đồng, nợ lãi quá hạn là 742.213.480 đồng)

Đối với 01 hợp đồng tín dụng ngắn hạn là hợp đồng tín dụng ngày 15/3/2012 thấy: Đối với doanh nghiệp nhỏ và vừa có vay các tổ chức tín dụng với khoản vay tín dụng ngắn hạn thì từ ngày 08/6/2012, Ngân hàng Nhà nước có Thông tư số 20/2012/TT-NHNN điều chỉnh lãi suất cho vay tối đa là 14%/năm nhằm thực hiện Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10/5/2012 của Chính Phủ về ổn định kinh tế vĩ mô. Tiếp đó, Ngân hàng Nhà nước có các văn bản trong các năm tiếp theo cho đến văn bản gần đây nhất là Quyết định số 420/QĐ-NHNN ngày 16/3/2020 giảm dần lãi suất cho vay (từ 14%/năm xuống 5,5%/năm) nên Tòa án sẽ 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. Áp dụng mức lãi suất theo các văn bản này, qua tính toán của Tòa án cấp phúc thẩm thì bị đơn chỉ phải chịu số tiền lãi quá hạn đối với khoản nợ gốc còn lại (525.000.000 đồng) theo hợp đồng tín dụng ngày 15/3/2012 là 663.393.750 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lãi suất quá hạn và trong hạn đối với khoản vay này là 1.018.156.806 đồng (trong đó lãi trong hạn là 583.334 đồng và lãi quá hạn là 1.017.573.472 đồng) là không đúng, cần sửa án sơ thẩm về số tiền này.

Ngân hàng kháng cáo về lãi cho rằng Công ty TH vi phạm nghĩa vụ trả nợ và hai bên không thỏa thuận về thay đổi lãi suất là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Ông G , bà N kháng cáo cho rằng lãi suất là quá cao là có căn cứ nên chấp nhận kháng cáo của ông G , bà N về vấn đề này.

Về việc phát mại tài sản thế chấp thấy:

Theo các hợp đồng tín dụng thể hiện:

Hợp đồng tín dụng ngày 26/3/2010 có tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T

Hợp đồng tín dụng ngày 22/4/2011 có tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mang tên Hộ ông Nguyễn Văn Gắn.

Hợp đồng tín dụng ngày 15/3/2012 có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mang tên ông Nguyễn Văn Sơn, bà Lê Thị P và quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn Đông

Xem xét các hợp đồng thế chấp thấy:

Ngày 25/3/2010, hộ ông Nguyễn Văn T gồm: Ông Nguyễn Văn Tân, bà Nguyễn Thị Thiều, ông Nguyễn Văn Cảnh, bà Nguyễn Thị Hương đã ký hợp đồng thế chấp tài sản là nhà đất của hộ gia đình Ông T tại Thôn KN , xã VK , huyện ML , Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TH . Ngày 13/3/2012, Hộ ông Nguyễn Văn Đ gồm: ông Nguyễn Văn Đông, bà Trương Thị Thúy Học, anh Nguyễn Danh Nam, chị Nguyễn Thị Thu Phương, chị Nguyễn Thị Hải có ký hợp đồng thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty TH . Thấy rằng Hộ Ông T và hộ ông Đông đều xác nhận có ký hợp đồng thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty TH tại Ngân hàng nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc trường hợp Công ty TH không thanh toán được khoản nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên và phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Hộ ông Đông và hộ Ông T cũng không có kháng cáo đối với án sơ thẩm về vấn đề này.

Đối với hợp đồng thế chấp của hộ ông G , thấy: Ngày 7/10/2010, hộ ông G gồm có ông Nguyễn Văn Gắn, bà Nguyễn Thị N , ông Nguyễn Văn Sơn đã ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TH do ông Nguyễn Anh Q (là con trai ông G) làm đại diện theo pháp luật. Ông G , bà N , anh S đều thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp này. Tuy nhiên, ông G , bà N kháng cáo cho rằng hợp đồng thế chấp này là không đúng vì tại thời điểm năm 2002 thì hộ gia đình ông G gồm có ông G , cụ Nguyễn Thị M (mẹ), anh Nguyễn Anh Q (con trai), anh Nguyễn Anh T (con trai) và chị Nguyễn Thị Phương L (Con gái)nhưng khi ký hợp đồng thế chấp chỉ có ông G , bà N và anh S ký là không đúng. Về ý kiến này của ông G , bà N thấy: Theo hồ sơ thế chấp được Phòng công chứng số 9 thành phố Hà Nội cung cấp cho Tòa án sơ thẩm thể hiện: Tại đơn đề nghị ngày 29/9/2010 của ông G , ông G đã đề nghị Công an phường TN xác nhận từ năm 2001 đến năm 2010, hộ gia đình ông gồm có bà Nguyễn Thị N (chủ hộ), ông Nguyễn Văn G và anh Nguyễn Anh S . Theo đó, cùng ngày Công an phường TN đã xác nhận trình bày của ông G là đúng. Theo đó, tại sổ hộ khẩu ông G xuất trình tại phòng công chứng số 9 thể hiện thời điểm năm 2002 thì hộ ông G chỉ có ông G , bà N , anh S . Do vậy, ông G , bà N và anh S ký hợp đồng thế chấp nhà đất tại thôn KN , xã VK , huyện ML , tỉnh VP (nay là thành phố Hà Nội) là đúng quy định. Ngân hàng là bên nhận thế chấp, phòng công chứng là bên xác nhận đã làm đúng quy định và không thể biết việc gian dối này của ông G . Nếu như bị xử lý tài sản bảo đảm thì ông G , bà N và anh S phải chịu trách nhiệm bồi thường cho các thành viên trong hộ gia đình của mình nếu họ có đơn yêu cầu. Do vậy, anh Nguyễn Anh T là con trai ông G có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng thế chấp do anh và chị Lan (là con trai và con gái ông G) không ký tên vào hợp đồng thế chấp là không được chấp nhận.

Đối với hợp đồng thế chấp ngày 13/3/2012 giữa Ngân hàng và anh S , chị Phượng thấy: Ngày 13/3/2012, anh S và chị Phượng ký hợp đồng thế chấp tại Phòng công chứng số 2 tỉnh VP (nay là TP Hà Nội). Theo đó anh S , chị Phượng đồng ý thế chấp nhà đất mang tên anh Nguyễn Anh S tại Tổ 3, phường TN , thị xã PY , tỉnh VP (nay là TP Hà Nội) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TH . Về việc thế chấp này, ông G , bà N đều có đơn yêu cầu độc lập đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp này vô hiệu vì ông G , bà N (là bố mẹ anh S) chỉ cho đất chứ không cho nhà. Tài sản là ngôi nhà trên đất do vợ chồng bà tạo lập nên anh S , chị Phượng ký hợp đồng thế chấp cả tài sản trên đất của ông, bà mà không được ông bà đồng ý là vô hiệu. Xem xét yêu cầu này của ông G , bà N thấy: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Anh S do UBND thị xã PY cấp ngày 10/01/2012 thể hiện tài sản trên đất là nhà bên tông cốt thép cấp 4, số tầng: 03 tầng, diện tích sàn 225m2. Như vậy, xác định anh S có quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản trên đất là ngôi nhà nêu trên. Ông G bà N cho rằng ngôi nhà đó là do ông, bà bỏ tiền ra xây dựng và xuất trình Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế nhà ở và đề nghị hủy hợp đồng thế chấp là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc Công ty TH không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền phát mại nhà đất của hộ Ông T , hộ ông Đông, hộ ông G và anh S , chị Phượng để thu hồi nợ là có căn cứ. Tuy nhiên, từng hợp đồng tín dụng đã mô tả tài sản bảo đảm kèm theo nên nghĩa vụ đảm bảo của từng khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng sẽ

được tính toán lại (Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nghĩa vụ của các tài sản bảo đảm chung cho toàn bộ khoản nợ là không chính xác)

Xem xét về hiện trạng các tài sản thế chấp thấy:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng tài sản thế chấp, đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Ông T , hộ ông Đông, hộ ông G và anh S , chị Phượng thấy: Đối với diện tích đất của hộ Ông T thể hiện: Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 475m2 nhưng thực tế sử dụng chỉ có 442m2 (thiếu 33m2). Diện tích đất của hộ ông G tại thôn KN , xã VK , huyện ML trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là 626m2 nhưng thực tế sử dụng 597,3m2 (thiếu 28,7m2). Diện tích đất của hộ ông Đông trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là 408m2 nhưng thực tế quản lý sử dụng là 401,5m2 (thiếu 6,5m2).

Vì vậy, khi phát mại tài sản thì chỉ được phát mại theo hiện trạng quản lý, sử dụng đất thực tế. Ngân hàng cũng có nguyện vọng như vậy.

Xem xét toàn diện bản án sơ thẩm thấy, bản án sơ thẩm chỉ tuyên về quyền phát mại tài sản của tài sản thế chấp tương ứng với hợp đồng tín dụng kèm theo mà không xác định phạm vi bảo đảm cụ thể của từng tài sản, đặc biệt là đối với hợp đồng tín dụng có 02 tài sản bảo đảm là không đúng với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp về phạm vi bảo đảm và không đảm bảo thi hành án. Trên cơ sở xem xét phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp theo từng hợp đồng thế chấp, cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về vấn đề này và xác định lại nghĩa vụ của từng tài sản bảo đảm như sau:

Đối với nhà đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T đảm bảo cho nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng ngày 26/3/2010 với tổng số tiền là 404.190.799 đồng trong đó: Nợ gốc: 173.051.448 đồng, nợ lãi trong hạn: 7.486.878 đồng, nợ lãi quá hạn: 223.652.799 đồng.

Đối với nhà đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn G đảm bảo cho nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng ngày 22/4/2011 với tổng số tiền là 1.323.650.980 đồng, trong đó: Nợ gốc: 525.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 56.437.500 đồng, nợ lãi quá hạn: 742.213.480 đồng.

Đối với nhà đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn Đ đảm bảo một phần nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng ngày 15/3/2012 với tổng số tiền là 581.988.542 đồng, trong đó nợ gốc là: 250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 291.667 đồng, nợ lãi quá hạn là: 331.696.875 đồng.

Đối với nhà đất mang tên anh Nguyễn Anh S đảm bảo một phần nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng ngày 15/3/2012 với tổng số tiền là 581.988.542 đồng, trong đó nợ gốc là: 250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 291.667 đồng, nợ lãi quá hạn là: 331.696.875 đồng.

Về yêu cầu thanh toán chi phí tố tụng của nguyên đơn thấy: Tại đơn đề nghị của đại diện Ngân hàng TMCP ĐA thể hiện: Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên bị đơn phải thanh toán chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản bảo đảm). Tại khoản 1 điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được chấp nhận. Do yêu cầu về đề nghị kê biên, phát mại tài sản của Ngân hàng được

chấp nhận nên Công ty TH phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng theo quy định tại khoản 1 điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo phiếu thu của Công ty TNHH thương mại và đo đạc bản đồ Chiến Thắng thể hiện số tiền đo vẽ kỹ thuật 04 tài sản thế chấp là 14.000.000 đồng và bảng kê bồi dưỡng xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản có chữ ký của Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện tổng số tiền bồi dưỡng cho Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ trong các ngày 26/6/2020 và 15/7/2020 là 5.200.000 đồng. Thấy rằng, số tiền bồi dưỡng nêu trên cho Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ là phù hợp nên yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền này là có căn cứ. Qua tính toán thì chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 19.200.000 đồng nhưng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng với số tiền là 20.000.000 đồng là chưa chính xác, cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên thấy cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về việc ra thông báo cho các đương sự nộp tiền tạm ứng án phí với số tiền 300.000 đồng đối với án kinh doanh thương mại là không đúng với quy định tại Nghị quyết 326/NQ-UBTNQH ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với quy định của pháp luật pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 342, 343, 351, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005.

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

Căn cứ điều 147, khoản 1 điều 148, , điểm a khoản 1 điều 289, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/NĐ-CP của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm

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

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA , không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị N .

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2021/KDTM-ST ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện ML và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐA . Buộc Công ty TNHH Thương mại và xây dựng TH phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP

ĐA toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 25/6/2021 cụ thể theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng vay trung dài hạn số 11301K0053/1.2 ngày 26/3/2010 với tổng số tiền là: 404.190.799 đồng, trong đó: nợ gốc: 173.051.448 đồng; lãi trong hạn: 7.486.878 đồng, lãi quá hạn: 223.652.473 đồng.

- Hợp đồng vay trung dài hạn số 11301R0079/12 ngày 22/4/2011 với tổng số tiền là: 1.323.650.980 đồng, trong đó: Nợ gốc là : 525.000.000 đồng; lãi trong hạn: 56.437.500 đồng; lãi quá hạn:742.213.480 đồng.

- Hợp đồng vay ngắn hạn số 11301H1120/1, ngày 15/3/2012 với tổng số tiền là: 581.988.542 đồng. Trong đó nợ gốc là: 500.000.000 đồng; lãi trong hạn: 583.334 đồng, lãi quá hạn: 663.393.750 đồng.

Tổng cộng cả gốc và lãi 2.891.818.863 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.198.051.448 đồng, nợ lãi trong hạn là: 64.507.712 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.629.259.703 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH Thương mại và xây dựng TH còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất của từng hợp đồng tín dụng mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP ĐA về phần lãi không điều chỉnh là 1.063.294.498 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP ĐA về việc buộc Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA 19.200.000 đồng tiền chi phí tố tụng (Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ)

4. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại và xây dựng TH không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ được khoản tiền nêu tại mục 1 trên, Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại theo hiện trạng thực tế các tài sản thế chấp tương ứng với các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 03, diện tích: 475 m^2 tại Thôn Khê Ngoại, xã VK , huyện ML , Thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 283191 do UBND huyện ML , tỉnh VP (cũ) nay là huyện ML , Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2002 mang tên: Hộ ông Nguyễn Văn T (diện tích thực tế: 442m^2), theo Hợp đồng thế chấp số 1929 Quyển số 02/2010 TP-CC-SCC/HĐGDDS ngày 25/03/2010. Tổng nghĩa vụ bảo đảm tính đến ngày 25/6/2021 là 404.190.799 đồng. Trong đó: nợ gốc: 173.051.448 đồng; lãi trong hạn: 7.486.878 đồng, lãi quá hạn: 223.652.473 đồng

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 06, diện tích 626m^2 tại Thôn Khê Ngoại, xã VK , huyện ML , Thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận QSD đất số X 283088 do UBND huyện ML , tỉnh VP

(cũ) nay là huyện ML , Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2002 mang tên: Hộ ông Nguyễn Văn Gắn (diện tích thực tế 597,3m^2) theo Hợp đồng thế chấp số 3175 Quyển số 03/2010/TP-CC-SCC/HĐGDDS ngày 25/03/2010 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2011 ngày 21/04/2011 số công chứng 1333, quyển số: 02/2011/TP-CC-SCC/HĐGDDS. Tổng nghĩa vụ bảo đảm tính đến ngày 25/6/2021 là 1.323.650.980 đồng, trong đó: Nợ gốc là : 525.000.000 đồng; lãi trong hạn: 56.437.500 đồng; lãi quá hạn:742.213.480 đồng

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 408m^2 quyền sử dụng đất tại Xóm C, xã VK , huyện ML , Thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số X 485007 do UBND huyện ML , tỉnh VP (cũ) nay là huyện ML , Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/12/2003 mang tên: Hộ ông Nguyễn Văn Đ (diện tích thực tế: 401,5m^2) theo Hợp đồng thế chấp số 08b/2012/HĐTC ngày 13/03/2012 giữa Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh VP , hộ ông Nguyễn Văn Đ và Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH được công chứng tại Phòng Công chứng Số 09 - Thành phố Hà Nội (Địa chỉ: Khu hành chính huyện ML , xã Đại Thịnh, huyện ML , TP Hà Nội) số công chứng 557, Quyển số 02/2012-TP-CC SCC/HĐGD. Tổng nghĩa vụ bảo đảm tính đến ngày 25/6/2021 là 2.891.818.863 đồng, trong đó: Nợ gốc là : 250.000.000 đồng; lãi trong hạn: 291.667 đồng; lãi quá hạn:331.696.875 đồng

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22, diện tích 74,2m^2 quyền sử dụng đất tại tổ 3, phường TN , thị xã PY , tỉnh VP . Theo giấy chứng nhận QSDĐ số BE 662654 do UBND thị xã PY , tỉnh VP cấp ngày 10/01/2012.chủ sở hữu là: Ông Nguyễn Anh S và Bà Lê Thị P theo Hợp đồng thế chấp số 08a/HĐTC/2012 ngày 13/03/2012 giữa Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh VP , Ông Nguyễn Anh S và Bà Lê Thị P và Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH được công chứng tại Phòng Công chứng Số 02 - Tỉnh VP (Địa chỉ: Thị xã PY , Tỉnh VP) số công chứng 1112 quyển số 01/2012/TP/CC- SCC/HĐGD. Tổng nghĩa vụ bảo đảm tính đến ngày 25/6/2021 là 2.891.818.863 đồng, trong đó: Nợ gốc là : 250.000.000 đồng; lãi trong hạn: 291.667 đồng; lãi quá hạn:331.696.875 đồng

5.Trường hợp các tài sản đảm bảo đã phát mại mà không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH thì Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP ĐA để khi thanh toán xong xong khoản nợ

Trường hợp số tiền phát mại tài sản còn thừa sau khi thanh toán hết các khoản nợ thì phải trả lại cho người thế chấp.

6.Công ty TNHH thương mại và xây dựng TH phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP ĐA số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 19.200.000 đồng (Số tiền này không liên quan đến nghĩa vụ bảo đảm của các tài sản thế chấp)

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N .

8. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Anh T .

9. Về án phí:

- Công ty Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng TH phải chịu đồng 89.836.377 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA phải chịu 43.898.835 đồng tiền án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA đã nộp số tiền 37.000.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai số 3794 ngày 3/6/2015 và 300.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm tại biên lai số 20150 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện ML , Thành phố Hà Nội nên còn phải nộp tiếp 6.598.835 đồng.

- Bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.000.000 đồng án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận được, đối trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai số 9854 ngày 13/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện ML , thành phố Hà Nội. Còn phải nộp tiếp 2.700.000 đồng.

- Anh Nguyễn Anh T phải chịu 3.000.000 đồng án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận, được đối trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai số 9740 ngày 28/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện ML , thành phố Hà Nội. Còn phải nộp tiếp 2.700.000 đồng

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 29/4/2022

Nơi nhận:
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Tòa án ND H. ML ;
- Chi cục THADS H. ML ;
- Đương sự.
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Hoàng Minh Thành