TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án sè: 179 /2020/KDTM - PT.
Ngày : 21,25 /9/2020
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 toạ phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.***
Các Thẩm phán : ***Ông Nguyễn Xuân Tuấn***
Bà Ngô Tuyết Băng
Thư ký Toà án nhân dân TP Hà Nội ghi biên bản phiên toà: ***Bà Dương Thị Huệ***
*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội****: Bà Đinh Thị Tuyết Mai - KSV***

Ngày 21, 25 tháng 9 năm 2020, 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: 20/2020/TLPT - KDTM ngày 03 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 37/2019/ KDTM – ST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận ĐĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 344/2020/QĐPT – KDTM ngày 9 tháng 7 năm 2020, Quyết định hoãn phiên toà số 419/2020/QĐPT- KDTM ngày 4 tháng 8 năm 2020 Quyết định hoãn phiên toà số 479/2020/QĐPT- KDTM ngày 24 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: ***Ngân hàng thương mại cổ phần VT***
(gọi tắt VT Bank)
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 Trần Thị T sinh năm 1983
Ông Trương Công Đ sinh năm 1991
Ông Nguyễn Trung H sinh năm 1978

Bị đơn: ***Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ VL (gọi tắt Công ty VL)***
Trụ sở: Số 68 ngõ 58 TB , tổ 43 phường MD , quận CG , Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thành D - Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh B sinh năm 1946

Bà Nguyễn Thị M sinh năm 1956

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Hoàng Lệ T sinh năm 1979.

Nghề nghiệp : Kế toán Công ty VL .

2/ Bà Hoàng Thị Kiều T1 sinh năm 1987

3/ Bà Trương Thị S sinh năm 1953

4/Ông Hoàng Ngọc Đ sinh năm 1951

Trú tại : Số 68 ngõ 58 TB , tổ 43 phường MD , quận CG , Hà Nội;

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Lệ T, bà Hoàng Thị Kiều T1 , bà Trương Thị S và ông Ông Đ :* Ông Nguyễn Khắc B - Luật sư Văn phòng luật sư MĐ - thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

5/Bà Nguyễn Thị Ngọc D sinh năm 1956

6/Ông Trần Xuân B sinh năm 1954

Trú tại : Số 201, khu tập thể LC , ngõ 72 DQH , phường QH, quận CG , Hà Nội.

7/Công ty cổ phần Đầu tư, Thương Mại và đấu giá HG (gọi tắt Công ty HG)

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc H - Giám đốc.

Trụ sở : Số 1, ngách 296/11, tổ 16 đường LN, quận HM, Hà Nội.

Địa chỉ văn phòng: tầng 7 tòa nhà Nam Hải, khu đô thị VH, HM, Hà Nội.

8/ Ông Trần Côn S sinh năm 1987

Địa chỉ: 377 C8 TM , Quận HM , Hà Nội.

9/Ông Hoàng Văn Linh sinh năm 1982

10/Bà Lê Thị Thu Hiền sinh năm 1982

Cùng địa chỉ:P 1010 CT5 đơn nguyên 2 KĐT MĐ 2, quận NTM, Hà Nội.

Người làm chứng : ***Ông Đặng Bá P*** sinh năm 1984

Trú tại : Số 68 ngõ 58 TB , tổ 43 phường MD , quận CG , Hà Nội;

Bà Thơm, ông Đức, bà Thuỷ, bà T1 , Bà S , ông B, bà M, ông P, luật sư Bảo có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai của VT Bank nội dung vụ án như sau :

Công ty VL vay vốn tại VT Bank – chi nhánh Thăng Long cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số hạn mức số LD1125800097 ngày 15/09/2011: số tiền là 28.100.000.000 (Hai mươi tám tỷ, một trăm triệu đồng).

-Thời hạn hạn mức: 12 tháng, kể từ ngày 15/09/2011

-Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh sắt thép các loại, phôi, phế liệu và đồ uống các loại.

-Lãi suất trong hạn: Mỗi lần vay vốn, Bên ngân hàng sẽ thông báo cho Bên vay về mức lãi suất và được ghi nhận cụ thể trong khế ước nhận nợ.

-Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất nợ trong hạn kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn

Thực hiện nội dung Hợp đồng tín dụng hạn mức nêu trên, VT Bank đã giải ngân cho Công ty VL bằng 12 Khế ước nhận nợ kèm theo như sau:

STT	HĐTD/KUNN	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn thanh toán	Số tiền vay (VNĐ)	Lãi suất cho vay (%/năm)
1	LD1206100182	01/03/2012	01/7/2012	6.000.000.000	20.5
2	LD1206900178	09/03/2012	09/7/2012	1.500.000.000	20.5
3	LD1208300188	23/03/2012	23/7/2012	4.000.000.000	19.5
4	LD1208900073	29/03/2012	29/7/2012	1.500.000.000	19.5
5	LD1210000210	09/04/2012	9/8/2012	4.000.000.000	19.5
6	LD1210700312	16/04/2012	16/8/2012	1.200.000.000	19
7	LD1213800132	17/05/2012	17/9/2012	2.000.000.000	19
8	LD1213900099	18/05/2012	21/9/2012	1.200.000.000	19
9	LD1214200211	21/05/2012	18/9/2012	3.000.000.000	19
10	LD1215000193	29/05/2012	29/9/2012	1.500.000.000	19
11	LD1217900147	27/06/2012	27/10/2012	1.200.000.000	15.5
12	LD1218100187	29/06/2012	29/10/2012	1.000.000.000	15.5
Tổng:				28.100.000.000	

Hợp đồng tín dụng số LD1127800111 ngày 05/10/2011 số tiền vay: 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng).

-Thời hạn vay: 36 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn đầu tiên

-Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua xe ô tô Misubishi

-Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay tại thời diểm giải ngân là 21%/năm và sẽ được điều chỉnh thay đổi định kì 03 tháng/01 lần

-Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất nợ trong hạn kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn

Thực hiện nội dung Hợp đồng tín dụng hạn mức nêu trên, VT Bank đã giải ngân cho Công ty VL bằng Khế ước nhận nợ Số 01 ngày 05/10/2011 cụ thể như sau:

HĐTD/KUNN	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn thanh toán	Số tiền vay (VNĐ)	Lãi suất cho vay (%/năm)
LD1127800111	05/10/2011	05/10/2014	500.000.000	21.0

Đối với Hợp đồng tín dụng số LD1127800111 ngày 05/10/2011 đã được tất toán vì vậy VT Bank không khởi kiện đối với Hợp đồng này. Quá trình giải quyết vụ án, VT Bank đã có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu trả nợ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số LD1127800111 ngày 05/10/2011.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty VL tại VT Bank theo Hợp đồng tín dụng số hạn mức số LD1125800097 ngày 15/09/2011 bao gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 15, tại ngõ 394 đường MĐ , xã MĐ , huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, (Giấy CNQSDĐ số Đ314401, do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/04/2004, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Thành D và bà Hoàng Lệ T), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1093/2013 ngày 19/09/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/PLHDTC số công chứng 696/2013 ngày 14/5/2013.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 37, tại số 68, ngõ 58 đường TB , tổ 43 phường MD , quận CG , (Giấy CNQSDĐ số AB 565620 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hoàng Lệ T và ông Lê Thành D), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng số 1857.2010/HĐTC ngày 23/9/2010.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24(1P) tờ bản đồ số 37, tại số 68, ngõ 58 đường TB , tổ 43, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, (Giấy CNQSDĐ số AĐ 333419 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trương Thị S và ông Ông Đ),

theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1856.2010/HĐTC ngày 23/9/2010.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 37, số 68, ngõ 58 đường TB , tổ 43, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, (Giấy CNQSDĐ số AB 565621 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hoàng Thị Kiều T1), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1939.2010/HĐTC ngày 29/09/2010.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất C3, khu nhà ở MD , số 170 đường Lê Đức Thọ kéo dài, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113071539 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 05/12/2003, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Xuân B và bà Nguyễn Thị Ngọc Dung, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số công chứng 1960.2011/HĐTC ngày 25/08/2011.

Tài sản 6: 01 xe ô tô nhãn hiệu Misubishi Pajero Sport BKS: 29A-383.76 hình thành từ vốn vay thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ VL và toàn bộ quyền thụ hưởng bảo hiểm vật chất trong suốt thời gian vay, theo Hợp đồng thế chấp số 27/2011/HĐTC ngày 05/10/2011.

- *Quá trình giải quyết vụ án VT Bank giải chấp 03 tài sản bao gồm*:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 15, tại ngõ 394 đường MĐ , xã MĐ , huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Giấy CNQSDĐ số Đ 314401, do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/04/2004, mang tên bà Hoàng Lệ T .

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất C3, khu nhà ở MD , số 170 đường Lê Đức Thọ kéo dài, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113071539 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 05/12/2003, mang tên ông Trần Xuân B .

Đối với 01xe ô tô nhãn hiệu Misubishi Pajero Sport BKS: 29A-383.76 mang tên Công ty VL , phía Công ty VL đã tự nguyện bàn giao cho VT Bank bán đấu giá theo quy định của pháp luật để thu hồi một phần khoản nợ cho VT Bank .

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 05/03/2014, ngày 30/5/2014 và ngày 06/06/2014, VT Bank có các Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị như sau:

Buộc Công ty VL phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, nợ lãi phát sinh và các khoản phát sinh liên quan đến Hợp đồng tín dụng số LD1125800097 ngày 15/09/2011, tạm tính đến ngày 18/09/2019 là:

+ Nợ gốc : 9.659.774.214 đồng;

+ Nợ lãi trong hạn : 2.948.341.895đồng;

+ Nợ lãi quá hạn : 13.946.580.844 đồng;

+ Phạt : 14,753,197,305 đồng;

+ Tổng: 41.307.894.258 đồng (Bốn mươi một tỷ, ba trăm linh bảy triệu, tám trăm chín mươi bốn nghìn, hai trăm năm mươi tám đồng).

Yêu cầu Công ty VL tiếp tục chịu lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày Công ty VL thanh toán hết nợ cho VT Bank .

VT Bank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại các tài sản bên thế chấp để thu hồi nợ cho VT Bank , cụ thể như sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 37, tại số 68, ngõ 58 đường TB , tổ 43 phường MD , quận CG , (Giấy CNQSDĐ số AB 565620 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hoàng Lệ T và ông Lê Thành D), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng số 1857.2010/HĐTC ngày 23/9/2010.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24(1P) tờ bản đồ số 37, tại số 68, ngõ 58 đường TB , tổ 43, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, (Giấy CNQSDĐ số AĐ 333419 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trương Thị S và ông Ông Đ), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1856.2010/HĐTC ngày 23/9/2010.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 37, số 68, ngõ 58 đường TB , tổ 43, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, (Giấy CNQSDĐ số AB 565621 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hoàng Thị Kiều T1), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1939.2010/HĐTC ngày 29/09/2010.

Trong trường hợp sau khi kê biên, phát mại các tài sản nêu trên vẫn không đủ trả nợ cho VT Bank thì VT Bank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục xác minh, kê biên, phát mại tài sản của Công ty VL để thu hồi nợ cho VT Bank .

Tại phiên tòa sơ thẩm, VT Bank rút yêu cầu đòi số tiền phạt chậm trả lãi 14,753,197,305 đồng .

Công ty VL trình bày:

Công ty VL có ký với VT Bank 3 hợp đồng tín dụng hạn mức:

1.Hợp đồng hạn mức số LD1100600160 ngày 06/01/2011 với hạn mức 8 tỷ đồng bằng 10 khế ước nhận nợ khác nhau. Thời hạn hợp đồng 12 tháng từ 06/01/2011 đến 06/01/2012 .Tài sản đảm bảo cho hợp đồng này gồm: Nhà đất tại số 68 ngõ 58 đường TB , tổ 43 phường MD , quận CG , Hà Nội đứng tên bà Hoàng Lệ T , bà Trương Thị Sâm, bà Hoàng Thị Kiều T1 .

Ngày 11/10/2011, Công ty VL đã trả toàn bộ số tiền gốc là 8 tỷ đồng và lãi 1.398.800.029 đồng, Công ty nhiều lần có đơn yêu cầu ngân hàng giải chấp 3 nhà đất trên nhưng ngân hàng không giải chấp.

2.Hợp đồng tín dụng số LD11278000111 ngày 05/10/2011, số tiền vay: 500.000.000 đồng, Thời hạn vay: 36 tháng;Mục đích vay: mua ô tô

Lãi suất: theo thỏa thuận của khế ước nhận nợ.

Tài sản đảm bảo là xe ô tô Misumitsi BKS: 2938376 mang tên Công ty VL .

Đến ngày 02/10/2012, Công ty VL đã trả 452.900.000 đồng tiền gốc (số gốc còn lại là 47.100.000đồng), số tiền lãi 93.291.775 đồng.

Công ty VL mới tạm thời bàn giao cho VT Bank để chờ phán quyết của Tòa án nhưng VT Bank đã tự ý bán xe ô tô trên mà không thông báo cho Công ty VL biết. Công ty VL đề nghị Tòa án xem xét buộc VT Bank phải bồi thường thiệt hại cho Công ty VL số tiền 650.000.000 đồng tương ứng với giá trị của chiếc xe và những thiệt hại khác do việc làm sai của VT Bank gây ra.

3.Hợp đồng tín dụng LD1125800097 ngày 15/09/2011, số tiền vay: 25.059.299.447đ ,Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh

Tài sản thế chấp cho khoản vay của hợp đồng này là:

1. Nhà và đất tại C3 MD , đường Lê Đức Thọ, phường MD , quận CG , Hà Nội mang tên ông Trần Xuân B với giá trị VT Bank định giá là: 30.294.000.000đồng. Để

đảm bảo cho hợp đồng trên tối đa là 28 tỷ đồng, Ngân hàng đồng ý ký hợp đồng hạn mức là 27 tỷ.

2. Tài sản bổ sung: quyền sử dụng đất tại địa chỉ 394 đường MĐ , phường MĐ , quận NTL , Hà Nội mang tên ông Lê Thành D và bà Hoàng Lệ T . Công ty VL và VT Bank đã thỏa thuận thống nhất xử lý để Ngân hàng thu nợ gốc số tiền là: 2.400.000.000đồng và 600.000.000đồng tiền lãi cho hợp đồng số LD1125800097 và VT Bank đồng ý hạ lãi suất, không tính lãi quá hạn từ 01/11/2012 đến 30/06/2013.

Đến ngày 29/05/2014, VT Bank đã tự ý giải chấp tài sản tại C3 MD , phường MD , quận CG , Hà Nội mang tên ông Trần Xuân B . Công ty đã có công văn yêu cầu dừng việc giải chấp nhưng không có kết quả.

Tổng số tiền gốc tính đến 31/12/2012 còn lại là 24.917.893.574 đồng

Tổng số tiền gốc tính đến 31/12/2013 còn lại là 17.517.893.574 đồng

Tổng số tiền lãi Công ty VL đã trả ngân hàng là: 4.728.196.463 đồng.

Tính đến 31/05/2014 tổng số tiền gốc còn nợ ngân hàng là 7.517.893.574 đồng. Tổng số lãi trong hạn Công ty VL còn nợ là: 24.820.545 đồng. Tổng số lãi quá hạn là: 1.574.928.393 đồng.

Công ty VL yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

*Buộc Ngân hàng giải chấp 3 khối tài sản là nhà đất tại số 68 ngõ 58 đường TB , tổ 43 phường MD , quận CG , Hà Nội đứng tên bà Hoàng Lệ T , bà Trương Thị S, bà Hoàng Thị Kiều T1 .

*Buộc Ngân hàng phải bồi thường thiệt hại chiếc xe ô tô BSK 29A383.76 và chi phí phát sinh.

*Buộc Ngân hàng bồi thường thiệt hại cho Công ty VL khối tài sản trị giá 30.294.000.000đồng đối với nhà C3 MD , CG , Hà Nội.

**Bà Hoàng Lệ T trình bày*: Nhất trí với lời trình bày và quan điểm của Công ty VL , yêu cầu Ngân hàng phải giải chấp 03 nhà đất tại số 68 ngõ 58 đường TB , tổ 43 phường MD , quận CG , Hà Nội

* *Ông Trần Côn S trình bày*: Ông S mua xe ô tô nhãn hiệu Misubishi Pajero qua đấu giá với giá 435.000.000 đồng theo đúng quy định của Nhà Nước. Hiện đã bán cho người khác, ở đâu không rõ.

* *Ông Hoàng Văn Linh,bà Lê Thị Thu Hiền trình bày :* Ông Linh và bà Hiền mua nhà số 170 Trần Vĩ, MD , CG từ là ông Phan Lạc Thành, không phải ông Trần Xuân B

và bà Nguyễn Thị Ngọc Dung.Việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Do bận công tác và không liên quan đến việc vay nợ giữa Công ty VL và VT Bank , đề nghị Tòa án không triệu tập, đề nghị tòa án xét xử vắng mặt.

** Công ty HG trình bày:*

Theo hợp đồng bán đấu giá số 66/2013/HĐĐG/VPB-ĐGHG ngày 8/11/2013. Công ty HG đã triển khai, thực hiện hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Ngày 26/11/2013 Công ty HG đã bán đấu giá thành công phiên đấu giá số 66 với kết quả ông Trần Côn S - CMND số 011475994 do Công an thành phố Hà Nội cấp 30/5/2011 là khách hàng trúng đấu giá với giá cao nhất trong phiên đấu giá là 435.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi lăm trệu đồng) đã bao gồm VAT.Do công việc bận, Công ty từ chối nhận các văn bản và tham gia tố tụng tại Tòa án cho đến khi xét xử xong vụ án.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 37/2019/ KDTM – ST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận ĐĐ đã quyết định như sau :

Xử: - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP VT đối với Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ VL .

- Xác nhận Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ VL còn nợ Ngân hàng TMCP VT theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1125800097 ký ngày 15/09/2011 số tiền tạm tính đến ngày 18/09/2019 là:

+ Nợ gốc : 9.659.774.214 đồng;

+ Nợ lãi trong hạn : 2.948.341.895đồng;

+ Nợ lãi quá hạn : 13.946.580.844 đồng;

+ Tổng : 26.554.696.953 đồng (Hai mươi sáu tỷ, năm trăm năm mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươ sáu nghìn, chín trăm năm mươi ba đồng).

- Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng TMCP VT đối với phạt chậm trả lãi là 14.753.197.305 đồng.

- Buộc Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ VL phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP VT tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 18/09/2019 là: 26.554.696.953 đồng (Hai mươi sáu tỷ, năm trăm năm mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn, chín trăm năm mươi ba đồng), trong đó: nợ gốc là 9.659.774.214 đồng; nợ lãi trong hạn là 2.948.341.895đồng; nợ lãi quá hạn là 13.946.580.844 đồng.

- Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ VL không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ toàn bộ số nợ nói trên thì Ngân hàng TMCP VT có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 37(nay là số 68, ngõ 58 đường TB), tổ 43 phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, (Giấy CNQSDĐ số AB 565620 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Hoàng Lệ T), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng số 1857.2010/HĐTC ngày 23/9/2010.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24(1P) tờ bản đồ số 37(nay là số 68, ngõ 58 đường TB), tổ 43, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, (Giấy CNQSDĐ số AĐ 333419 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Trương Thị Sâm), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1856.2010/HĐTC ngày 23/9/2010.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 37(nay là số 68, ngõ 58 đường TB), tổ 43, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, (Giấy CNQSDĐ số AB 565621 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Hoàng Thị Kiều T1), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1939.2010/HĐTC ngày 29/09/2010.

- Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Về án phí: Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ VL phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 134.554.696 đồng; án phí yêu cầu phản tố là 118.435.000 đồng. Tổng cộng là 252.989.696 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu chín trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm chín mươi sáu đồng) đối trừ số tiền đã nộp là 62.472.000 đồngtheo biên lai số 7782 ngày 13/5/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ , thành phố Hà Nội. Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ VL còn phải nộp 190.517.696 đồng (Một trăm chín mươi triệu năm trăm mười bảy ngàn sáu trăm chín mươi sáu đồng) (Chưa nộp).

Ngân hàng thương mại cổ phần VT không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần VT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 67.748.500 đồng (Sáu mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm

đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001002 ngày 8/11/2013 của Chi cục thi hành án dân sự quận CG Hà Nội.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

- Công ty VL , Bà Hoàng Lệ Thuỷ, bà Hoàng Thị Kiều T1 , bà Trương Thị S kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

***** *Nguyên đơn trình bày như sau* : Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người liên quan đề nghị Toà án buộc Công ty VL phải trả cho VT Bank số nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1125800097 ký ngày 15/09/2011 tạm tính đến ngày 18/09/2019 là:

+ Nợ gốc : 9.659.774.214 đồng;
+ Nợ lãi trong hạn : 442.243.352 đồng;
+ Nợ lãi quá hạn : 14.791.484.907đồng;
+ Tổng : 24.893.502.473đồng.

- Khi nhận thế chấp, VT Bank có tiến hành kiểm tra định giá 3 tài sản thế chấp từ bên ngoài, không tiến hành đo vẽ cụ thể đối với từng tài sản. Khi tiến hành thủ tục giải chấp đối với nhà đất tại C3 MD (nay là 170 đường Trần Vỹ) VT Bank có tiến hành định giá nhưng chỉ định giá trên hệ thống máy tính nội bộ không có hồ sơ lưu để nộp cho Toà án, VT Bank có Thông báo việc giải chấp đối với nhà đất tại C3 MD (nay là 170 đường Trần Vỹ) cho Công ty VL và các chủ tài sản khác biết việc giải chấp trong quá trình Toà án nhân dân Quận CG giải quyết vụ án. Việc đồng ý cho ông Trần Xuân B nộp số tiền 15.000.000.000đ vào để giải chấp nhà nhà đất tại C3 MD (nay là 170 đường Trần Vỹ) là quyền của VT Bank được quy định trong Hợp đồng thế chấp, Công ty VL tự nguyện bàn giao xe ô tô để VT Bank tiến hành xử lý tài sản thế chấp, Công ty HG tiến hành bán đấu giá xe ô tô nêu trên theo quy định của Pháp luật do vậy VT Bank đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập, yêu cầu đòi bồi thường của Công ty VL .

- *Công ty VL trình bày như sau* : Công ty giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty VL . Công ty VL không nhận được Thông báo giải chấp đối với nhà đất tại C3 MD (nay là 170 đường Trần Vỹ) và xe ô tô.

- Tính đến ngày 29/5/2014 Công ty VL đã trả cho VT Bank tổng số tiền 26.336.804.526đ, Công ty VL cho rằng phải thu 18.000.000.000đ và không đồng ý với việc VT Bank thu 14.995.329.374đ vào nợ gốc, 3.0004.670.626đ vào nợ lãi. Công ty VL là doanh nghiệp vừa và nhỏ do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại về lãi suất quá hạn.

- Khi nhận thế chấp nhà đất tại C3 MD (nay là 170 đường Trần Vỹ) vào ngày 25/8/2011 VT Bank định giá tài sản thế chấp là 30.000.000.000đ và đồng ý cấp tín dụng cho Công ty VL vay số tiền 28.000.000.000đ, nhưng khi giải chấp tại thời điểm 28/10/2013 VT Bank không định giá tài sản thế chấp là vi phạm và đồng ý cho chủ tài sản nộp số tiền 15.000.000.000đ để giải chấp tài sản nêu trên là không đúng, việc làm nêu trên của VT Bank làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của 3 chủ tài sản đang thế chấp khác, do vậy Công ty VL yêu cầu ngân hàng bồi thường thiệt hại cho Công ty VL khối tài sản trị giá 30.294.000.000đồng tại C3 MD , CG , Hà Nội.

- *Bà Trường Thị Sâm, bà Hoàng Lệ Thuỷ, bà Hoàng Thị Kiều T1 , Công ty VL thống nhất trình bày như sau:* Nhà đất tại số 68, ngõ 58 đường TB , tổ 43, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội có diện tích 256m^2 thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Trương Thị S và ông Ông Đ . Năm 2006, Bà S , ông Đ làm thủ tục chia tách thành 3 thửa đất cho bà Thuỷ và bà T1 , cụ thể : Thửa đất đứng tên Bà S diện tích 131 m^2, thửa đất đứng tên bà Thuỷ diện tích 80m^2, thửa đất đứng tên bà T1 có diện tích 45m^2, việc chia tách chỉ trên giấy tờ để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trong thực tế nhà đất đã được xây dựng có hiện trạng hiện nay, việc xây dựng không theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tài sản trên đất phần lớn là do Bà S , ông Đ xây dựng, phần nhà đất của bà Thuỷ là nhà 5 tầng trên 30m^2 đất, phần nhà đất của bà T1 là nhà 5 tầng trên 30m^2 đất. Do bà Thuỷ kinh doanh cần vốn nên Bà S và bà T1 thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo cho khoản vay của Công ty VL . Khi thế chấp Ngân hàng không đến xem xét đo vẽ thực tế mà chỉ xem xét đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng thủ tục. Hơn nữa 3 tài sản nêu trên đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng 111 không đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng 097, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu xử lý đối với 3 tài sản thế chấp nêu trên. Trong trường hợp nếu Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị Toà án bảo đảm quyền lợi cho chủ tài sản trên đất là bà Trương Thị Sâm, yêu cầu xem xét lại giới hạn bảo đảm và chia nghĩa vụ đảm bảo đối với từng tài sản.

Ông Đặng Bá Phong trình bày : Ông Phong là chồng bà Hoàng Thị Kiều T1 , giữ nguyên lời khai tại Toà án, không yêu cầu quyền lợi và tham gia tố tụng.

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 Công ty VL , Bà Hoàng Lệ Thuỷ, bà Hoàng Thị Kiều T1 , bà Trương Thị S trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện có nội dung, hình thức phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VT Bank buộc Công ty VL phải trả số nợ gốc là có căn cứ, nên chấp nhận. Hai bên thoả thuận về lãi suất phù hợp Luật các tổ chức tín dụng, Bộ luật dân sự, tuy nhiên Công ty VL là doanh nghiệp vừa và nhỏ do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại lãi suất quá hạn

Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện có nội dung, hình thức phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực, tuy nhiên khi xử lý tài sản thế chấp cần phân chia nghĩa vụ để đảm bảo cho việc thi hành án, quyền lợi cho các chủ tài sản thế chấp, đề nghị Hội đồng xét xử phân chia nghĩa vụ đối với từng tài sản như sau :
Nhà đất đứng tên Bà S đảm bảo cho nghĩa vụ : gốc 3.000.000.000đ cộng lãi phát sinh. Nhà đất đứng tên bà Thuỷ đảm bảo cho nghĩa vụ : gốc 3.000.000.000đ cộng lãi phát sinh. Nhà đất đứng tên bà T1 đảm bảo cho nghĩa vụ : gốc 2.000.000.000đ cộng lãi phát sinh.Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận 1 phần kháng cáo của Công ty VL của Bà S , bà Thuỷ, bà T1 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 Công ty VL , Bà Hoàng Lệ Thuỷ, bà Hoàng Thị Kiều T1 , bà Trương Thị S trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Ông Đ , bà Nguyễn Thị Ngọc Dung, ông Trần Xuân B , Công ty Hoàng Gia, ông Trần Côn Sơn, ông Hoàng Văn Linh, bà Lê Thị Thu Hiền, nhưng các đương

sự nêu trên đều 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.

- **Về nội dung**:

1/ Về hợp đồng tín dụng :

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời thừa nhận của Công ty VL và VT Bank thể hiện : VT Bank , Công ty VL ký kết Hợp đồng tín dụng số LD1125800097 ngày 15/09/2011 trên cơ sở tự nguyện phù hợp với các Điều 471,476 Bộ luật dân sự năm 2005, nên phát sinh hiệu lực. VT Bank đã giải ngân cho Công ty VL vay tổng số tiền 28.100.000.000.000 đồng theo 12 khế ước nhận nợ từ ngày 1/3/2012 đến ngày 29/6/2012, tính đến ngày 29/5/2014 Công ty VL đã trả cho VT Bank tổng số tiền 26.336.804.526đ.

Tuy nhiên các bên tranh chấp về việc trừ nợ gốc, nợ lãi của 2 số tiền đó là: số tiền thu từ việc giải chấp nhà MĐ 3.000.000.000đ và giải chấp nhà C3 MD 15.000.000.000đ. Cụ thể :

- VT Bank đã thu 14.995.329.374đ vào nợ gốc, 3.0004.670.626đ vào nợ lãi.
- Công ty VL cho rằng phải thu 18.000.000.000 vào nợ gốc, 0đ vào nợ lãi

Điểm c khoản 2 Điều 24 Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 ban hành kèm theo Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng quy định: " *Khách hàng vay có nghĩa vụ : trả nợ gốc và lãi vốn vay theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng* "

Khoản 6 Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số hạn mức số LD1125800097 quy định: "*Các bên thống nhất thỏa thuận trong mọi trường hợp, đối với mọi khoản tiền thu nợ, Bên Ngân hàng sẽ thu theo thứ tự ưu tiên như sau và có quyền đơn phương thay đổi thứ tự ưu tiên đó, không phụ thuộc vào ý chí của Bên vay và/hoặc các Bên liên quan: Các khoản chi phí phát sinh (như chi phí thu hồi nợ, xử lý tài sản bảo đảm v.v...), các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, các loại phí (nếu có), tiền lãi quá hạn, tiền lãi trong hạn, nợ gốc và các khoản liên quan khác. Bên vay cam kết không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp nào đối với Bên Ngân hàng về thứ tự ưu tiên nêu trên*."

Tại Bản tự khai ngày 26/11/2013 của Công ty VL do ông Lê Thành D đại diện thừa nhận tính đến ngày 26/11/2013 Công ty VL còn nợ VT Bank số nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số LD1125800097 ngày 15/09/2011 là 20.817.893.574đ phù hợp với số liệu nợ gốc, nợ lãi mà VT Bank khởi kiện tại đơn khởi kiện ngày 26/8/2013. Trong suốt quá trình thực hiện 2 Hợp đồng tín dụng nêu trên từ khi giải ngân đến ngày VT

Bank khởi kiện 26/8/2013, VT Bank gửi thông báo cho Công ty VL thể hiện việc thu lãi, thu gốc nhưng Công ty VL không cũng không có ý kiến gì. Khi giải chấp nhà MĐ , VT Bank thu 2.400.000.000đ vào gốc, 600.000.000đ vào lãi , Công ty VL , ông Dũng, bà T không cũng không có ý kiến gì. Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng , Quy chế cho vay của Ngân hàng Nhà nước thì việc VT Bank thu 14.995.329.374đ vào nợ gốc, 3.0004.670.626đ vào nợ lãi là có căn cứ , do vậy không chấp nhận yêu cầu của Công ty VL cho rằng phải trừ 18.000.000.000đ vào nợ gốc. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VT Bank , buộc Công ty VL phải trả số tiền nợ gốc là 9.659.774.214 đồng là có căn cứ nên chấp nhận, do vậy không chấp nhận kháng cáo của Công ty VL cho rằng số nợ gốc còn phải trả là 5.987.307.058đ.

- Về lãi suất :

Công ty VL , VT Bank ký kết 12 khế ước nhận nợ từ ngày 1/3/2012 đến ngày 29/6/2012 với mức lãi suất 20%/năm, 19,5%/năm 19%/năm – thời hạn vay 04 tháng, 3 tháng thay đổi 1 lần. Xét thấy tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng tín dụng, 6 khế ước nhận nợ từ 1/3/2012 đến 9/5/2012 hai bên thoả thuận về lãi suất cho vay là phù hợp với Thông tư 12/2010/TTNHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước. Từ ngày 8/5/2012 Ngân hàng nhà nước có Thông tư 14/2012/TTNHNN 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 VT Bank phải điều chỉnh lãi suất đối với 6 khế ước nhận nợ kể từ 17/5/2012 cho phù hợp với mức lãi suất cho vay do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với từng thời điểm. Căn cứ vào các quyết định điều chỉnh lãi suất của VT Bank thấy rằng mức điều chỉnh lãi suất của VT Bank vẫn cao hơn so với mức lãi suất tối đa do Ngân hàng Nhà nước quy định, do vậy Hội đồng xét xử cần phải căn cứ các quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất để điều chỉnh lãi xuất cho phù hợp với pháp luật. Công ty VL thuộc doanh nghiệp vừa và nhỏ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ 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 Thông tư 14/2012/TT-NHNN ngày 4/5/2012, Thông tư 20/2012/TT-NHNN ngày 08/6/2012, Thông tư số 33/2012/TT-NHNN ngày 21/12/2012;Thông tư số 09/2013/TT-NHNN ngày 25/3/2013;Thông tư số 10/2013/TT-NHMM ngày 10/5/2013; Thông tư số 16/2013/TT-NHNN ngày 27/6/2013;

Thông tư số 08/2014/TT-NHNN ngày 17/3/2014; Quyết định số 499/QĐ-NHNN ngày 17/3/2014; 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 để xem xét, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi lãi suất của VT Bank mức lãi suất trong hạn : 2.948.341.895đ; lãi quá hạn : 13.946.580.844 đồng là chưa phù hợp, cần sửa án sơ thẩm về lãi suất cụ thể buộc Công ty VL trả nợ lãi trong hạn là 442.243.352đồng, lãi quá hạn 11.478.575.110đồng, tổng lãi 11.920.818.463đồng.

2/ Về Hợp đồng thế chấp :

- Ngày 23/9/2010, VT Bank , Công ty VL do ông Lê Thành D - giám đốc đại diện, bà Hoàng Lệ T , ông Lê Thành D đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng số 1857.2010/HĐTC với nội dung: bà Hoàng Lệ T , ông Lê Thành D , thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 24 tờ bản đồ số 37 (nay là số 68, ngõ 58 đường TB), tổ 43 phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 565620 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Hoàng Lệ T đảm bảo cho khoản vay của Công ty VL .

- Ngày 23/9/2010, VT Bank , Công ty VL do ông Lê Thành D - giám đốc đại diện, Bà Trương Thị Sâm, ông Ông Đ , đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1856.2010/HĐTC với nội dung: bà Trương thị Sâm, ông Hoàng Ngọc Đ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 24(1p) tờ bản đồ số 37 (nay là số 68, ngõ 58 đường TB), tổ 43 phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 333419 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Trương Thị S đảm bảo cho khoản vay của Công ty VL .

- Ngày 29/9/2010, VT Bank , Công ty VL do ông Lê Thành D - giám đốc đại diện, bà Hoàng Thị Kiều T1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1939.2010/HĐTC với nội dung: bà Hoàng Thị Kiều T1 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 24 tờ bản đồ số 37 (nay là số 68, ngõ 58 đường TB), tổ 43 phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 565621 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Hoàng Thị Kiều T1 đảm bảo cho khoản vay của Công ty VL .

Căn cứ sơ đồ hiện trạng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện : thửa đất số 24 đứng tên bà Hoàng Lệ T diện tích 80m^2, thửa đất 24(1P) đứng tên bà Trương Thị S diện tích 131m^2 , thửa đất số 24 đứng tên bà Hoàng Thị Kiều T1 diện tích 45m^2 là 3 thửa đất nằm giáp nhau tại số 68, ngõ 58 đường TB , tổ 43, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội. Trong thực tế trên 3 thửa đất nêu trên có nguồn gốc của bà Trương Thị S là chủ sử dụng có diện tích 256m^2 , năm 2006 Bà S chia tách thành 3 thửa cho bà Thuỷ và bà T1 , trên đất có gia đình bà Hoàng Lệ T , gia đình bà Trương Thị Sâm, gia đình bà Hoàng Thị Kiều T1 đang sinh sống trên khuôn viên 3 thửa đất nêu trên. Việc tách thửa để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là trên sơ đồ bản vẽ. Còn trong thực tế hiện trạng theo biên bản xem xét thẩm định, sơ đồ hiện trạng ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội thì hiện trên 3 thửa đất nêu trên có các khối nhà 3,4,5 tầng được xây dựng trên toàn bộ diện tích 256m^2 của 3 thửa đất , không xây dựng theo kích thước và diện tích của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà 3 tầng thuộc sở hữu của Bà S nằm trên 1 phần thửa đất đứng tên Bà S và 1 phần thửa đất đứng tên bà Thuỷ, nhà 5 tầng thuộc sở hữu của Bà S nằm trên 1 phần thửa đất đứng tên Bà S và 1 phần thửa đất đứng tên bà T1 , phần nhà của bà T1 liền tường với phần nhà thuộc sở hữu của Bà S . Khi nhận thế chấp VT Bank chỉ kiểm tra từ bên ngoài không kiểm tra đo vẽ từng tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không định giá cụ thể giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản trên đất là thiếu sót, VT Bank cần rút kinh nghiệm trong trình tự thủ tục nhận thế chấp tài sản. Tuy nhiên tại các Hợp đồng thế chấp, các Biên bản định giá tài sản thế chấp bà Hoàng Lệ T , bà Trương Thị Sâm, bà Hoàng Thị Kiều T1 không cung cấp thông tin cho VT Bank về công sức hình thành nên các khối nhà trên đất, không cung cấp thông tin cho VT Bank về việc xây dựng không theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không kê khai cụ thể diện tích nhà nào do ai làm thuộc sở hữu của ai, do vậy bà Hoàng Lệ Thủy, bà Trương Thị Sâm, bà Hoàng Thị Kiều T1 đều có lỗi trong việc hiện trạng tài sản trong Hợp đồng thế chấp có diện tích và hiện trạng khác với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoản 2 điều 10 Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảm đảm quy định : " *Việc mô tả chung về tài sản bảo đảm không ảnh hưởng đến hiệu lực của giao dich đảm bảo*". Thấy rằng trong việc thế chấp nêu trên VT Bank bà Hoàng Lệ T , bà Trương Thị Sâm, bà Hoàng Thị Kiều T1 đều có lỗi, tuy nhiên các bên đương sự đều có quan điểm thống nhất là thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản

trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay của Công ty VL mà người đại diện theo pháp luật chính là ông Lê Thành D là thành viên trong gia đình, do vậy bản chất của giao dịch thế chấp là đúng pháp luật, những sai sót nhỏ nêu trên không làm thay đổi bản chất của Hợp đồng thế chấp.

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 bảm đảm và các quy định của pháp luật có liên quan, nên phát sinh hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của VT Bank trong trường hợp Công ty VL không trả nợ thì VT Bank có quyền đề nghị xử lý 3 tài sản thế chấp nêu trên là phù hợp pháp luật, nên chấp nhận , do vậy không chấp nhận yêu cầu độc lập , yêu cầu kháng cáo của Công ty VL , bà Hoàng Lệ Thủy, bà Trương Thị Sâm, bà Hoàng Thị Kiều T1 về Hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản thế chấp.

Tại Hợp đồng thế chấp VT Bank nhận tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tuy nhiên hiện trạng khối nhà 3 tầng thuộc sở hữu của bà Trương Thị S và ông Hoàng Ngọc Đ xây trên 1 phần thửa đất số 24(1P) thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị S và 1 phần thửa 24 thuộc quyền sử dụng của bà Hoàng Lệ T , tương tự khối nhà 5 tầng thuộc sở hữu của bà Trương Thị S và ông Hoàng Ngọc Đ xây trên 1 phần thửa đất số 24(1P) thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị S và 1 phần thửa 24 thuộc quyền sử dụng của bà Hoàng Thị Kiều T1 , nội dung này không thể hiện trong Hợp đồng thế chấp. Trong trường hợp VT Bank xử lý toàn bộ nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hoàng Lệ Thuỷ và bà Hoàng Thị Kiều T1 thì VT Bank phải có trách nhiệm thanh toán cho Bà S giá trị xây dựng phần nhà nằm trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Thuỷ và bà T1 .

Từ khi thế chấp đến nay toàn bộ tài sản thế chấp vẫn cơ bản giữ nguyên hiện trạng, các bên chỉ có sửa chữa những hư hỏng nhỏ và không có tranh chấp, không có yêu cầu về công sức sửa chữa cải tạo nêu trên, nên Tòa không xem xét.

Tại cấp phúc thẩm ông Đặng Bá Phong (chồng bà Hoàng Thị Kiều T1), ông Hoàng Ngọc Thành (con trai bà Trương Thị Sâm), bà Khổng Thị Huyền Trang (vợ ông Hoàng Ngọc Thành) đều có lời khai xác định có công sức sửa chữa nhỏ đối với nhà đất tại số 68, ngõ 58 đường TB , tổ 43, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội

nhưng không có tranh chấp, không có yêu cầu về công sức sửa chữa cải tạo nêu trên, không yêu cầu được tham gia tố tụng từ cấp sơ thẩm và đề nghị Toà án giải quyết xét xử vắng mặt, thấy rằng nguyện vọng nêu trên là chính đáng và tự nguyện, nên Tòa án thấy không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Khoản 3 Điều 58 Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảm đảm quy định : " *Nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm* :*Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện một cách khách quan , công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch đảm bảo , cá nhân tổ chức có liên quan và phù hợp với các quy định tại Nghị định này*"

Tòa án sơ thẩm quyết định VT Bank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại 3 tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi khoản nợ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không quyết định cụ thể nghĩa vụ của mỗi tài sản sẽ làm khó khăn cho công tác thi hành án và ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của Bên thế chấp, do vậy cần sửa án sơ thẩm theo hướng phân định rõ nghĩa vụ đối với từng tài sản khi xử lý tài sản đảm bảo.

Thấy rằng, Hợp đồng tín dụng số LD1125800097 ngày 15/09/2011được đảm bảo bởi 5 tài sản bảo đảm của 5 chủ Tài sản khác nhau, giá trị của các tài sản khi thế chấp khác nhau, do vậy để đảm bảo cho giới hạn nghĩa vụ của từng tài sản và đảm bảo công bằng về quyền lợi cho cả 5 chủ tài sản khi thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho toàn bộ nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng nêu trên, khi tiến hành xử lý tài sản thế chấp cần phải thực hiện việc phân chia giới hạn nghĩa vụ của từng tài sản trên tổng nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số LD1125800097.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng số 1857.2010/HĐTC ngày 23/9/2010 có nội dung : " *Bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay với số tiền cao nhất là 3.000.000.000đ* ", Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1856.2010/HĐTC ngày 23/9/2010, có nội dung : " *Bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay với số tiền cao nhất là 3.000.000.000đ* ", Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1939.2010/HĐTC ngày 29/9/2010 , có nội dung : " *Bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay với số tiền cao nhất là 2.000.000.000đ* " , Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng số 1960.2011/HĐTC ngày 25/08/2011 có nội dung : " *Bên Ngân*

hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay với số tiền cao nhất là 28.000.000.000đ " , do vậy cần cần phân định nghĩa vụ đối với 3 tài sản đảm bảo và các bên thế chấp như sau :

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 37(nay là số 68, ngõ 58 đường TB), tổ 43 phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 565620 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Hoàng Lệ T), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng số 1857.2010/HĐTC ngày 23/9/2010.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên chiếm tỷ lệ 7,6% tổng số nợ gốc và lãi là nghĩa vụ trả 2.135.600.000đ nợ gốc và 1.455.641.000đđ nợ lãi tổng 3.591.241.000đồng.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24(1P) tờ bản đồ số 37(nay là số 68, ngõ 58 đường TB), tổ 43, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 333419 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Trương Thị Sâm), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1856.2010/HĐTC ngày 23/9/2010.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên chiếm tỷ lệ 7,6% tổng số nợ gốc và lãi là nghĩa vụ trả 2.135.600.000đ nợ gốc và 1.455.641.000đđ nợ lãi tổng 3.591.241.000đồng.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 37(nay là số 68, ngõ 58 đường TB), tổ 43, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 565621 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Hoàng Thị Kiều T1), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1939.2010/HĐTC ngày 29/09/2010.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên chiếm tỷ lệ 5% tổng số nợ gốc và lãi là nghĩa vụ trả 1.405.000.000đ nợ gốc và 957.659.000đ nợ lãi , tổng 2.362.659.000đồng.

3/ Đối với yêu cầu phản tố của Công ty VL :

* Đối với việc giải chấp nhà C3 MD :

Điều 355. Bộ luật dân sự 2005 quy định: "*Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng*

nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 336 và Điều 338 của Bộ luật này".

Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1125800097 ngày 15/09/2011 quy định:

Khoản 4 Điều 8 *"Kể từ thời điểm quá hạn, Bên Ngân hàng có quyền áp dụng các biện pháp theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và/hoặc các biện pháp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ."*

Điểm f khoản 1 Điều 9 quy định: *"VT Bank được quyền xử lý tài sản bảo đảm của Bên vay và/hoặc Bên thứ ba (nếu có) để thu hồi khoản nợ."*

Mục a khoản 6 Điều 8 Hợp đồng thế chấp số 1920.2011/HĐTC ngày 25/08/2011 giữa VT Bank và ông Trần Xuân B và bà Lê Thị Ngọc Dung quy định:

"6. Trường hợp các nghĩa vụ của bên vay nêu tại Điều 2 Hợp đồng này được bảo đảm bằng nhiều tài sản của một hoặc nhiều chủ tài sản khác nhau (trong đó có tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này) các bên thỏa thuận rằng bên ngân hàng có các quyền như sau:

a. Khi bên vay còn bất kỳ nghĩa vụ nào đối với bên ngân hàng (dù nhỏ), bên ngân hàng vẫn có quyền giữ lại tất cả các tài sản này làm tài sản bảo đảm, hoặc giải chấp một, một số tài sản trong số đó tương ứng với phần nghĩa vụ đó giảm đi. Việc giải chấp tài sản nào trước, tài sản nào sau là do bên ngân hàng đơn phương toàn quyền quyết định."

Sau khi khoản vay của Công ty VL tại VT Bank chuyển thành nợ quá hạn, VT Bank đó nhiều lần yêu cầu Công ty VL trả nợ toàn bộ khoản nợ, nhưng Công ty VL vẫn không thực hiện, vì vậy VT Bank thông báo cho các bên thế chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay hoặc bàn giao tài sản bảo đảm cho VT Bank xử lý thu hồi khoản nợ.

Tháng 10/2013, VT Bank cho ông Lê Thành D , bà Hoàng Lệ T được nộp tiền giải chấp Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 15, tại ngõ 394 đường MĐ , xã MĐ , huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Ngày 28/10/2013, ông Trần Xuân B và bà Lê Thị Ngọc Dung đề nghị được nộp số tiền 15 tỷ để trả nợ thay cho Công ty VL và đề nghị VT Bank giải chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất C3, khu nhà ở MD , số 170 đường Lê Đức Thọ, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội mang ông Trần Xuân B và bà Lê Thị Ngọc Dung.

Như vậy, việc VT Bank yêu cầu bên thế chấp là ông Trần Xuân B và bà Lê Thị Ngọc Dung thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay một phần cho Công ty VL đúng với quy định của pháp luật và Hợp đồng ký kết.

Như phân tích ở trên, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng số 1960.2011/HĐTC ngày 25/08/2011 có nội dung : " *Bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay với số tiền cao nhất là 28.000.000.000đ* ", như vậy nghĩa vụ bảo đảm trên nợ gốc, nợ lãi của tài sản thế chấp nêu trên là 71% , do vậy tại thời điểm Ngân hàng đồng ý cho ông Trần Xuân B và bà Lê Thị Ngọc Dung thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay một phần cho Công ty VL với số tiền 15.000.000.000đ là không đúng với nghĩa vụ đảm bảo tương ứng của tài sản nêu trên thì Ngân hàng phải chịu trách nhiệm, Ngân hàng không thể bắt các chủ tài sản còn lại phải có nghĩa vụ đảm bảo đối với phần đảm bảo còn thiếu của tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất C3, khu nhà ở MD , số 170 đường Lê Đức Thọ, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội mang ông Trần Xuân B và bà Lê Thị Ngọc Dung. Như đã phân tích ở trên, giới hạn đảm bảo của 3 tài sản còn lại được xác định theo Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng , do vậy việc giải chấp nêu trên không gây thiệt hại đến 3 chủ tài sản còn lại, do vậy không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường 30.294.000.000đ của Công ty VL .

* Đối với việc giải chấp xe ô tô :

- Ngày 23/9/2010, VT Bank , Công ty VL do ông Lê Thành D - giám đốc đại diện ký Hợp đồng thế chấp số 275/2011/HĐTC ngày 05/10/2011 với nội dung : Công ty VL thế chấp xe ô tô nhãn hiệu Misubishi Pajero Sport BKS: 29A-383.76 đứng tên Công ty VL đảm bảo cho khoản vay của Công ty VL , thấy rằng Hợp đồng được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với pháp luật, được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo nên phát sinh hiệu lực.

Điều 7 và Điều 8 Hợp đồng thế chấp số 275/2011/HĐTC ngày 05/10/2011 quy định: ***"Điều 7: Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp***

1. Các bên thống nhất thỏa thuận rằng bên ngân hàng có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngay khi xẩy ra một trong các trường hợp sau đây:

a. Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng, văn bản tín dụng đó ký kết với bên Ngân hàng .

2. Khi xảy ra một hoặc các trường hợp nêu tại Khoản 1 Điều này, bên Thế chấp đồng ý để bên Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cam kết không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp, khiếu kiện hoặc thực hiện bất kỳ hành vi nào khác gây cản trở. Việc xử lý theo khoản 1 Điều này được hiểu là bên Ngân hàng tự xử lý hoặc yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

Điều 8: Phương thức xử lý tài sản thế chấp

b) Bên Ngân hàng bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

- Khi bán tài sản, bên Ngân hàng có toàn quyền lựa chọn phương thức bán đấu giá tài sản hoặc bán trực tiếp cho người mua không thông qua thủ tục bán đấu giá. Trường hợp bán đấu giá tài sản, mức giá khởi điểm do bên Ngân hàng tự xác định…"

Quá trình VT Bank xử lý tài sản đảm bảo là xe ô tô Mitsubishi BKS:29A383.76 như sau :

- VT Bank gửi Thông báo số 358/2013/TB-VPB ngày 29/05/2013, Thông báo số 428/2013/TB-VT Bank ngày 20/06/2013 cho Công ty VL yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty VL vẫn không thực hiện.
- Ngày 26/08/2013, VT Bank có Công văn số 622/2013/TB-VPB về việc Thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ. Ngày 19/09/2013, ông Lê Thành D tự nguyện bàn giao xe ô tô nêu trên cho VT Bank xử lý thu hồi nợ.
- Ngày 24/10/2013, 15/11/2013 và 19/11/2013, VT Bank AMC đó có Công văn số 580/2013/TB-VPBAMC gửi Công ty VL thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm thông qua phương thức bán đấu giá chiếc xe ô tô nêu trên để xử lý thu hồi nợ. Ngày 26/11/2013, Công ty CP Đầu tư, Thương mại và Đấu giá HG đó tổ chức bán đấu giá xe ô tô nêu trên với giá đấu giá thành tài sản là: 435.000.000đồng.
- Thấy rằng việc VT Bank xử lý tài sản đảm bảo là xe ô tô Mitsubishi BKS: 29A383.76 thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, do vậy việc Công ty Van Lộc yêu cầu bồi thường số tiền 296.000.000đ từ việc bán xe ô tô nêu trên là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của Công ty VL , Bà Hoàng Lệ Thuỷ, bà Hoàng Thị Kiều T1 , bà Trương Thị S sửa án sơ thẩm theo phân tích trên,

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

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội 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.

Căn cứ Điều 114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 luật Đất đai năm 2003

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

Căn cứ 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 khoản 2 điều 26, Khoản 2 điều 29,điều 48 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 1 phần yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ VL , Bà Hoàng Lệ Thuỷ, bà Hoàng Thị Kiều T1 , bà Trương Thị Sâm.

Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 37/2019/ KDTM – ST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận ĐĐ và quyết định như sau:

1, Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP VT đối với Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ VL .

2, Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi khoản phạt chậm trả lãi là 14.753.197.305 đồng của Ngân hàng TMCP VT do rút yêu cầu.

- Buộc Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ VL phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP VT tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 18/09/2019 là : 21.580.592.677 đồng (Hai mươi mốt tỷ năm trăm tám mươi triệu năm trăm chín hai ngàn sáu trăm bảy mươi bảy đồng), trong đó: nợ gốc là 9.659.774.214 đồng; nợ lãi

11.920.818.463đồng trong đó lãi trong hạn là 442.243.352đồng, lãi quá hạn 11.478.575.110đồng.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ VL tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cũng sẽ được điều chỉnh theo thoả thuận và theo quy định của Ngân hàng Nhà nước.

- Các bên có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền ngăn chia nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 333419 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : 249.2006/QĐ-UB/298, MS 10113073137 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Trương Thị S có diện tích 131m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 565621 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : 249.2006/QĐ-UB/299, MS 10113073138 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Hoàng Thị Kiều T1 có diện tích 45m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 565620 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : 249.2006/QĐ-UB/300, MS 10113073130 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Hoàng Lệ T có diện tích 80m^2.

- Trường hợp Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ VL không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ nói trên, Ngân hàng TMCP VT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 37(nay là số 68, ngõ 58 đường TB), tổ 43 phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 565620 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : 249.2006/QĐ-UB/300, MS 10113073130 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Hoàng Lệ T , theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng số 1857.2010/HĐTC ngày 23/9/2010.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên chiếm tỷ lệ 7,6% tổng số nợ gốc và lãi là nghĩa vụ trả 2.135.600.000đ nợ gốc và 1.455.641.000đđ nợ lãi tổng 3.591.241.000đồng.

Bà Trương Thị S được tiếp tục quản lý và sử dụng phần nhà 3 tầng trên 1 phần thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Hoàng Lệ Thuỷ cho đến khi Ngân hàng TMCP VT đề nghị xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất nêu trên. Trường hợp Ngân hàng TMCP VT đề nghị xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất trên thửa đất số 24 tờ bản đồ số 37 đứng tên bà Hoàng Lệ Thuỷ với diện tích 80m^2 đất thì Ngân hàng TMCP VT có trách nhiệm thanh toán cho bà Trương Thị S giá trị xây dựng phần nhà 3 tầng thuộc sở hữu của bà Trương Thị S xây dựng trên 1 phần thửa đất đứng tên bà Hoàng Lệ Thuỷ.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24(1P) tờ bản đồ số 37(nay là số 68, ngõ 58 đường TB), tổ 43, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 333419 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : 249.2006/QĐ-UB/298, MS 10113073137 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 đứng tên bà Trương Thị Sâm, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1856.2010/HĐTC ngày 23/9/2010.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên chiếm tỷ lệ 7,6% tổng số nợ gốc và lãi là nghĩa vụ trả 2.135.600.000đ nợ gốc và 1.455.641.000đ nợ lãi tổng 3.591.241.000đồng.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 37(nay là số 68, ngõ 58 đường TB), tổ 43, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 565621 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : 249.2006/QĐ-UB/299, MS 10113073138 do UBND quận CG , thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2006 mang tên bà Hoàng Thị Kiều T1 , theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1939.2010/HĐTC ngày 29/09/2010.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên chiếm tỷ lệ 5% tổng số nợ gốc và lãi là nghĩa vụ trả 1.405.000.000đ nợ gốc và 957.659.000đ nợ lãi , tổng 2.362.659.000đồng.

Bà Trương Thị S được tiếp tục quản lý và sử dụng phần nhà 5 tầng trên 1 phần thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Hoàng Thị Kiều T1 cho đến khi Ngân hàng TMCP VT đề nghị xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất nêu trên. Trường hợp Ngân hàng TMCP VT đề nghị xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất trên thửa đất số 24 tờ

bản đồ số 37 đứng tên bà Hoàng Thị Kiều T1 với diện tích 45m^2 đất thì Ngân hàng TMCP VT có trách nhiệm thanh toán cho bà Trương Thị S giá trị xây dựng phần nhà 5 tầng thuộc sở hữu của bà Trương Thị S xây dựng trên 1 phần thửa đất đứng tên bà Hoàng Thị Kiều T1 .

3/ Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

4/Về án phí: Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ VL phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 128.916.378 đồng; án phí đối với yêu cầu phản tố là 118.435.000 đồng, tổng cộng là 247.351.378 đồng (Hai trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm năm mươi mốt nghìn ba trăm bảy mươi tám đồng) đối trừ số tiền đã nộp là 69.472.000 đồng theo biên lai số 7782 ngày 13/5/2015 , 2.000.000đ theo biên lai số 9388 ngày 28/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ , thành phố Hà Nội, còn phải nộp 175.879.378 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm bảy chín ngàn ba trăm bảy mươi tám đồng)

Hoàn trả Ngân hàng thương mại VT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 67.748.500 đồng (Sáu mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001002 ngày 8/11/2013 của Chi cục thi hành án dân sự quận CG , thành phố Hà Nội.

Trả lại Bà Hoàng Lệ Thuỷ số tiền 2.000.000đ theo biên lai số 9398 ngày 29/10/2019, Bà Hoàng Thị Kiều T1 số tiền 2.000.000đ theo biên lai số 9399 ngày 29/10/2019, Bà Trương Thị S số tiền 2.000.000đ theo biên lai số 9400 ngày 29/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ , thành phố Hà Nội.

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 25/9/2020.

TM. Hội đồng xét xử phúc thẩm
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND Quận ĐĐ .
- VKSND TP Hà nội .
- Đương sự.
- Lưu.

Nguyễn Thị Hồng Hạnh