TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 113 /2021/KDTM - PT.
Ngày : 10/6/2021
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 : ***Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh***

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký Toà án nhân dân TP Hà Nội ghi biên bản phiên toà : ***Ông Nguyễn Trung Kiên***

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội****: Bà Phan Hồng Anh - KSV***

Ngày 10 tháng 6 năm 2021 , 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: 85/2021/TLPT - KDTM ngày 12 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 67/2020/ KDTM – ST, ngày 24 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Hà Đông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2021, Quyết định hoãn phiên toà số 309/2021/QĐ- PT ngày 26/5/2020 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: ***Ngân hàng TMCP (gọi tắt Ngân hàng)***

Trụ sở: Tháp BIDV 35 Hàng Vôi, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật của Ngân hàng: Ông Phan Đức Tú - Tổng giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Hoàng Anh Dũng - Phó giám đốc BIDV- Chi nhánh Thăng Long;
- Ông Nguyễn Quang Hùng - Trưởng phòng QLRR BIDV- Chi nhánh Thăng Long;
- Ông Nguyễn Minh Đức - Trưởng phòng KHDN 2 BIDV - Chi nhánh Thăng Long;
- Ông Lê Hoài Nam- Phó trưởng KHDN 2 BIDV - Chi nhánh Thăng Long

(Văn bản ủy quyền số 1061/QĐ- BIDV.TL ngày 13/5/2019);

Bị đơn: ***Công ty HT(gọi tắt Công ty HT)***

Trụ sở: Tầng 2 Tòa nhà HTT Tower số 89 Phùng Hưng, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Đào Văn Chiến - Tổng giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Hải – Kế toán trưởng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty TT (gọi tắt Công ty TT)

Trụ sở: Số 197 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Mẫn Văn Chung- Giám đốc.

Khách sạn LL(gọi tắt Khách sạn)

Địa chỉ: Số 197 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Doanh nghiệp chủ quản: Công ty TT; Đại diện theo pháp luật: Ông Mẫn Văn Chung- Giám đốc.

Ông Dũng, ông Nam, ông Hải có mặt, các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngân hàng TMCP trình bày như sau:

Ngân hàng– Chi nhánh Thăng Long và Công ty HT ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/177909/HĐTD ngày 23/5/2017 với tổng hạn mức tín dụng được cấp là 10 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, Hợp đồng tín dụng cụ thể số hiệu khoản tài khoản vay: 22082000494997 ngày 08/11/2017, Hợp đồng tín dụng cụ thể số hiệu tài khoản vay: 22082000495963 ngày 14/11/2017.

- Tổng số tiền đã cho vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức và 02 Hợp đồng tín dụng cụ thể là : 8.900.000.000 đồng.

- Số tiền đã trả nợ gồm:

+ Số tiền gốc đã trả: 1.000.000.000 đồng;

+ Số nợ lãi đã trả: 785.156.231 đồng (gồm nợ lãi trong hạn: 781.430.777 đồng, nợ lãi quá hạn: 3.725.454 đồng)

- Tổng dư nợ tính đến ngày 24/12/2020 là 10.570.433.867 đồng; trong đó, nợ gốc là 7.900.000.000 đồng và nợ lãi quá hạn là 2.670.433.867 đồng.

Hiện nay toàn bộ các khoản nợ trên đã quá hạn, Công ty HT không thực hiện trả nợ theo đúng cam kết tại các Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 1188/2017/HĐTC, Quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2017, được ký giữa Ngân hàng – Chi nhánh Thăng

Long và Công ty HT, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/5/2017 với nội dung**:** Công ty HT thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BY193291 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp cho Công ty HT đối với tầng 3B-01 ở Tòa nhà đa năng dịch vụ thương mại và nhà ở số 7 đường Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội, Diện tích sàn sử dụng riêng: 624,7 m2, để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên thế chấp đối với Ngân hàng phát sinh từ tất cả các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng và Bên thế chấp trong khoảng thời gian kể từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2050, bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản cầm cố(chi phí thu giữ, trông giữ, chi phí bán đấu giá, tiền phí thi hành án…) và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác.

Ngân hàng được biết Công ty HT đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty TT để kinh doanh Khách sạn LL vào năm 2017, trong đó có phần diện tích mặt bằng sàn thương mại mà Công ty HT đã thế chấp cho Ngân hàng nhưng Công ty HT không có bất cứ thông báo cho Ngân hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đều gửi các Thông báo về việc yêu cầu trả nợ, Thông báo kiểm tra tài sản thế chấp cho Công ty HT và Khách sạn LLtuy nhiên Công ty HT và chủ khách sạn đều không có ý kiến gì.

Việc thuê và sử dụng mặt sàn là tài sản thế chấp của Công ty TT không ảnh hưởng đến quyền khởi kiện và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng do trong Hợp đồng thế chấp đã có thỏa thuận mọi thay đổi về tài sản thế chấp phát sinh trước, trong và sau khi thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

Do vậy Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu Công ty HT phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tính đến hết ngày 24/12/2020 là 10.570.433.867 đồng; trong đó, nợ gốc là 7.900.000.000 đồng và nợ lãi quá hạn là 2.670.433.867 đồng.

2. Công ty HT phải trả nốt số nợ lãi, lãi quá hạn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trên từ ngày 25/12/2020 cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Khi bản án có hiệu lực, nếu Công ty HT không trả toàn bộ số dư nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng trên; Ngân hàng đề nghị được phát mại tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BY193291 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp cho Công ty HT đối với tầng 3B-01 ở Tòa nhà đa năng dịch vụ thương mại và nhà ở số 7

đường Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội. Diện tích sàn sử dụng riêng: 624,7 m2.

- Các tài sản khác: mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác (như toàn bộ số dư tiền gửi bằng VND và các loại ngoại tệ khác của Công ty HT tại Ngân hàng và các Tổ chức tín dụng khác; các khoản thu theo Hợp đồng kinh tế được ký kết giữa Công ty HT và đối tác khác mà Công ty HT là người thụ hưởng).

4. Nếu số tiền thu được do phát mại tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn; Ngân hàng yêu cầu Công ty HT có nghĩa vụ tiếp tục sử dụng mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác để thanh toán hết số nợ còn lại cho Ngân hàng.Ngoài các yêu cầu trên, Ngân hàng không yêu cầu vấn đề gì khác.

Bị đơn: Công ty HT đã được Tòa án tống đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án tuy nhiên đại diện Công ty vắng mặt, không cử người tham gia tố tụng tại các buổi làm việc nên Tòa án không tiến hành lấy lời khai, kiểm tra, tiếp cận chứng cứ và hòa giải được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TT (chủ sở hữu khách sạn Legend Lotus) xác nhận việc thuê mặt bằng của Công ty HT, cung cấp cho Tòa án bản sao Hợp đồng thuê số 886 HĐTKS/2017 ngày 15/9/2017. Công ty TT không nộp thêm tài liệu, chứng cứ và không có yêu cầu gì đối với Ngân hàng và Công ty HT.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 67/2020/ KDTM – ST, ngày 24 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Hà Đông đã quyết định như sau :

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP đối với Công ty cổ phần thương mại HT.

2. Xác nhận Công ty HTdo ông Đào Văn Chiến- tổng giám đốc - đại diện theo pháp luật còn nợ BIDV số tiền nợ tạm tính đến ngày 24/12/2020 theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số hiệu tài khoản vay: 22082000494997 ngày 08/11/2017, gồm nợ gốc: 3.509.660.000đồng và lãi quá hạn: 1.198.166.426đồng và số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số hiệu tài khoản vay: 22082000495963 ngày 14/11/2017, gồm: nợ gốc: 4.390.340.000đồng và lãi quá hạn: 1.472.267.441đồng.

Tổng số nợ của hai hợp đồng tín dụng cụ thể là: 10.570.433.867 đồng(mười tỷ, năm trăm bảy mươi triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm sáu mươi bảy đồng); trong đó, nợ gốc là 7.900.000.000 đồng(bảy tỷ, chín trăm triệu đồng chẵn) và nợ lãi quá hạn là 2.670.433.867 đồng(hai tỷ, sáu trăm bảy mươi triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm sáu mươi bảy đồng).

3.Buộc Công ty HTphải thanh toán cho Ngân hàng TMCP tổng số tiền là 10.570.433.867 đồng(mười tỷ, năm trăm bảy mươi triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm sáu mươi bảy đồng).

Công ty HTdo ông Đào Văn Chiến- Tổng giám đốc- đại diện theo pháp luật tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi trên dư nợ gốc theo các Hợp đồng tín dụng trên từ ngày 25/12/2020 cho đến khi thanh toán hết khoản vay.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty HTvi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với số tiền gốc, lãi tạm tính đến 24/12/2020 là 10.570.433.867đồng(mười tỷ, năm trăm bảy mươi triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm sáu mươi bảy đồng) thì Ngân hàng TMCP có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để đảm bảo thi hành án. Cụ thể: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo GCN số BY193291, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 00044 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/02/2015 cho Công ty HTtại địa chỉ: thửa đất số 370, tờ bản đồ số: 51- 57. Diện tích sàn sử dụng riêng: 624,7 m2 tại tầng 3B-01, Tòa nhà đa năng dịch vụ thương mại và nhà ở số 7 Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội(số mới 197 Trần Phú, Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội). Hợp đồng thế chấp số công chứng 1188/2017/HĐTC, quyên số: 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà Giang, thành phố Hà Nội.

Nếu số tiền thu được do phát mại tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn thì Công ty HTtiếp tục có nghĩa thanh toán hết số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP.

Trường hợp Công ty HTthanh toán hết toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng TMCP thì Ngân hàng thực hiện việc giải chấp theo thủ tục chung.

5.Về án phí: Công ty HTphải chịu 118.570.434đồng(một trăm mười tám triệu, năm trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm ba mươi bốn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm(chưa nộp).

Ngân hàng TMCP không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.000.000 đồng(năm mươi tám triệu đồng chẵn) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007711 ngày 21/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

- Công ty HT kháng cáo đề nghị Tòa án tuyên hủy bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án giải quyết về tài sản đối với những tài sản Công ty HT đã đầu tư xây dựng khách sạn mà không được định giá tại Hợp đồng thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

Ngân hàng trình bày: Sau khi ký Hợp đồng thế chấp Công ty HT đầu tư kinh doanh khách sạn không thông báo cho Ngân hàng, đối với phần giá trị xây dựng Công ty HT đầu tư sau khi thế chấp đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật. Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Công ty HT trình bày : Công ty HT giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý với số nợ gốc, nợ lãi mà Toà án sơ thẩm đã xác định. Sau khi ký Hợp đồng thế chấp Công ty HT có đầu tư vào tài sản thế chấp như hiện nay, đề nghị Tòa án giải quyết về tài sản đối với những tài sản Công ty HT đã đầu tư kinh doanh khách sạn mà không được định giá tại Hợp đồng thế chấp, đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

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 tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của Công ty HT trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Về nội dung: Hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có công chứng , được đăng ký giao dịch đảm bảo và phù hợp pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Việc Công ty HT đầu tư vào tài sản thế chấp sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp không được sự đồng ý của Ngân hàng , theo khoản 3 điều 3 Hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp bao gồm cả phần giá trị tài sản đầu tư thêm . Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty HT, 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:

- Về thủ tục tố tụng : Đơn kháng cáo của Công ty HT trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Toà án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà cho Công ty TT, Khách sạn LLnhưng các đương sự vắng mặt không có lý do, tuy nhiên các đương sự này cũng không kháng cáo, do vậy căn cứ khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Về nội dung :

1/ Về Hợp đồng tín dụng : Ngân hàng – Chi nhánh Thăng Long do ông Nguyễn Hữu Tuấn – Phó giám đốc và Công ty HT do ông Đào Văn Chiến – Giám đốc đại diện ký các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/177909/HĐTD ngày 23/5/2017; Hợp đồng tín dụng cụ thể số hiệu khoản tài khoản vay: 22082000494997 ngày 08/11/2017, Hợp đồng tín dụng cụ thể số hiệu tài khoản vay: 22082000495963 ngày 14/11/2017 với nội dung Ngân hàng cho Công ty HT vay tiền với mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thấy rằng các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với các 463, 465,466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, Giấy nhận nợ, Uỷ nhiệm chi, các Biên bản làm việc giữa Ngân hàng và Công ty HT thể hiện Công ty HT vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo 2 Hợp đồng tín dụng nêu trên, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc Công ty HT phải trả số tiền nợ gốc tính đến hết ngày 24/12/2020 là: 7.900.000.000 đồng là có căn cứ, nên chấp nhận.

- Về lãi suất:

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng ngày 08/11/2017, 14/11/2017, các bên thoả thuận lãi suất vay là 8,7%/năm với thời hạn 12 tháng là phù hợp với Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước, điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010, và phù hợp với các Quyết định áp dụng lãi suất của Ngân hàng Nhà nước do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc Công ty HT phải trả số tiền lãi quá hạn tính đến hết ngày 24/12/2020 là: 2.670.433.867 đồng là có căn cứ nên chấp nhận. Tại phiên toà phúc thẩm Công ty HT nhất trí với số nợ gốc và nợ lãi, thấy rằng đây là sự tự nguyện của Công ty HT, nên chấp nhận.

2/ Về Hợp đồng thế chấp :

- Về nguồn gốc nhà đất:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện : Ngày 10/02/2015 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY193291, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 00044 đối với thửa đất số 370, tờ bản đồ số: 51- 57, diện tích sàn sử dụng riêng: 624,7 m2 tại tầng 3B-01 Tòa nhà đa năng dịch vụ thương mại và nhà ở số 7 Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (nay là 197 Trần Phú, Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội) cho Công ty HT.

Ngày 23/5/2017, Ngân hàng – Chi nhánh Thăng Long do ông Nguyễn Hữu Tuấn Phó giám đốc chi nhánh đại diện và Công ty HT do ông Đào Văn Chiến – Giám đốc đại diện ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 1188/2017/HĐTC, Quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà Giang công chứng với nội dung : Công ty HT thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 370, tờ bản đồ số: 51- 57. Diện tích sàn sử dụng riêng: 624,7 m2 tại tầng 3B-01 Tòa nhà đa năng dịch vụ thương mại và nhà ở số 7 Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cho Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty HT đối với Ngân hàng. Văn phòng đăng ký đất nhà Quận Hà Đông đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/5/2017.

Thấy rằng, các bên ký kết Hợp đồng thế chấp các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện không bị ai ép buộc, nội dung và hình thức của Hợp đồng thế chấp phù hợp với các Điều 317, 318, 319, 322, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 188 luật Đất đai năm 2013. Hợp đồng thế chấp được công chứng và 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. Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc nếu Công ty HT vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên toà Ngân hàng và Công ty HT đều thừa nhận: sau khi ký Hợp đồng thế chấp Công ty HT tự ý cải tạo tài sản thế chấp để kinh doanh khách sạn như hiện nay. Khoản 3 điều 3 Hợp đồng thế chấp quy định: " *Trường hợp Bên thế chấp đầu tư thêm vào tài sản thế chấp thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp.*

Ngân hàng và Bên thế chấp sẽ định giá thêm phần giá trị mà Bên thế chấp đã đầu tư vào tài sản thế chấp và ghi nhận tại Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này. Trường hợp tại thời điểm phải xử lý tài sản thế chấp, hai bên chưa định giá lại thì Ngân hàng vẫn được xử lý tài sản thế chấp bao gồm cả phần giá trị đã đầu tư thêm" Căn cứ vào quy định nêu trên thì Ngân hàng có quyền được xử lý tài sản thế chấp bao gồm cả phần giá trị tài sản đã đầu tư thêm, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty HT về việc xử lý tài sản thế chấp.

Trong quá trình Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, Công ty HT không đến Toà, không có ý kiến gì về việc trên, không cho Toà án sơ thẩm xem xét thẩm định tài sản thế chấp gây khó khăn trong quá trình giải quyết vụ án, do vậy Công ty HT phải chịu trách nhiệm về việc trên. Tuy nhiên khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất bao gồm cả phần giá trị tài sản mà Công ty HT đầu tư thêm sau khi thế chấp thì Ngân hàng phải thanh toán cho Công ty HT phần giá trị tài sản mà Công ty HT đầu tư thêm sau khi thế chấp.

- Từ những phân tích nêu trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo nội dung trên.

Về án phí phúc thẩm : Công ty HT phải chịu án phí phúc thẩm

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 317, 318, 319, 322, 323, 463, 465,466, 468 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Điều 188 luật Đất đai năm 2013.

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 3 điều 296 , 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 1 điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu , nộp, quản lý và sử dụng án phí , lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần thương mại HT.

Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 67/2020/ KDTM – ST, ngày 24 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Hà Đông và quyết định như sau:

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP đối với Công ty cổ phần thương mại HT.

2. Xác nhận Công ty HTcòn nợ Ngân hàng TMCP số tiền nợ tính đến ngày 24/12/2020 theo Hợp đồng tín dụng số hiệu tài khoản vay: 22082000494997 ngày 08/11/2017, gồm nợ gốc: 3.509.660.000đồng và lãi quá hạn: 1.198.166.426 đồng và số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số hiệu tài khoản vay: 22082000495963 ngày 14/11/2017, gồm: nợ gốc: 4.390.340.000đồng và lãi quá hạn: 1.472.267.441đồng, Tổng là: 10.570.433.867 đồng.

3. Buộc Công ty HTphải thanh toán cho Ngân hàng TMCP tổng số tiền là 10.570.433.867 đồng (mười tỷ, năm trăm bảy mươi triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm sáu mươi bảy đồng) trong đó, nợ gốc là 7.900.000.000 đồng(bảy tỷ, chín trăm triệu đồng chẵn) và nợ lãi quá hạn là 2.670.433.867 đồng(hai tỷ, sáu trăm bảy mươi triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm sáu mươi bảy đồng).

Kể từ ngày 25/12/2020 Công ty HTtiếp tục phải chịu khoản tiền lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán hết khoản vay.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty HTvi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với số tiền nợ gốc, nợ lãi nêu trên thì Ngân hàng TMCP có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để đảm bảo thi hành án là toàn bộ : Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BY193291, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 00044 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/02/2015 cho Công ty HTtại địa chỉ: thửa đất số 370, tờ bản đồ số: 51- 57,diện tích sàn sử dụng riêng: 624,7 m2 tại tầng 3B-01, Tòa nhà đa năng dịch vụ thương mại và nhà ở số 7 Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội(số mới 197 Trần Phú, Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội , Hợp đồng thế chấp số công chứng 1188/2017/HĐTC, quyển số: 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà Giang, thành phố Hà Nội và bao gồm cả phần tài sản đầu tư thêm sau khi thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Ngân hàng TMCP phải thanh toán cho Công ty HTphần giá trị tài sản do

Công ty HTđầu tư thêm vào tài sản thế chấp sau khi thế chấp khi Công ty HTthanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu số tiền thu được do phát mại tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn thì Công ty HTtiếp tục có nghĩa thanh toán hết số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP.

Trường hợp Công ty HTthanh toán hết toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng TMCP thì Ngân hàng thực hiện việc giải chấp theo thủ tục chung.

5.**Về án phí:** Công ty HTphải chịu 118.570.434đồng (một trăm mười tám triệu, năm trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm ba mươi bốn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm(chưa nộp), 2.000.000đ án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nộp tại biên lai số 6098 ngày 26/1/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hà Đông.

Trả lại Ngân hàng TMCP số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.000.000 đồng(năm mươi tám triệu đồng chẵn) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số7711 ngày 21/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông, 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 10/6/2021.

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

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh