

Bản án số: 37/2018/KDTM-PT

Ngày: 28/3/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Hạnh

Các thẩm phán: Ông Hoàng Minh Thành và Ông Nguyễn Quốc Thái

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Huyền- Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Hoa –
Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 75/2017/TLPT-KDTM ngày 03/8/2017 về tranh chấp hợp đồng tín dụng;

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2018/QĐXX-PT ngày 26/02/2018 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP CTVN

Trụ sở: Số 108 THĐ, quận HK, thành phố HN.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H- Phó giám đốc và ông Phan Quang H - Phó phòng tổng hợp Chi nhánh THN (Văn bản ủy quyền số 301ngày 25/4/2016)

2.Bị đơn: Công ty TNHH KA

Trụ sở: Số 132 TĐT, phường QTG, quận ĐĐ, thành phố HN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Lương T- Giám đốc.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Lương T, bà Nguyễn KA. Ông T còn đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn KA (Giấy uỷ quyền ngày 06/3/2018 tại Văn phòng công chứng Việt thành phố Hà Nội)

Cùng trú tại: Số 82 TĐT, phường QTG, quận ĐĐ, thành phố HN.

Luật sư Nguyễn Đức Trang- Công ty Luật TNHH Hồng Việt bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH KA và ông Nguyễn Lương T.

- Ông Đoàn Văn K, bà Đoàn Thị H.

Cùng trú tại: Số 25 ngõ 37 phố TQH, phường DVH, quận CG, thành phố HN.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông K, bà H: Ông Vũ Mạnh H. Hộ khẩu thường trú tại phòng 1101 Chung cư 11 tầng, tổ dân phố số 13, phường CD, quận NTL, thành phố HN (Giấy uỷ quyền ngày 06/12/ 2017 tại phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội).

- Ông Đoàn Văn V, bà Đỗ Thị Kim N, anh Đoàn Minh Q, anh Đoàn Đức T. Ông V còn đại diện theo uỷ quyền của bà Ng, anh Q và anh T (Giấy uỷ quyền ngày 04/12/2017 tại Văn phòng công chứng Thủ Đô số 660 đường lạc Long Quân, Tây Hồ, Hà Nội).

Cùng trú tại: D5D – 92 Lô 5 Khu đấu giá 18,6 ha, phường PT, quận TH, thành phố HN

Luật sư Phạm Văn Phát- Văn phòng luật sư An Phát Phạm bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Đoàn Văn V.

- Anh Nguyễn Sỹ C, chị Lê Thị H

Cùng trú tại: Số 132 TĐT, phường QTG, quận ĐĐ, thành phố HN.

4. Người kháng cáo:

- Công ty TNHH KA, ông Nguyễn Lương T, bà Nguyễn KA, ông Đoàn Văn V, ông Đoàn Văn K.

5. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Hữu T. Địa chỉ: số 308 đường Láng, phường TQ, quận ĐĐ, HN

- Ông Đỗ Hữu S. Địa chỉ: Thôn 7, xã CN, huyện TT, HĐ, HN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 24/6/2011 Ngân hàng TMCP CTVN (Ngân hàng CT) ký hợp đồng tín dụng số 01/HĐTD-NH-KIMANH/2011 cho Công ty TNHH KA (Công ty KA) vay số tiền 80.000.000.000đ (Tám mươi tỷ đồng) thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo phương thức cho vay từng lần, mục đích vay chi phí công trình nhà ở thấp tầng lô A ô đất D4 khu đô thị mới Cầu Giấy, Hà Nội. Lãi suất cho vay thả nổi. Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 23,5%/năm. Lãi suất sẽ được điều chỉnh một

tháng /lần được xác định bằng lãi suất huy động vốn trả sau trên thị trường kỳ hạn 06 tháng tính theo năm được bên A niêm yết vào cùng ngày xác định lãi suất và chi phí huy động vốn tăng thêm bình quân của Ngân hàng CT công biên độ 5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất sàn Ngân hàng CT Chi nhánh THN tại thời điểm điều chỉnh và chỉ cần thông báo bằng văn bản cho bên B trước khi điều chỉnh. Lãi suất quá hạn bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn.

Ngày 30/6/2012 hai bên ký văn bản sửa đổi khoản 2 Điều 1 hợp đồng tín dụng nêu trên, thời hạn vay đến ngày 02/7/2013.

Biện pháp bảo đảm tiền vay bằng 03 tài sản thế chấp sau:

Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 132 TĐT, phường QTG, quận ĐĐ, HN và số 82 Phố TĐT, phường QTG, quận ĐĐ, HN theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 04/12/2000 cho ông Nguyễn Lương T và bà Nguyễn Kim A, theo Hợp đồng thế chấp công chứng ngày 24/6/2011, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/6/2011.

Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ D5D-92 Lô D5, khu đấu giá 18,6 ha, quận TH, HN theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền do UBND quận TH, HN cấp ngày 30/8/2010 cho ông Đoàn Văn K và bà Đoàn Thị H, theo Hợp đồng thế chấp công chứng ngày 24/6/2011, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/7/2011.

Ngày 30/6/2011 và ngày 01/7/2011 Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty KA theo 02 giấy nhận nợ số 01 và 02 với tổng số tiền là 64.262.000.000 đồng.

Theo ngân hàng, quá trình vay vốn Công ty KA đã trả được số tiền gốc là 17.402.000.000 đồng và tiền lãi trả đến ngày 20/6/2013 là 22.384.113.694 đồng, ngân hàng đã giải chấp tài sản bảo đảm là nhà đất 82 TĐT, phường QTG, quận ĐĐ, HN. Từ ngày 02/7/2013 Công ty KA vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty KA trả số tiền gốc là 46.860.000.000 đồng và lãi kể từ ngày 20/6/2013 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 29/5/2017 bao gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn là 40.666.193.833 đồng và phải tiếp tục trả nợ lãi phát sinh của số nợ gốc kể từ ngày 30/5/2017 cho đến khi trả hết theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Khi bản án có hiệu lực pháp luật Công ty KA không trả hết nợ thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý các tài sản bảo đảm.

Ông Nguyễn Lương T giám đốc Công ty KA công nhận còn nợ tiền gốc, lãi. Do kinh tế khó khăn, việc triển khai dự án bất động sản của công ty bị chậm dẫn đến chậm thu hồi vốn, không có đủ nguồn trả nợ khi đến hạn trả nợ gốc. Mặt khác trong quá trình hợp tác kinh doanh, đã phát sinh mâu thuẫn nội bộ giữa các thành viên công ty dẫn đến vướng mắc về thủ tục, gặp khó khăn về nguồn tiền, đề nghị Tòa án xem xét.

Bà Nguyễn Kim Anh trình bày công nhận vợ chồng bà đã thế chấp nhà đất cho ngân hàng. Nay do nội bộ công ty có tranh chấp gặp khó khăn trong việc thu hồi vốn dẫn đến tình trạng không trả nợ đúng hạn cho ngân hàng.

Ông Đoàn Văn K, bà Đoàn Thị H trình bày nhà đất tại lô D5 khu đấu giá 18,6 ha quận Tây Hồ, Hà Nội là của vợ chồng ông Đoàn Văn V bà Đỗ Thị Kim N nhờ đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà thế chấp tài sản không thông qua ông V bà N. Năm 2006 ông V bà N đã xây ngôi biệt thự 05 tầng, giấy phép xây dựng đứng tên ông bà nhưng ông V bà N là người bỏ tiền xây nhà và sử dụng nhà đất này.

Ông Đoàn Văn V và bà Đỗ Thị Kim N trình bày nguồn gốc nhà đất tại lô 5D khu đấu giá 18,6 ha quận TH, HN là của ông bà, do không được tuổi nên đã nhờ ông Khả bà Hồng đứng tên hộ. Toàn bộ tiền đất do ông bà nộp cho cơ quan bán đấu giá. Năm 2007 ông bà đã xây dựng ngôi nhà 5 tầng trên thửa đất và cả gia đình đã chuyển về đây sinh sống, có chứng kiến của tổ dân phố và hàng xóm. Trong quá trình gia đình ông ở đây không có cán bộ ngân hàng đến xem xét thực tế tài sản thế chấp như thế nào.

Anh Đoàn Minh Q và anh Đoàn Đức T trình bày đang sống tại D5D-92 lô 5D khu đấu giá 18,6 ha quận TH, thành phố HN và không có công sức xây dựng nhà đất. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, từ chối tham gia tố tụng.

Chị Lê Thị Hằng anh Nguyễn Sỹ Chí trình bày ở nhờ nhà 132 TĐT, phường QTG, quận ĐĐ, HN của ông T, không có liên quan, đề nghị không tham gia vụ án.

Bản án sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 29/5/2017 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP CTVN. Buộc Công ty KA phải trả nợ theo Hợp đồng tín dụng ngày 24/6/2011 và các giấy nhận nợ ngày 30/6/2011 và 01/7/2011 với số nợ gốc là 46.860.000.000 đồng (Bốn mươi sáu tỷ, tám trăm sáu mươi triệu đồng chẵn) và lãi tính đến ngày 29/5/2017 là: 40.666.193.833 đồng (Bốn mươi tỷ, sáu trăm sáu mươi sáu triệu, một trăm chín mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng). Tổng cả gốc và lãi là 87.526.193.833 đồng (Tám mươi bảy tỷ, năm trăm hai mươi sáu triệu, một trăm chín mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng).

Trường hợp Công ty KA không trả được nợ thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là

Quyền sử dụng 132,9m² đất ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 132 đường Tôn Đức thắng, phường QTG, ĐĐ, HN theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 04/12/2000 mang tên ông Nguyễn Lương T bà Nguyễn Thị Kim A (tại thửa đất số 39, tờ bản đồ 7G-IV-24, diện tích xây dựng 110,0m², tổng diện tích sử dụng 791,0m²), theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1259.2011/HĐTC ngày 24/6/2011 tại văn phòng công chứng A1, thành

phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/6/2011, đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng tín dụng là 23.000.000.000 đồng (hai mươi ba tỷ đồng).

Quyền sử dụng 277,5m² đất ở tại địa chỉ D5D-92 Lô D5, khu đấu giá 18,6 ha, quận Tây Hồ, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền do UBND quận Tây Hồ thành phố Hà Nội cấp ngày 30/8/2010, mang tên ông Đoàn Văn K bà Đoàn Thị H, theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1260.2011/HĐTC ngày 24/6/2011 tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/7/2011, toàn bộ tài sản gắn liền với đất được thể hiện tại biên bản định giá tài sản ngày 23/6/2011 là ngôi biệt thự kết cấu bê tông 3,5 tầng diện tích sử dụng 970m² trên diện tích đất 277,5m² và mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp (được hai bên thỏa thuận tại mục 1.2 của Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản) đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng tín dụng là 42.000.000.000 (Bốn mươi hai tỷ đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, trường hợp hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 19/6/2017 ông Nguyễn Lương T với tư cách giám đốc Công ty KA và với tư cách là chủ tài sản thế chấp cùng với vợ bà Nguyễn KA có đơn kháng cáo có cùng nội dung yêu cầu phải đưa ông Đoàn Minh Q là thành viên Công ty KA tham gia tố tụng để cùng chịu trách nhiệm trả nợ với công ty. Lời khai của ông K bà H có nội dung mâu thuẫn chưa được xem xét. Nội dung lời khai ông V cũng có mâu thuẫn. Phần tính lãi quá cao cần được xem xét tính toán lại từng thời điểm cụ thể và cách tính để bảo đảm quyền lợi của công ty.

Cùng ngày 19/6/2017 ông Đoàn Văn K, ông Đoàn Văn V có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại việc tính toán lãi vay và xác định hợp đồng thế chấp nhà đất tại số 92 D5D đường LLQ, TH, HN vô hiệu.

Tại cấp phúc thẩm:

Công ty KA, ông Nguyễn Lương T và bà Nguyễn KA trình bày bổ sung:

Về cách tính lãi của ngân hàng, theo hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận lãi suất thả nổi. Từ năm 2013 đến năm 2017 lãi suất biến động rất nhiều có thời điểm chỉ còn 11% nhưng ngân hàng vẫn tính lãi suất cố định 14% là không đúng thỏa thuận.

Bản án sơ thẩm cũng đã ghi nhận lãi suất khoản vay được điều chỉnh thả nổi hàng tháng nhưng lại chấp nhận cách tính lãi đơn phương của ngân hàng để xác định số nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn khi không có chứng cứ làm cơ sở xác định số tiền lãi. Thực tế ngân hàng không có văn bản làm căn cứ cho việc tính lãi phù hợp với từng thời gian lên hay xuống của lãi thả nổi dẫn đến việc tính lãi với số tiền quá lớn gây thiệt hại hàng chục tỉ đồng cho công ty. Quá trình điều chỉnh lãi suất ngân hàng cũng không thực hiện nghĩa vụ thông báo cho công ty về việc điều chỉnh lãi suất. Yêu cầu ngân hàng cung cấp tài liệu xem xét lại cách tính lãi từ thời điểm ký hợp đồng nếu tính sai thì phải hoàn trả lại bảo đảm quyền lợi hợp pháp của công ty và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ông Quân góp vốn vào công ty kinh doanh dự án. Tiền vay ngân hàng được chuyển trực tiếp vào tài khoản cơ quan thuế để trả tiền sử dụng đất dự án, Toà sơ thẩm không đưa ông Quân tham gia tố tụng để cùng chịu trách nhiệm trả nợ với công ty là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị trả hồ sơ để giải quyết lại.

Nguồn gốc nhà đất đứng tên ông K bà H là của ông V bà N mua và xây nhà từ năm 2006. Ông T biết việc ông V là người mua đầu giá nhà đất nhờ ông K bà H đứng tên. Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp đã không tuân thủ đúng quy định không đến thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp nên không biết chủ sở hữu là của ông V bà N và những người liên quan đang ở trên tài sản thế chấp, do đó việc ký hợp đồng thế chấp bị vô hiệu, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc phát mại tài sản thế chấp này.

Ông Đoàn Văn V trình bày tháng 8/2010 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi số khác nhưng vẫn chưa cập nhật căn biệt thự mà gia đình ông đang sinh sống. Khoảng tháng 6/2011 Công ty KAvay tiền ngân hàng nên ông T đã nhờ ông K bà H ký hợp đồng thế chấp nhà đất vì ông T biết đó là nhà đất của vợ chồng ông nhờ ông K đứng tên. Do cho rằng gia đình ông sở hữu 50% vốn điều lệ của công ty nên vợ chồng ông Khả đã ký hợp đồng thế chấp mà không xin ý kiến vợ chồng ông. Đề nghị toà án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu. Đề nghị Toà án xác minh thu thập chứng cứ ai là người trả tiền vật tư thiết bị, tiền công thuê thợ đầu tư xây dựng nhà. Cụ thể địa chỉ những người biết sự việc là cửa hàng vật liệu thiết bị Tuấn Thuý số 14 đường Láng, Đống Đa, Hà Nội; ông Đỗ Hữu S, TT, HT và ông Trần Văn T người đại diện quản lý xây dựng có số điện thoại cụ thể.

Đại diện ngân hàng trình bày lãi suất cho vay đã được ngân hàng xác định và tính toán chính xác căn cứ thoả thuận tại hợp đồng tín dụng, việc kháng cáo về lãi suất là không có căn cứ. Từ ngày 2/7/2013 công ty bị áp dụng lãi phạt chậm trả bằng 50% mức lãi suất trong hạn là 14,5%/năm tính đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền lãi là 40.666.193.833đ bao gồm trong hạn và quá hạn.

Về tài sản thế chấp đã được cơ quan có thẩm quyền cấp cho ông K bà H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp

luật trong việc nhận thế chấp tài sản. Ngân hàng căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng đứng tên ông K bà H. Biên bản định giá tài sản ngày 23/6/2011 có sự chứng kiến của ông K bà H và Công ty KA tại nơi có tài sản thế chấp.

Các ông Trần Văn T, ông Đỗ Hữu S, ông Nguyễn Hữu T khai vào năm 2007 có nhận thi công công trình xây dựng, cung cấp một số đồ gỗ và làm khuôn cửa cầu thang, gạch ốp lát, thiết bị phòng tắm với ông Đoàn Văn V tại địa chỉ ô 92 D5D khu đấu giá 18,6 ha phường PT, TH, HN. Ông V là người chỉ đạo và giao dịch, bà N là người trả tiền.

Tại các biên bản xác minh ngày 24/01/2018 của Toà án Hà Nội, đại diện tổ dân phố và Công an phường PT cung cấp, gia đình ông Đoàn Văn V ăn ở sinh sống tại địa chỉ số 92 D5D khu đấu giá 18,6 ha Vườn Đào phường PT, TH, HN và có hộ khẩu thường trú từ năm 2008 đến nay.

Tại phiên toà:

Ông Nguyễn Lương T trình bày khi ký hợp đồng tín dụng và khi làm việc với ngân hàng thì các văn bản của ngân hàng cấp trên và của chi nhánh quy định về điều chỉnh lãi suất ngân hàng không đưa ra, đến nay ngân hàng mới nộp tại cấp phúc thẩm ông mới biết. Cách tính lãi của ngân hàng là không đúng nên đề nghị trả hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại. Hiện anh C và chị H đã đi khỏi nhà ông nên rút phần kháng cáo yêu cầu đưa những người ở nhà 132 TĐT, ĐĐ, HN vào tham gia tố tụng.

Ông Vũ Mạnh H trình bày ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Nguyễn Đức Trang đề nghị xem xét lại cách tính lãi của ngân hàng. Theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng thì lãi suất được điều chỉnh hàng tháng. Lấy ví dụ năm 2011 quy định về lãi suất cho vay trung hạn là 21%/năm nhưng thời điểm ký hợp đồng là 23,5%/năm là trái quy định, tại dòng 37 bảng tính lãi nộp tại cấp phúc thẩm kỳ từ 16/1/2014 đến 31/1/2017 nếu tính theo công thức quy định tại hợp đồng lấy mức lãi suất 6,5% cộng biên độ 5% chỉ là 11,5%, theo công văn số 6503 ngày 18/5/2013 thì mức lãi suất là 10,5% đến 11%, trong khi ngân hàng vẫn tính lãi 14,5%. Nếu tính sơ bộ chưa kể gốc lãi đã trả thì công ty đã mất hơn 10 tỷ so với công thức tính lãi của ngân hàng. Số tiền lãi đã trả do tính sai nếu trả thừa trừ vào nợ gốc còn giảm từ 5 đến 6 tỷ nữa. Nếu ngân hàng tính đúng công ty sẽ trả nợ. Việc ngân hàng khai có quyền điều chỉnh lãi suất khi bên vay suy giảm khả năng trả nợ là không đúng thoả thuận hợp đồng. Các biên bản làm việc chỉ là chốt công nợ và ngân hàng chưa có thông báo nào điều chỉnh lãi suất. Mục đích vay theo hợp đồng tín dụng là vay chi phí xây dựng công trình nhà ở thấp tầng không phải vay kinh doanh bất động sản. Do ngân hàng tính lãi không đúng theo các văn bản do ngân hàng nộp tại cấp phúc thẩm đề nghị hủy án sơ thẩm làm rõ nội dung này.

Theo luật sư Phạm Văn Phát, việc tính lãi quá cao so với các văn bản của ngân hàng. Trong văn bản quy định mức trần nhưng ngân hàng lại áp dụng lãi suất thực tế

nhưng không rõ thực tế là bao nhiêu, điều chỉnh lúc thì theo biên độ lúc theo sàn, như vậy còn có tranh chấp về lãi suất. Nếu tính lại lãi ngay tại cấp phúc thẩm cũng không bảo đảm quyền kháng cáo của cả ngân hàng. Các tài liệu và diễn biến tại phiên toà đã thể hiện rõ tài sản thế chấp là của ông V khi thế chấp ông K ông V không có sự bàn bạc. Đề nghị huỷ án sơ thẩm làm rõ số nợ để bảo đảm quyền lợi bên vay và bên thế chấp.

Ngân hàng cho rằng theo Điều 2 hợp đồng tín dụng ngân hàng có quyền điều chỉnh lãi suất khi bên vay suy giảm khả năng trả nợ. Từ thời điểm 2/7/2013 đã điều chỉnh xuống còn 14,5% cho đến nay và do đã quá hạn nên không điều chỉnh. Trước khi cơ cấu nợ ngân hàng đã lập biên bản tháng 8/2013 công ty đã xác nhận nợ gốc lãi. Tại biên bản 9/8/2013 công ty vẫn chấp nhận mức lãi suất 14,5%. Trong công thức tính lãi phải có thêm 1 yếu tố nữa là chi phí vốn tăng thêm bình quân hàng năm do chi nhánh quyết định. Văn bản số 6503 ngày 18/5/2013 là quy định nội bộ và áp dụng với nhiều đối tượng. Mục đích vay xác định là đầu tư dự án kinh doanh bất động sản xây nhà để bán. Ngân hàng đã tính chính xác lãi nên giữ nguyên cách tính như án sơ thẩm không tính lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Đơn kháng cáo hợp lệ. Toà án phúc thẩm thụ lý giải quyết đúng quy định nhưng do thay đổi thẩm phán nên bị kéo dài thời gian. Thẩm phán, hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện và chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung kháng cáo, đối với ý kiến đưa ông Q tham gia tố tụng cùng chịu nghĩa vụ trả nợ với công ty là không đúng đây là việc nội bộ công ty. Việc ông T giám đốc đại diện công ty tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật.

Hợp đồng tín dụng đã quy định về điều chỉnh lãi suất nên ngân hàng đã tính lãi là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Có đủ căn cứ xác định ông Khả bà Hồng là chủ tài sản thế chấp và ký hợp đồng thế chấp. Không có căn cứ chấp nhận ý kiến ông Vinh là chủ tài sản.

Bản án sơ thẩm áp dụng Luật thương mại để giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng là không đúng cần rút kinh nghiệm. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm về áp dụng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

1. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo đều trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ.

Toà án đã triệu tập phiên toà hợp lệ lần thứ hai đối với các đương sự trong vụ án. Tại phiên toà, đại diện ngân hàng, ông Nguyễn Lương T, ông Vũ Mạnh H đại diện cho ông K bà H và các luật sư có mặt. Bà Nguyễn KA uỷ quyền cho ông T. Ông Đoàn Văn V đại diện theo uỷ quyền của vợ bà Đỗ Thị Kim N và các con anh Đoàn Minh Q, Đoàn Đức T vắng mặt có đơn xin xử vắng mặt. Anh Nguyễn Sỹ C, chị Lê Thị H vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với gia đình ông Đoàn Văn V, anh Nguyễn Sỹ C và chị Lê Thị H.

2. Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[1] Về ý kiến thiếu người tham gia tố tụng: Tại phiên toà phúc thẩm ông Thế đã rút phần nội dung kháng cáo đề nghị đưa những người ở nhà 132 TĐT vào tham gia tố tụng đồng thời xác nhận hiện anh Nguyễn Sỹ C và chị Lê Thị H không còn ở tại đây.

Đối với ý kiến phải đưa anh Đoàn Minh Q tham gia tố tụng với tư cách là thành viên góp vốn Công ty KA để cùng thực hiện nghĩa vụ trả nợ: Tại cấp sơ thẩm đã đưa anh Q tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì anh Q đang sử dụng quản lý tài sản thế chấp, như vậy là đã không bỏ sót người tham gia tố tụng như ý kiến của công ty. Việc đưa anh Q với tư cách là thành viên góp vốn công ty để cùng thực hiện nghĩa vụ trả nợ là không phù hợp vì quan hệ pháp luật có tranh chấp được thụ lý giải quyết trong vụ án là việc vay nợ giữa ngân hàng với công ty. Nếu có căn cứ xác định công ty đã vay và còn nợ thì nghĩa vụ trả nợ là của công ty, các thành viên công ty chịu nghĩa vụ trả nợ như thế nào là thuộc nội bộ không thuộc thẩm quyền giải quyết của toà án trong vụ án này phù hợp ý kiến của Viện kiểm sát. Do đó yêu cầu này không được chấp nhận.

[2] Về ý kiến xem xét việc tính lãi của ngân hàng:

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 01/HĐTD-NH-KIMANH/2011 ngày 24/6/2011 và các hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, Ngân hàng CT VN Chi nhánh THN đã giải ngân cho Công ty KA theo 02 giấy nhận nợ số 01 ngày 30/6/2011 và số 02 ngày 01/7/2011 với tổng số tiền vay là 64.262.000.000đ (Sáu mươi tư tỷ, hai trăm sáu mươi hai triệu đồng chẵn)

Theo trình bày và bảng kê tính lãi của ngân hàng, Công ty KA đã trả được 17.402.000.000đ tiền gốc và 22.384.113.694đ tiền lãi tính đến ngày 20/6/2013. Từ ngày 2/7/2013 công ty bị áp dụng lãi phạt chậm trả của số nợ gốc 46.860.000.000đ bằng 50% mức lãi suất trong hạn là 14.5%/năm tính đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền lãi là 40.666.193.833đ bao gồm trong hạn và quá hạn.

Xem xét bảng kê tính lãi ngân hàng đã nộp tại cấp sơ thẩm và trình bày của đại diện ngân hàng tại phiên toà phúc thẩm thể hiện: Tính từ ngày giải ngân 30/6/2011 và 01/7/2011 mức lãi suất trong hạn là 23.5%/năm. Từ sau đó cho đến thời điểm 2/7/2013 công ty bị áp dụng lãi phạt chậm trả thì mức lãi suất trong hạn đã được ngân

hàng điều chỉnh giảm nhiều lần xuống còn mức 14.5%/năm và giữ nguyên mức lãi suất này đến thời điểm xét xử sơ thẩm với tổng số tiền lãi là 40.666.193.833đ bao gồm trong hạn và quá hạn. Kèm theo bảng tính lãi là các văn bản nội bộ ngân hàng của các năm từ 18/6/2011 đến 21/5/2013 quy định về nguyên tắc xác định lãi suất cho vay, về sản lãi suất cho vay, về mức lãi suất cho vay với các đối tượng cụ thể, về điều chỉnh sản lãi suất cho vay, điều chỉnh hạ trần lãi suất huy động.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ngân hàng vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, trình bày mức lãi suất cho vay đã được ngân hàng xác định tính toán chính xác căn cứ vào thoả thuận tại hợp đồng tín dụng và nộp bảng tính lãi vẫn giữ nguyên cách tính như đã nộp tại cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, kèm theo bảng kê tính lãi là các văn bản nội bộ ngân hàng như nêu trên bổ sung đến thời điểm 10/11/2017.

Theo đó, căn cứ vào các văn bản từ năm 2013 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 29/5/2017 ngân hàng đã có nhiều văn bản điều chỉnh giảm mức lãi suất cho vay và nếu áp dụng các văn bản này thì mức lãi suất áp dụng với mục đích vay được quy định trong hợp đồng tín dụng thì mức lãi suất phải được điều chỉnh giảm dưới 14,5% đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Ý kiến ngân hàng cho rằng đã xác định tính toán chính xác mức lãi suất trong hạn phù hợp với thoả thuận tại hợp đồng tín dụng là không đúng. Theo thoả thuận thì lãi suất sẽ được điều chỉnh hàng tháng được xác định bằng lãi suất huy động vốn trả sau trên thị trường kỳ hạn 06 tháng tính theo năm được bên A niêm yết vào cùng ngày xác định lãi suất và chi phí huy động vốn tăng thêm bình quân của Ngân hàng CTcộng biên độ 5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất sản Ngân hàng CT-Chi nhánh THN tại thời điểm điều chỉnh và thông báo bằng văn bản cho bên B trước khi điều chỉnh. Tuy nhiên tại cấp sơ thẩm ngân hàng chỉ nộp các văn bản điều chỉnh lãi suất đến năm 2013 để tính lãi cho đến thời điểm xét xử. Mặt khác tại phiên toà phúc thẩm ngân hàng cũng không xuất trình được tài liệu chứng minh đã thông báo bằng văn bản cho bên B trước khi điều chỉnh lãi suất.

Do đó ý kiến của các bên kháng cáo cho rằng, theo hợp đồng tín dụng các bên thoả thuận lãi suất thả nổi, từ năm 2013 đến năm 2017 lãi suất biến động rất nhiều nhưng ngân hàng vẫn tính lãi suất cố định 14,5% là không đúng thoả thuận và bản án sơ thẩm đã chấp nhận cách tính lãi đơn phương của ngân hàng để xác định số nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn khi không có chứng cứ dẫn đến việc tính lãi với số tiền quá lớn gây thiệt hại hàng chục tỉ đồng cho công ty là có căn cứ.

Những nội dung trên cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ đã công nhận cách tính lãi của ngân hàng là không có căn cứ. Mặt khác tại phiên toà phúc thẩm ngân hàng vẫn giữ nguyên cách tính lãi như cấp sơ thẩm vì cho rằng có quyền đơn phương điều chỉnh lãi suất và không chấp nhận tính toán lại như ý kiến của các bên kháng cáo.

[3] Về ý kiến đề nghị toà án xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông K bà H với ngân hàng vô hiệu:

Ngày 24/6/2011 vợ chồng ông K bà H, Công ty KA và ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba để bảo đảm vay vốn ngân hàng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất tại địa chỉ lô D5 khu đấu giá 18,6ha quận TH, HN thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp là ông K bà H.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, tại các bút lục 361, 362, 399 ông Hà đại diện cho ông Khả bà Hồng đã có lời khai nhà đất tại lô D5 khu đấu giá 18,6 ha quận TH, HN là của vợ chồng ông V bà N nhờ vợ chồng ông bà đứng tên hộ. Do đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên năm 2006 ông V, bà N tiến hành xây dựng ngôi biệt thự 05 tầng thì giấy phép xây dựng đứng tên ông bà. Đến năm 2008 gia đình ông V đã chuyển về ở tại đây cho đến nay. Khi ngân hàng nhận thế chấp thì gia đình ông V đã sinh sống tại đây. Tại các bút lục số 363, 378, 384, 389, 398 ông Vinh bà Ngân trình bày đất là mượn của ông K bà H, nhà do vợ chồng ông bà bỏ tiền xây dựng và ở từ năm 2008 đến nay có sự chứng kiến của hàng xóm. Sau đó tại bút lục 398 ông Vinh trình bày nhà đất là tài sản của ông chỉ nhờ ông K bà H đứng tên hộ.

Biên bản xác minh ngày 24/11/2016 tại Công an phường Phú Thượng thì các thành viên gia đình ông V đang sinh sống tại địa chỉ lô D5 khu đấu giá 18,6 ha quận TH, HN.

Tại cấp phúc thẩm ông V vẫn trình bày như trên và cho rằng do không được tuổi nên đã nhờ ông K bà H đứng tên hộ. Toàn bộ tiền đất do vợ chồng ông bà nộp cho cơ quan bán đấu giá.

Ông T cũng trình bày biết ông V là người mua đấu giá đất và nhờ ông K bà H đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại cấp phúc thẩm những người khai là người bán vật liệu xây dựng, thợ mộc, thợ xây có lời khai năm 2007 có giao dịch thi công xây dựng, cung cấp đồ gỗ, gạch ốp lát, thiết bị phòng tắm với ông V tại địa chỉ ô 92 D5D khu đấu giá 18,6 ha phường PT, TH, HN và người trả tiền là bà N. Các biên bản ngày 24/01/2018, đại diện tổ dân phố và Công an phường PT, cung cấp cụ thể gia đình ông V có hộ khẩu thường trú và đã ăn ở sinh sống tại số 92 D5D khu đấu giá 18,6ha Vườn Đào, phường PT, TH từ năm 2008 đến nay.

Như vậy, mặc dù tại cấp sơ thẩm gia đình ông V đã có lời khai gia đình ông là chủ tài sản ngôi biệt thự 5 tầng trên diện tích đất đứng tên ông K bà H nhưng tại cấp phúc thẩm mới xuất trình bổ sung thêm tài liệu chứng cứ mới là xác nhận của tổ dân phố và của cơ quan công an phường xác định gia đình ông Vinh có hộ khẩu thường trú và đã ăn ở sinh sống tại số 92 D5D khu đấu giá 18,6ha Vườn Đào, phường PT, TH từ năm 2008 đến nay. Đây là những tình tiết mới bổ sung tại cấp phúc thẩm cần phải được xác minh làm rõ, nếu thuộc trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có thoả thuận như thế nào khi phải

xử lý tài sản thế chấp.

Do đó cần phải huỷ án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xác minh làm rõ những nội dung trên để bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của bên vay và bên thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật. Do căn cứ vào những tài liệu chứng cứ mới được các bên nộp bổ sung tại cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử xác định cấp sơ thẩm không có lỗi.

Án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Các bên kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 148, Điều 308, Điều 310- Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xử:

1. Huỷ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Toà án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân quận Đống Đa để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả Công ty KA, ông Nguyễn Lương T, bà Nguyễn KA, ông Đoàn Văn V, ông Đoàn Văn K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà công ty và mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai số 5784 và 5785 ngày 20/6/2017; số 5800, 5801 và 5802 ngày 22/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Toà án ND q. Đống Đa;
- Chi cục Thi hành án DS q. Đống Đa;
- Đương sự;
- Lưu HS, HCTP, Toà KT.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Thị Hạnh

