

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 129/2022/KDTM - PT.

Ngày : 1,3/8/2022

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: *Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.*

Các Thẩm phán : *Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền*

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

Thư ký ghi biên bản phiên tòa : *Ông Nguyễn Trung Kiên*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: *Ông Trần Chí Thành – KSV*

Ngày 25/7/2022 và 1,3 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 57/2022/TLPT - KDTM ngày 06 tháng 05 năm 2022 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2021/ KDTM – ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân Thị xã Sơn Tây bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 214/2022/QĐ-PT ngày 1 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 263,264/2022/QĐ-PT ngày 29/6/2022, giữa các đương sự :

Nguyên đơn: *Ngân hàng Thương mại cổ phần B* (gọi tắt Ngân hàng)

Trụ sở: Số 210 phố Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn Sơn - Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bình, bà Nông Ngọc Thanh, ông Nguyễn Ngọc Tuyên, ông Nguyễn Việt Thắng - Chuyên viên xử lý nợ (Giấy ủy quyền số 1792/2021/UQ-LienVietPostBank ngày 11/3/2021.

Bị đơn: *Công ty TNHH Mỹ phẩm thảo dược B;* (gọi tắt Công ty)

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thúy Hằng – sinh năm 1975

HKTT: Số 26/4 ấp 7, Xuân Thới Thượng, Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

Chỗ ở hiện nay: Xóm 3, Thôn Kinh Đào, xã An Mỹ, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thúy Hằng: Bà Doãn Thị Cúc, sinh năm 1978;

Thành viên công ty

- Bà Nguyễn Thị Mai Hương, sinh năm 1984

Địa chỉ: Trại Hồ, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội;

- Ông Nguyễn Hữu Trường, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 282B đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 28, quận Bình Thạnh, Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Hữu Khai:

1. Ông Nguyễn Hữu Trường, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 282B đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 28, quận Bình Thạnh, Hồ Chí Minh;

2. Anh Nguyễn Hữu Bảo Khuê, sinh năm 1988;

HKTT: Thôn Kinh Đào, xã An Mỹ, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội

3. Chị Nguyễn Bảo Ngọc, sinh năm 1998

4. Cháu Nguyễn Bảo Dụ, sinh năm 2004

Đều HKTT: Xóm 3, Thôn Kinh Đào, xã An Mỹ, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội

Cháu Dụ do Bà Lê Thúy Hằng đại diện.

5. Chị Nguyễn Thị Ngoan, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số 56B ấp Hưng Lâm, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

6. Chị Nguyễn Thị Thảo, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số 12/6B ấp Hưng Lâm, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

7. Chị Nguyễn Ngọc Bảo

Địa chỉ: Thôn Kinh Đào, xã An Mỹ, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Minh T sinh năm 1962;

Địa chỉ: 23 ngõ 354/177 Tôn Thất Tùng, phường Khương Thượng, Quận Đống Đa, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tâm: Bà Bùi Thu Hà, sinh năm 1980

Trú tại : Căn hộ 612 Park 6 , Vinhomes Times City Park Hill số 25 ngõ 13 Lĩnh Nam , Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà Nguyễn Thị Minh Tâm : Luật sư Chu Văn Hành – Văn phòng luật sư Dân Việt.

2. Ông Lê Văn P, sinh năm 1962

3. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1964

Trú tại: Số 48 ngõ 180 Nguyễn Lương Bằng, Quận Đống Đa, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn Phái: Luật sư Đào Đình Anh – Văn phòng luật sư Dân Việt.

4. Chị Nguyễn Phương Hồng N, sinh năm 1987

5. Cháu Đào Chúc Linh, sinh năm 2011

Địa chỉ: Số 23 ngách 354/177, đường Tôn Thất Tùng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội. Cháu Linh do chị Ngọc đại diện.

6. Anh Lê Công T, sinh năm 1993

7. Anh Lê Đức T, sinh năm 1996.

Trú tại: Số 48 ngõ 180 Nguyễn Lương Bằng, Quận Đống Đa, Hà Nội.

8. Bà Bùi Thu H, sinh năm 1980

9. Ông Nguyễn Nam Đ, sinh năm 1980

Trú tại : Căn hộ 612 Park 6 , Vinhomes Times City Park Hill số 25 ngõ 13 Lĩnh Nam , Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Bà Bình, bà Cúc, bà Bùi Thu Hà, ông Lê Văn Phái, bà Nguyễn Thị Thu Hà, Luật sư Hành và Luật sư Anh có mặt, các đương sự khác vắng mặt.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai, Ngân hàng trình bày nội dung vụ án như sau :

Ngày 08/06/2011, Công ty đã ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 21811-HN/HĐHMTD -LienVietBank với Ngân hàng – Chi nhánh Hà Nội. Tổng hạn mức tín dụng là: 30.000.000.000 đồng, mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Trên cơ sở đó, Ngân hàng đã giải ngân số tiền: 18.106.000.000 đồng.

Ngày 03/05/2012, Công ty đã ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 14612A-HN/HĐHMTD-LienVietPostBank ngày 03/05/2012. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Trên cơ sở đó, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 6.953.000.000 đồng

Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

1. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109330988, thửa đất số 57-1, Tờ bản đồ số: 6G-IV-34 tại tổ 24 Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đứng tên Bà Nguyễn Thị Minh Tâm. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 4420.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 31/08/2011 tại Văn phòng Công chứng số 4 – thành phố Hà Nội.

2. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109150361, thửa đất số 114A, Tờ bản đồ số: 6G-II-27 tại số 48, ngõ 180 Nguyễn Lương Bằng, phường Quang Trung, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đứng tên Bà Nguyễn Thị Thu Hà và ông Lê Văn Phái. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5476 2010.HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2010 tại Văn phòng Công chứng số 7 – Hà Nội.

3. Bất động sản tại tổ 4, Mỗ Lao, Văn Mỗ, Hà Đông – theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 484129, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00033 do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Đông cấp ngày 19/11/2005, Chủ sở hữu: Lê Thanh. Hợp đồng thế chấp tài sản của Bên thứ 3 ngày 19/01/2009 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 24/06/2010, số công chứng: 4020.2010/PL, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/06/2010. Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 19/01/2009 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây – nay là quận Hà Đông – thành phố Hà Nội.

4. Bất động sản tại thôn La Gián, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội – theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 727686, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00076 do Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội cấp ngày 05/04/2011, Chủ sở hữu: bà Lê Thúy Hằng. Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 09/06/2011, số công chứng 980.2011.HĐTC quyền số 01.TP/CC-SCC/HDGD ngày 09/06/2011; Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 29/06/2012. Số công chứng 741, QS: 01/TP-SCC/HDGD ngày 29/06/2012. Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 09/06/2011 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Tài sản đảm bảo hiện nay của Khoản vay là:

1. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109330988, thửa đất số 57-1, Tờ bản đồ số: 6G-IV-34 tại tổ 24 Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đứng tên Bà Nguyễn Thị Minh Tâm. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 4420.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 31/08/2011 tại Văn phòng Công chứng số 4 – thành phố Hà Nội.

2. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109150361, thửa đất số 114A, Tờ bản đồ số: 6G-II-27 tại số 48, ngõ 180 Nguyễn Lương Bằng, phường Quang Trung, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đứng tên Bà Nguyễn Thị Thu Hà và ông Lê Văn Phái. Hợp đồng thế chấp tài sản

của bên thứ ba số công chứng 5476 2010/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2011 tại Văn phòng Công chứng số 7 – Hà Nội.

Do không trả được nợ đến hạn nên khoản vay của Công ty đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ tháng 08/2012.

Kể từ khi khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với Giám đốc Công ty để đôn đốc, tạo điều kiện cho Công ty trả nợ. Trong đó nợ gốc 334.475.913 đ, lãi trong hạn 471.534.875 đ, lãi quá hạn 7.883.806.318đ, Tổng là 8.689.817.106 đồng nhưng Công ty không thanh toán. Ngân hàng cũng đã nhiều lần làm việc với các chủ tài sản còn lại là ông Lê Văn Phái và vợ là bà Nguyễn Thị Thu Hà, bà Nguyễn Thị Minh Tâm để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay như đã cam kết hoặc phối hợp với Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm, tuy nhiên ông Lê Văn Phái và vợ là bà Nguyễn Thị Thu Hà cùng bà Nguyễn Thị Minh Tâm không thực hiện.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty đã trả được 24.724.524.087 đồng nợ gốc và 2.036.778.318 đồng nợ lãi. Cụ thể: đối với Hợp đồng tín dụng số 21811/-HN/HĐHMTD – LienvietBank ngày 08/06/2011, Công ty đã trả được 18.106.000.000 đồng nợ gốc và 1.908.092.355 đồng nợ lãi. Đối với Hợp đồng hạn mức tín dụng số 14612A-HN/HĐHMTD-LienVietPostBank ngày 03/05/2012, Công ty đã trả 6.618.524.087 đồng nợ gốc và 128.685.963 đồng nợ lãi.

Kể từ khi quá hạn đến nay (tháng 8/2012 đến nay) Công ty đã trả được 8.718.524.087 đồng nợ gốc. *Cụ thể: Năm 2014: trả 4.788.000.000 đồng; Năm 2016: trả 3.000.076.000 đồng; Năm 2017: trả 269.764.087 đồng; Năm 2018 trả: 660.000.000 đồng* thì không trả nợ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty phải thanh toán cho Ngân hàng tính đến ngày 28/12/2021 tổng số tiền: 8.689.817.106 đồng, trong đó nợ gốc 334.475.913đồng, lãi trong hạn 471.534.875đồng, nợ lãi quá hạn 7.883.806.318 đồng.

Trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ như các Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4420.2011/HĐTC, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng số 4 công chứng ngày 31/8/2011 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 5476.2010/HĐTC, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn

phòng công chứng số 7 công chứng ngày 23/8/2010 đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, Công ty phải chịu lãi suất quá hạn đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi tất toán khoản vay.

Ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ. Cụ thể là:

- Bất động sản tại số 48, ngõ 180, phố Nguyễn Lương Bằng, quận Đống Đa, Hà Nội – theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 10109150361, hồ sơ gốc số 2776.2001/5517.2001.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 20/09/2001, Chủ sở hữu: bà Nguyễn Thị Thu Hà và ông Lê Văn Phái.

- Bất động sản tại tổ 24, Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội – theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 10109330988, hồ sơ gốc số 7166.2002.QĐ – UB (30741.2002) do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 21/10/2021, Chủ sở hữu: bà Nguyễn Thị Minh Tâm.

Trường hợp phát mại tài sản bảo đảm nhưng không thanh toán đủ, Công ty có trách nhiệm trả nợ tiếp cho Ngân hàng cho đến khi trả hết khoản nợ.

Công ty Bảo Long trình bày:

Công ty có Chủ tịch hội đồng thành viên là ông Nguyễn Hữu Khai và thành viên Nguyễn Thị Mai Hương, thành viên Nguyễn Hữu Trường theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 12/9/2012.

Ngày 03/5/2012, Công ty đã ký Hợp đồng tín dụng số 14612A-HN/HĐHMTD-LienvietpostBank với Ngân hàng để vay 10.000.000.000đ bằng 4 tài sản bảo đảm. Số tiền Ngân hàng đã giải Ngân là 9.053.000.000đ. Công ty đã trả nợ gốc 8.718.524.087 đồng. Hiện nay, số tiền nợ gốc là 334.475.913đ và tiền lãi theo các Hợp đồng tín dụng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay hiện nay là:

1. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 10109330988, thửa đất số 57-1, Tờ bản đồ số: 6G-IV-34 tại tổ 24 Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đứng tên Bà Nguyễn Thị Minh Tâm. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng

4420.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 31/08/2011 tại Văn phòng Công chứng số 4 – thành phố Hà Nội.

2. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 10109150361, thửa đất số 114A, Tờ bản đồ số: 6G-II-27 tại số 48, ngõ 180 Nguyễn Lương Bằng, phường Quang Trung, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đứng tên Bà Nguyễn Thị Thu Hà và ông Lê Văn Phái. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5476 2010.HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2011 tại Văn phòng Công chứng số 7 – Hà Nội.

Công ty ký Hợp đồng lao động với bà Hằng có thời hạn từ ngày 30/8/2012 đến ngày 30/8/2013. Sau khi hết hạn Hợp đồng lao động, Công ty không ký thêm bất kỳ Hợp đồng lao động khác hay gia hạn hợp đồng lao động với bà Hằng, không trả lương hay đóng bảo hiểm xã hội cho bà Hằng kể từ sau thời điểm 30/8/2012. Tuy nhiên, từ thời điểm chấm dứt hợp đồng lao động đến nay, Công ty vẫn chưa thực hiện đăng ký thay đổi người đại diện theo pháp luật. Bà Hằng không làm việc tại công ty từ năm 2013 đến nay nên không rõ việc sử dụng khoản tiền vay. Mọi trách nhiệm của Công ty đối với Ngân hàng thuộc về Công ty. Ông Khai mất thì thành viên của Công ty phải chịu trách nhiệm.

Bà Nguyễn Thị Mai Hương trình bày: Bà Hương là cháu của ông Nguyễn Hữu Khai (đã chết) là thành viên Công ty. Việc bà Hương có tên trong danh sách thành viên góp vốn của Công ty là do ông Khai đưa vào để hợp thức hóa hoạt động kinh doanh, bà Hương không có tiền để góp vốn. Ông Khai vay vốn của Ngân hàng để đầu tư kinh doanh và sử dụng tiền vay như thế nào bà Hương hoàn toàn không biết. Nay Ngân hàng khởi kiện đối với Công ty bà Hương không liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu Trường trình bày: Thời điểm năm 2012, ông Trường vừa tốt nghiệp đại học rồi vào Công ty làm việc giúp bố là (ông Nguyễn Hữu Khai). Ông Trường không có tài sản và tiền nhưng tham gia góp vốn cổ phần theo sự chỉ đạo của ông Khai. Lúc này, Công ty cũng không có bất cứ hoạt động sản xuất, kinh doanh nào. Ông Nguyễn Hữu Khai vay vốn Ngân hàng để đầu tư kinh doanh, ông Trường không biết và không tham gia hoạt động sản xuất kinh doanh.

Bà Nguyễn Thị Minh Tâm trình bày: Bà Tâm đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty. Yêu cầu Tòa án và Ngân hàng có đường lối giải quyết, tốt nhất là yêu cầu bà Hằng phải trả cho Ngân hàng để lấy tài sản trả lại cho gia đình bà. Thời điểm 2011, bà Hằng là vợ của ông Khai có đăng ký kết hôn và có 02 con chung. Đề nghị

giảm hết lãi quá hạn, lãi trung hạn, lãi phạt để bà Hằng có điều kiện trả hết số nợ gốc cho Ngân hàng. Điều kiện của gia đình bà rất khó khăn, tuổi đã cao lại mang nhiều bệnh tật, đang điều trị bệnh hiểm nghèo ung thư giai đoạn 3 và có kèm theo giám định bệnh án, lương hưu không có. Bà và mọi người trong gia đình không còn chỗ ăn, chỗ ở nào khác. Đề nghị Tòa án và Ngân hàng tạo điều kiện giúp đỡ.

Ông Lê Văn Phái và bà Nguyễn Thị Thu Hà thống nhất trình bày:

Công ty có mượn sổ đỏ của gia đình ông bà để thế chấp cho Ngân hàng. Trước khi ông Khai mất thì bà Hằng có được ông Khai bàn giao điều hành tiếp Công ty tại thôn Kinh Đào, xã An Mỹ, huyện Mỹ Đức, Hà Nội. Bà Hằng đang là giám đốc công ty. Hiện nay, bà Hằng vẫn đang quản lý 02 khối tài sản rất lớn và hiện bà Hằng đang kinh doanh vẫn rất tốt. Do vậy, ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty phải có trách nhiệm tất toán với Ngân hàng và lấy tài sản trả lại cho gia đình ông, bà. Cũng đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để Công ty trả hết số nợ gốc trước, sau đó xin Ngân hàng cho bà Hằng gặp gỡ Ngân hàng xin giảm lãi để Công ty còn khắc phục trả lại tài sản cho gia đình ông, bà.

Khi bà Hằng cùng ông Khai đi mượn sổ đỏ để thế chấp thì bà Hằng đang là người cùng chịu trách nhiệm pháp luật với Công ty. Nên buộc bà Hằng phải có trách nhiệm đối với khoản tiền vay này.

Chị Nguyễn Thị Thảo, chị Nguyễn Thị Ngoan có đơn xin xét xử vắng mặt có lời khai ngày 18/3/2021 và 26/03/2021 với nội dung : Các chị không được biết về danh sách đóng góp cổ phần của công ty. Việc ông Khai vay vốn Ngân hàng và sử dụng vốn vay như thế nào thì chị Thảo không biết vì khoảng cách địa lý quá xa nhau, các chị ít tiếp xúc với ông Khai nên không biết việc đầu tư kinh doanh của công ty. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp để các bên được giải quyết thỏa đáng.

Chị Nguyễn Bảo Ngọc và cháu Nguyễn Bảo Dự trình bày: Do còn nhỏ, không được chứng kiến tham gia vào việc hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty nên không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của công dân.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Hữu Bảo Khuê, chị Nguyễn Ngọc Bảo được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý và triệu tập họp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt không có lý do nên không ghi nhận được ý kiến và hòa giải được.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2021/ KDTM – ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt;

Buộc Công ty TNHH Mỹ phẩm thảo dược Bảo Long có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ Hợp đồng tín dụng số 21811-HN/HĐHMTD-LienVietBank và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 14612A-HN/HĐHMTD-LienVietPostBank ngày 03/05/2012 tính đến ngày 28/12/2021 tổng số dư nợ gốc và lãi là: 8.689.817.106 đồng, trong đó dư nợ gốc 334.475.913đ, lãi trong hạn 471.534.875 đ, nợ lãi quá hạn 7.883.806.318 đ. Cụ thể:

-Hợp đồng thế chấp bất động sản tổ 24 Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đứng tên Bà Nguyễn Thị Minh Tâm theo GCN số 1010933088 do UBND TP Hà Nội cấp ngày 21/10/2002 số tiền gốc 158.405.476 đ, tiền lãi trong hạn 2.372.974.148đ, lãi quá hạn 1.584.057.569đ, tổng số là 4.115.437.193đ.

-Hợp đồng thế chấp bất động sản số 48, ngõ 180 Nguyễn Lương Bằng, phường Quang Trung, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đứng tên Bà Nguyễn Thị Thu Hà và ông Lê Văn Phái theo GCN số 10109150361 do UBND TP Hà Nội cấp ngày 20/9/2001 số

Kể từ ngày 29/12/2021 Công ty TNHH Mỹ phẩm thảo dược Bảo Long còn phải tiếp tục chịu lãi suất đối với số tiền gốc phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 21811-HN/HĐHMTD-LienVietBank và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 14612A-HN/HĐHMTD-LienVietPostBank ngày 03/05/2012. Nếu Công ty TNHH Mỹ phẩm thảo dược Bảo Long không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

1. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 10109330988, thửa đất số 57-1, Tờ bản đồ số: 6G-IV-34 tại tổ 24 Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đứng tên Bà Nguyễn Thị Minh Tâm. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 4420.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 31/08/2011 tại Văn phòng Công chứng số 4 – thành phố Hà Nội.

2. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 10109150361, thửa đất số 114A, Tờ bản đồ số: 6G-II-27 tại số 48, ngõ 180 Nguyễn Lương Bằng, phường Quang Trung,

quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đứng tên Bà Nguyễn Thị Thu Hà và ông Lê Văn Phái. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5476 2010.HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2011 tại Văn phòng Công chứng số 7 – Hà Nội.

Nếu số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Mỹ phẩm thảo dược Bảo Long có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho ngân hàng.

3. Về án phí: Công ty TNHH Mỹ phẩm thảo dược Bảo Long phải chịu 116.689.817đ (Một trăm mười sáu triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn tám trăm mười bảy đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt số tiền 58.270.000đ (Năm mươi tám triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0004430 ngày 23/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm :

Ông Lê Văn Phái kháng cáo đề nghị :

- Yêu cầu bà Lê Thúy Hằng và các thành viên Công ty phải trả nợ cho Ngân hàng và trả lại nhà đất cho gia đình ông Phái. Yêu cầu Ngân hàng làm rõ việc cho Công ty vay tiền có đúng không.

- Bà Nguyễn Thị Minh Tâm kháng cáo đề nghị : Yêu cầu bà Lê Thúy Hằng và các thành viên Công ty phải trả nợ cho Ngân hàng và trả lại nhà đất cho gia đình bà Tâm. Yêu cầu Ngân hàng làm rõ việc cho Công ty vay tiền có đúng không.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày : Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trước khi ký kết Hợp đồng tín dụng, Trung tâm thông tin tín dụng Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có Báo cáo số 2012/R10 ngày 30/3/2012 có nội dung: “ Khách hàng không có nợ xấu 3 năm gần nhất”, do vậy việc Ngân hàng và Công ty Bảo Long ký kết các Hợp đồng tín dụng là phù hợp pháp luật.

Bà Lê Thúy Hằng do bà Bùi thị Thu Cúc trình bày: Bà Hằng không còn là thành viên góp vốn của Công ty, do vậy trong trường hợp Công ty không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Pháp luật.

Bà Bùi Thu Hà, luật sư Chu Văn Hành thống nhất trình bày : Nguồn gốc thửa đất số 57-1, Tờ bản đồ số: 6G-IV-34 tại tổ 24 Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận

Đống Đa, thành phố Hà Nội là của bố mẹ bà Tâm cho bà Tâm, khi cho chỉ có 1 căn nhà cấp 4 trên đất. Khi kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tài sản trên đất là nhà cấp 4 do vậy Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 10109330988 đối với thửa đất số 57-1, Tờ bản đồ số: 6G-IV-34 tại tổ 24 Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đứng tên Bà Nguyễn Thị Minh Tâm, và ghi rõ tài sản trên đất là nhà cấp 4. Tháng 7/2007 bà Tâm và vợ chồng bà Hà cùng nhau xây dựng thành nhà 3 tầng 1 tum như hiện nay, khi xây không có giấy phép xây dựng và chưa đăng ký quyền sở hữu nhà 3 tầng 1 tum với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngày 31/8/2011 Ngân hàng và bà Tâm ký kết Hợp đồng thế chấp, tại thời điểm thế chấp không còn nhà cấp 4 mà là nhà 3 tầng 1 tum, do vậy đối tượng thế chấp là không đúng, đề nghị Tòa án xác định Hợp đồng thế chấp vô hiệu, đề nghị sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng, yêu cầu Ngân hàng trả cho bà Tâm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở. Nếu trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị cho bà Tâm được ưu tiên mua và Ngân hàng phải thanh toán giá trị xây dựng nhà 3 tầng 1 tum cho bà Tâm. Yêu cầu xem xét lại về giới hạn đảm bảo.

Ông Lê Văn Phái, bà Nguyễn Thị Thu Hà và luật sư Đào Đình Anh thống nhất trình bày: Hợp đồng thế chấp do hai bên ký kết là vô hiệu, Hợp đồng thế chấp chỉ bảo đảm cho nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng số 34510/ HĐHMTD -LienVietBank ngày 18/5/2010 không đảm bảo cho 2 Hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng đang khởi kiện, do vậy ông Phái chỉ đồng ý nghĩa vụ bảo đảm 1 phần số nợ gốc không đồng ý đảm bảo cho khoản lãi.

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: Xét thấy, việc các bên ký kết Hợp đồng tín dụng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty trả số tiền nợ gốc, nợ lãi là phù hợp pháp luật.

- Về Hợp đồng thế chấp tài sản : Các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp Công ty không trả nợ thì có quyền xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ nên chấp nhận.

- Đối với nhà đất tại tổ 24 Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội : Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và Hợp đồng thế chấp thể hiện các bên thế chấp quyền sử dụng đất và ngôi nhà cấp 4, tuy nhiên trong thực tế tại cấp phúc thẩm bà Tâm chứng minh được tại thời điểm thế chấp thì ngôi nhà cấp 4 không còn mà là nhà 3 tầng 1 tum, do vậy đề nghị Tòa án áp dụng Án lệ số 11 chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Tâm, căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm với nội dung: trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì bà Tâm được ưu tiên mua quyền sử dụng đất, và Ngân hàng phải thanh toán giá trị xây dựng và các công trình trên đất cho bà Tâm.

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 Ông Lê Văn Phái , Bà Nguyễn Thị Minh Tâm trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Bà Nguyễn Thị Thảo, bà Nguyễn Thị Ngoan, ông Nguyễn Hữu Trường, ông Nguyễn Nam Đạt có Đơn xin xét xử vắng mặt phù hợp với khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, nên chấp nhận.

- **Về nội dung:**

1/ Về Hợp đồng tín dụng :

- Về nợ gốc: Ngân hàng – Chi nhánh Hà Nội do ông Phạm Ngọc Hiếu – Phó Giám đốc Chi nhánh và Công ty do bà Lê Thúy Hằng – Giám đốc đại diện đã ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 21811-HN/HĐHMTD -LienVietBank ngày 8/6/2011, Hợp đồng hạn mức tín dụng số 14612A-HN/HĐHMTD-LienVietPostBank ngày 03/05/2012 với Tổng hạn mức tín dụng là: 30.000.000.000 đồng, mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ 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 điều 471,474,476 Bộ luật dân sự nên phát sinh hiệu lực. Căn cứ các biên bản làm việc giữa Ngân hàng và Công ty, các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của Ngân hàng và Công ty đều thể hiện Ngân hàng cho Công ty vay số tiền 25.059.000.000đ, Công ty đã trả 24.724.524.087 đồng nợ gốc hiện còn nợ Ngân hàng số nợ gốc là 334.475.913đ đến nay chưa trả, do vậy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty trả số nợ gốc nêu trên là có căn cứ, nên chấp nhận.

- Về lãi suất : Tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng ngày 8/6/2011 và ngày

03/05/2012 các bên thoả thuận lãi suất 21%/năm, thời hạn vay 06 tháng là phù hợp với Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010, điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010. Trong toàn bộ quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng Công ty vẫn trả lãi cho Ngân hàng và đến thời điểm hiện nay không có bất kỳ văn bản nào không đồng ý với mức lãi suất mà Ngân hàng đang áp dụng, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc Công ty phải chịu khoản lãi trong hạn 471.534.875đồng, lãi quá hạn 7.883.806.318 đồng là phù hợp nên chấp nhận.

2/ Về Nhà đất tại số 48, ngõ 180 Nguyễn Lương Bằng, phường Quang Trung, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội:

+ Ngày 23/8/2010 Ngân hàng – Chi nhánh Hà Nội – Phòng giao dịch Đống Đa do ông Phạm Tất Thành – Giám đốc Phòng giao dịch và Công ty do bà Lê Thúy Hằng – Giám đốc đại diện cùng với ông Lê Văn Phái, bà Nguyễn Thị Thu Hà đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng: 5476.2010/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng số 7 với nội dung: “ Ông Lê Văn Phái, bà Nguyễn Thị Thu Hà thế chấp Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 114A, Tờ bản đồ số: 6G-II-27 tại số 48, ngõ 180 Nguyễn Lương Bằng, phường Quang Trung, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 10109150361 ngày 20/9/2001 đứng tên Bà Nguyễn Thị Thu Hà và ông Lê Văn Phái đảm bảo cho mọi nghĩa vụ của Công ty tại Ngân hàng”, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 23/8/2010 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

Thấy rằng , các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, Điều 114, 115 Luật nhà ở năm 2005 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 bảo đảm và các quy định của pháp luật có liên quan, nên phát sinh hiệu lực. Căn cứ vào lời thừa nhận của Ngân hàng, ông Phái, bà Hà và kết quả xem xét thẩm định thể hiện tài sản trên đất là nhà bê tông 3 tầng kể từ thế chấp đến nay không có thay đổi, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp nếu Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 114A, Tờ bản đồ số: 6G-II-27 tại số 48, ngõ 180 Nguyễn Lương Bằng, phường Quang Trung, quận Đống Đa,

thành phố Hà Nội để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phái, bà Hà về việc không đồng ý xử lý tài sản thế chấp.

3/Về Nhà đất tại tổ 24 Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội:

+ Ngày 31/8/2011 Ngân hàng – Chi nhánh Hà Nội – Phòng giao dịch Đống Đa do ông Phạm Tất Thành – Giám đốc Phòng giao dịch và Công ty do bà Lê Thúy Hằng – Giám đốc đại diện cùng với bà Nguyễn Thị Minh Tâm đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4420.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 31/08/2011 tại Văn phòng Công chứng số 4 với nội dung: “ Bà Nguyễn Thị Minh Tâm thế chấp Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 57-1, Tờ bản đồ số: 6G-IV-34 tại tổ 24 Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 10109330988 ngày 21/10/2002 đứng tên Bà Nguyễn Thị Minh Tâm đảm bảo cho mọi nghĩa vụ của Công ty tại Ngân hàng”, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 31/8/2011 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

Thấy rằng , các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, Điều 114, 115 Luật nhà ở năm 2005 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 bảo 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 trong trường hợp nếu Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57-1, Tờ bản đồ số: 6G-IV-34 tại tổ 24 Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tâm về việc không đồng ý xử lý tài sản thế chấp.

- Về tài sản trên đất :

Khoản 1,2 điều 19 Luật Nhà ở quy định : “ 1. Việc xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện khi có sự thay đổi về diện tích, chiều cao, kết cấu chính nhà ở. 2, Chủ sở hữu nhà ở phải có bản kê khai về nội dung thay đổi kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và nộp cho cơ quan quản lý nhà ở cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.”.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 10109330988 ngày 21/10/2002 đứng tên Bà Nguyễn Thị Minh Tâm thể hiện : “ *Kết cấu nhà : xây gạch , số tầng 01, diện tích xây dựng : 16m²*”.

Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ do bà Tâm xuất trình tại cấp phúc thẩm thể hiện : Gia đình bà Tâm xây dựng ngôi nhà 3 tầng 1 tum từ năm 2007, nhưng không kê khai nhà ở và các công trình khác trên đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do vậy nhà ở và các công trình khác trên đất chưa được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Bùi Thu Hà là con gái bà Tâm có lời khai mặc dù vợ chồng bà Hà có công sức đóng góp để xây dựng ngôi nhà 3 tầng 1 tum như hiện nay, nhưng vợ chồng bà Hà xác định giá trị ngôi nhà 3 tầng 1 tum như hiện nay thuộc quyền sở hữu của bà Tâm, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của bà Tâm, xét thấy sự tự nguyện của bà Hà là phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ đủ cơ sở xác định nhà ở và các công trình khác trên đất theo hiện trạng hiện nay thuộc quyền sở hữu của bà Tâm có trước khi thế chấp.

Theo quy định tại mục 4 khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐCP ngày 24/2/2012 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 163/2006 ngày 29/12/2006 quy định : “ *chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thoả thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất , trừ trường hợp có thoả thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất*” . Án lệ số 11/2017 quy định: “ *Trường hợp bên nhận thế chấp, bên thế chấp thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất ” thì “ cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua*”.

Căn cứ Biên bản định giá đất, nhà và công trình xây dựng lập ngày 16/8/2011, Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4420.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 31/08/2011 thì đối tượng giao dịch của Hợp đồng thế chấp trên là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 có diện tích 16m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 10109330988 ngày 21/10/2002 đứng tên Bà Nguyễn Thị Minh Tâm. Tuy nhiên tại thời điểm thế chấp thì căn nhà cấp 4 nêu trên không còn, nhưng Ngân hàng không xác minh chủ sở hữu ngôi nhà 3 tầng 1 tum là của ai, chủ sở hữu ngôi nhà 3 tầng 1 tum nêu trên có thể chấp cho Ngân hàng hay không là thiếu sót. Tuy nhiên căn cứ

vào các tài liệu nêu trên thấy rằng giá trị xây dựng ngôi nhà 3 tầng 1 tum không phải là tài sản thế chấp, do vậy giá trị xây dựng nhà ở và các công trình khác trên đất theo hiện trạng hiện nay thuộc quyền sở hữu của bà Tâm. Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra xác minh về tài sản trên đất mà chấp nhận cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là giá trị xây dựng nhà ở và các công trình khác trên đất là không đúng, do vậy chấp nhận một phần kháng cáo của bà Tâm, sửa Bản án sơ thẩm với nội dung trong trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 57-1, Tờ bản đồ số: 6G-IV-34 tại tổ 24 Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thì gia đình bà Tâm được ưu tiên mua và Ngân hàng phải thanh toán cho gia đình bà Tâm giá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên đất theo hiện trạng hiện nay.

Khoản 2 Điều 2 Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4420.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 31/08/2011 quy định: “ *Bên thế chấp đồng ý thế chấp tài sản của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của Bên vay đối với Bên Ngân hàng, bao gồm: Tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn,...theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 21811-HN/HĐHMTD -LienVietBank ngày 8/6/2011 và các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh khác ký giữa Bên vay và các đơn vị kinh doanh của Ngân hàng TMCP Liên Việt trong khoảng thời gian từ ngày 8/6/2011 đến ngày 8/6/2016 với tổng số tiền (nợ gốc) cao nhất là 2.097.900.000đồng*”

Khoản 2 Điều 2 Hợp đồng thế chấp số công chứng: 5476.2010/HĐTC Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2010 quy định: “ *Bên thế chấp đồng ý thế chấp tài sản của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của Bên vay đối với Bên Ngân hàng, bao gồm: Tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn,...theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 34510-HN/HĐHMTD -LienVietBank ngày 18/5/2010 và các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh khác ký giữa Bên vay và các đơn vị kinh doanh của Ngân hàng TMCP Liên Việt trong khoảng thời gian từ ngày 23/8/2010 đến ngày 23/8/2015 với tổng số tiền (nợ gốc) cao nhất là 2.128.000.000đồng*”

Thấy rằng Công ty và Ngân hàng ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 21811-HN/HĐHMTD -LienVietBank ngày 8/6/2011 , Hợp đồng hạn mức tín dụng số 14612A-HN/HĐHMTD-LienVietPostBank ngày 03/05/2012 là trong thời gian bảo lãnh được quy định tại Khoản 2 Điều 2 Hợp đồng thế chấp số công chứng 5476.2010/HĐTC Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2010, Hợp đồng thế chấp số công chứng 4420.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 31/08/2011, do vậy việc Tòa

án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp Công ty không trả nợ thì có quyền đề nghị xử lý 2 tài sản thế chấp nêu trên là có căn cứ, nên chấp nhận. Kháng cáo của ông Lê Văn Phái về việc Hợp đồng thế chấp số công chứng 5476.2010/HĐTC Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2010 do ông Phái ký chỉ bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty đối với Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 34510-HN/HĐHMTD - LienVietBank ngày 18/5/2010 là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

Căn cứ Khoản 2 Điều 2 Hợp đồng thế chấp số công chứng 5476.2010/HĐTC Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2010, Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4420.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 31/08/2011 thể hiện các bên thỏa thuận tài sản bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của Công ty bao gồm cả gốc và lãi, và có thỏa thuận về giới hạn nghĩa vụ bảo đảm số nợ gốc và nợ lãi của mỗi tài sản bảo đảm, do vậy không chấp nhận kháng cáo của ông Phái cho rằng chỉ đảm bảo cho nợ gốc.

Tuy nhiên đảm bảo cho 2 Hợp đồng tín dụng nêu trên là 5 tài sản đảm bảo, do vậy việc Tòa án sơ thẩm quyết định chia nghĩa vụ đảm bảo của 2 tài sản thế chấp nêu trên với giới hạn mỗi tài sản bằng 50% toàn bộ số nợ lãi là không đúng. Căn cứ Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, các Thông báo trả nợ mà Ngân hàng gửi cho ông Lê Văn Phái, bà Nguyễn Thị Minh Tâm thể hiện giới hạn đảm bảo của từng tài sản, do vậy chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Phái, bà Tâm sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân định lại nghĩa vụ bảo đảm về lãi đối với từng tài sản khi xử lý tài sản đảm bảo theo từng Hợp đồng thế chấp đó là :

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4420.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 31/08/2011 là nghĩa vụ trả 20% trên tổng nợ lãi. Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 5476.2010/HĐTC Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2010 là nghĩa vụ trả 21% trên tổng nợ lãi.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn Phái, bà Nguyễn Thị Minh Tâm, sửa bản án sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp và giới hạn đảm bảo của từng tài sản thế chấp.

* Về án phí: Ông Lê Văn Phái, bà Nguyễn Thị Minh Tâm không phải chịu án phí phúc 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, 351, 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 1 điều 228, điều 147, điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 ,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 , Khoản 6 điều 12 Nghị định 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ khoản 2 điều 26, khoản 2 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, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn Phái, bà Nguyễn Thị Minh Tâm.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2021/ KDTM – ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân Thị xã Sơn Tây và quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B.

I/ Buộc Công ty TNHH Mỹ phẩm thảo dược B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 21811-HN/HĐHMTD-LienVietBank,Hợp đồng hạn mức tín dụng số 14612A-HN/HĐHMTD-LienVietPostBank ngày 03/05/2012 tính đến ngày 28/12/2021 là: 8.689.817.106đồng, trong đó nợ gốc 334.475.913đồng, lãi trong hạn 471.534.875đồng, lãi quá hạn 7.883.806.318 đồng

Kể từ ngày 29/12/2021 Công ty TNHH Mỹ phẩm thảo dược B còn phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc chưa trả theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 21811-HN/HĐHMTD-LienVietBank và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 14612A-HN/HĐHMTD-LienVietPostBank ngày 03/05/2012 cho đến khi trả hết nợ gốc.

II/ Nếu Công ty TNHH Mỹ phẩm thảo dược B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là:

1. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 114A, Tờ bản đồ số: 6G-II-27 tại số 48, ngõ 180 Nguyễn Lương Bằng, phường Quang Trung, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109150361 ngày 20/9/2001 đứng tên Bà Nguyễn Thị Thu Hà và ông Lê Văn Phái, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5476/2010.HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2010 tại Văn phòng Công chứng số 7 – thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 23/8/2010 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

Tính đến ngày 28/12/2021, nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả số tiền gốc 176.070.437đồng, tiền lãi trong hạn 99.022.323đồng, lãi quá hạn 1.655.599.326đồng, tổng số gốc và lãi là 1.930.692.086đồng và 21% số nợ lãi trên số nợ gốc chưa trả kể từ ngày 29/12/2021 đến khi thanh toán toàn bộ số nợ gốc.

2. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 57-1, Tờ bản đồ số: 6G-IV-34 tại tổ 24 Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109330988 ngày 21/10/2002 đứng tên Bà Nguyễn Thị Minh T, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 4420.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 31/08/2011 tại Văn phòng Công chứng số 4 – thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 31/8/2011 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, thì khi đó bà Nguyễn Thị Minh T được ưu tiên mua, Ngân hàng TMCP B phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Minh T giá trị xây dựng nhà ở hiện tại trên diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109330988 ngày 21/10/2002 đứng tên Bà Nguyễn Thị Minh T.

Tính đến ngày 28/12/2021, Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả số tiền gốc 158.405.476 đồng, tiền lãi trong hạn 94.306.975đồng, lãi quá hạn 1.576.761.263đồng, tổng số gốc và lãi là 1.829.473.714đồng và 20% số nợ lãi trên số nợ gốc chưa trả kể từ ngày 29/12/2021 đến khi thanh toán toàn bộ số nợ gốc.

Nếu số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Mỹ phẩm thảo dược B có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho ngân hàng.

III/ Về án phí: Công ty TNHH Mỹ phẩm thảo dược B phải chịu 116.689.817đ (Một trăm mười sáu triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn tám trăm mười bảy đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP B số tiền 58.270.000đ (Năm mươi tám triệu

hai trăm bảy mươi nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 4430 ngày 23/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Trả lại ông Lê Văn P số tiền tạm ứng án phí 2.000.000đ nộp tại Biên lai số 56247 ngày 10/1/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội. Trả lại bà Nguyễn Thị Minh T số tiền tạm ứng án phí 2.000.000đ nộp tại Biên lai số 56246 ngày 10/1/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, 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 3/8/2022.

Nơi nhận:

- Tòa án ND Thị xã Sơn Tây.
- Chi cục THADS Thị xã Sơn Tây;
- Viện kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Dương sự.
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

