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

Bản án số: **208** /2022/KDTM - PT.
Ngày : 12/12/2022
V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: **Ông Hoàng Minh Thành**

Các Thẩm phán : **Bà Ngô Tuyết Băng**

Bà Lê Thúy Linh

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Ông Trần Văn Lừng – Kiểm sát viên

Ngày 12 tháng 12 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: 123/2022/TLPT - KDTM ngày 19 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số50/2021/KDTM-ST ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân quận NTL , thành phố Hà Nội đã bị Công ty Cổ phần xây dựng đầu tư thương mại TXP là bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 544/2022/QĐ-PT ngày 8/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 574/2022/QĐ-PT ngày 23/11/2022 giữa các đương sự :

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP SHN

Trụ sở: 77 THĐ, quận HK , Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Quang H – Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thu H, ông Nguyễn Anh D, bà Phạm Thị T – Cán bộ Ngân hàng.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần xây dựng đầu tư thương mại TXP

Trụ sở: Tổ dân phố NM , phường MĐ 1, quận NTL , Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Xuân S – Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đinh Xuân S (Sinh năm 1981), Bà Đào Thị Phương A (Sinh năm 1988), Cháu Đinh Trang Bách D (Sinh năm 2016), Cháu Đinh Lý Ý L (Sinh năm 2018), Cháu Đinh Trần Nhật M (Sinh năm 2016)

Cùng trú tại: Số 2, ngách 322/17/8 đường MĐ , phường MĐ 1, quận NTL , thành phố Hà Nội

* Đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Xuân S: Bà Nguyễn Thu H

Địa chỉ liên hệ: Số 11, ngõ 178 QN, phường NC, quận TX, Hà Nội

+ Bà Đặng Thị Lê B (Sinh năm 1943), ông Phạm C (Sinh năm 1939), bà Phạm Thị Phương M (Sinh năm 1973), ông Phạm Công S (Sinh năm 1975), ông Phạm Thanh H (Sinh năm 1970), cháu Phạm Công K (Sinh năm 2002), cháu Phạm C V (Sinh năm 2009), cháu Phạm Tùng C (Sinh năm 2005)

Cùng trú tại: Số 5, ngách 394 ĐC , tổ 12, phường CV , quận BĐ , Hà Nội

(Tại phiên tòa có mặt: ông Nguyễn Anh D, bà Nguyễn Thu H, bà Phạm Thị Phương M , ông Phạm Thanh H. Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Ngày 28/09/2011 Ngân hàng TMCP SHN (Sau đây gọi tắt là nguyên đơn hoặc SHN) và Công ty cổ phần xây dựng đầu tư thương mại TXP (Sau đây gọi tắt là Công ty TXP) ký kết Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng, 02 Phụ lục hợp đồng tín dụng và 05 Khế ước nhận nợ như sau:

Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 03.09/2011/HĐHM-PN/SHN .HN-NVC (Sau đây gọi tắt là "HĐTD số 03.09").

Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01 ngày 23/11/2011, về việc bổ sung nội dung Điều 3 của Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng đã ký (Liên quan đến tài sản đảm bảo tại MĐ).

Phụ lục hợp đồng tín dụng số 02 ngày 01/08/2012. về việc bổ sung nội dung Điều 3 của Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng đã ký (Liên quan đến tài sản đảm bảo tại HĐ)

Khế ước nhận nợ số 03.09/2011/HĐHM-PN/SHN .HN-NVC/KU03 ngày 24/4/2012, số tiền nhận nợ 800.000.000 đồng, chuyển khoản, mục đích để thanh toán tiền nguyên vật liệu cho Công ty TNHH đầu tư xây dựng phát triển thương mại, thời hạn vay 07 tháng, ngày rút vốn 24/4/2012 ngày đến hạn 24/11/2012, lãi xuất cho vay 20,5%, lãi xuất cho vay 03 tháng điều chỉnh một lần bằng lãi xuất huy động tiết kiệm VNĐ cao nhất kỳ hạn 06 tháng trả lãi sau của SHN tại thời điểm điều chỉnh + biên độ tối thiểu 8,5%/năm, trả lãi hàng tháng vào ngày 25, trả gốc cuối kỳ;

Khế ước nhận nợ số 03.09/2011/HĐHM-PN/SHN .HN-NVC/KU05 ngày 26/4/2012, số tiền nhận nợ 2.320.000.000 đồng, chuyển khoản, mục đích để thanh toán tiền nguyên vật liệu cho Công ty TNHH đầu tư xây dựng phát triển thương mại, thời hạn vay 07 tháng, ngày rút vốn 26/4/2012 ngày đến hạn 26/11/2012, lãi xuất cho vay 20,5%, lãi xuất cho vay 03 tháng điều chỉnh một lần bằng lãi xuất huy động tiết kiệm VNĐ cao nhất kỳ hạn 06 tháng trả lãi sau của SHN tại thời điểm điều chỉnh + biên độ tối thiểu 8,5%/năm, trả lãi hàng tháng vào ngày 25, trả bốc cuối kỳ;

Khế ước nhận nợ số 03.09/2011/HĐHM-PN/SHN .HN-NVC/KU04 ngày 25/4/2012, số tiền nhận nợ 580.000.000 đồng, chuyển khoản, mục đích để thanh toán tiền nguyên vật liệu cho Công ty TNHH đầu tư xây dựng phát triển thương mại, thời hạn vay 07 tháng, ngày rút vốn 25/4/2012 ngày đến hạn 25/11/2012, lãi xuất cho vay 20,5%, lãi xuất cho vay 03 tháng điều chỉnh một lần bằng lãi xuất huy động tiết kiệm VNĐ cao nhất kỳ hạn 06 tháng trả lãi sau của SHN tại thời điểm điều chỉnh + biên độ tối thiểu 8,5%/năm, trả lãi hàng tháng vào ngày 25, trả gốc cuối kỳ;

Khế ước nhận nợ số 03.09/2011/HĐHM-PN/SHN .HN-NVC/KU06 ngày 30/6/2012, số tiền nhận nợ 2.340.000.000 đồng, chuyển khoản, mục đích để thanh toán tiền vật tư thiết bị cho Công ty TNHH cơ khí và thương mại Hương Hà, thời hạn vay 07 tháng, ngày rút vốn 30/6/2012 ngày đến hạn 30/01/2013, lãi xuất cho vay 13,5%, lãi xuất cho vay 03 tháng điều chỉnh một lần bằng lãi xuất huy động tiết kiệm VNĐ cao nhất kỳ hạn 06 tháng trả lãi sau của SHN tại thời điểm điều chỉnh + biên độ tối thiểu 6,1%/năm, trả lãi hàng tháng vào ngày 25, trả gốc cuối kỳ;

Khế ước nhận nợ số 03.09/2011/HĐHM-PN/SHN .HN-NVC/KU07 ngày 01/8/2012, số tiền nhận nợ 2.268.000.000 đồng, chuyển khoản, mục đích để thanh toán tiền vật tư thiết bị cho Công ty TNHH cơ khí và thương mại Hương Hà, thời hạn vay 07 tháng, ngày rút vốn 01/8/2012 ngày đến hạn 01/3/2013, lãi xuất cho vay 13%, lãi xuất cho vay 03 tháng điều chỉnh một lần bằng lãi xuất huy động tiết kiệm VNĐ cao nhất kỳ hạn 06 tháng trả lãi sau của SHN tại thời điểm điều chỉnh + biên độ tối thiểu 4%/năm, trả lãi hàng tháng vào ngày 25, trả gốc cuối kỳ;

Các nội dung chính của Hợp đồng tín dụng và phụ lục Hợp đồng tín dụng này như sau:

SHN đồng ý cấp cho bị đơn hạn mức tín dụng có giá trị 15.000.000.000 tỷ đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động cho năm kế hoạch; Lãi suất: Áp dụng theo quy định của SHN tại thời điểm giải ngân. Lãi suất thay đổi theo quy định SHN từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Trên cơ sở đó SHN đã giải ngân cho Công ty theo các Khế ước nhận nợ nêu trên là 8.308.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay bị đơn đã thế chấp các tài sản sau:

-Tài sản 01: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ ML , phường KH , quận HĐ Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 681429; Số vào sổ cấp GCN: CH00-1385, do UBND quận HĐ , thành phố Hà Nội cấp ngày 26/09/2011 cho ông Bùi Văn Thứ và Bà Nguyễn Thị Cõi. Tài sản này được ký hợp đồng thế chấp công chứng số 015955/2012, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 25/07/2012 tại Văn phòng Công chứng Hồ Gươm và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Trong thời gian thế chấp, mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

-Tài sản 02: Quyền sở hữu nhà ở và tài quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Tổ 11, cụm 6, phường CV , quận BĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10101151617, hồ sơ gốc số: 13252.2002/3267.2002.QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 10/05/2002 cho bà Đặng Thị Lê B và chồng là ông PC . Hiện trạng nhà ở và đất ở được miêu tả cụ thể như trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên. Tài sản này được ký hợp đồng thế chấp công chứng số 012803/2011, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 23/9/2011 tại Văn phòng Công chứng Hồ Gươm và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

-Tài sản 03: Quyền sử dụng đất thửa số 02, tờ bản đồ số 14 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đinh Xuân S tại địa chỉ NM , phường MĐ 1, quận NTL , 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 BC 180673, Số QĐ: 12042/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00302 do UBND huyện Từ Liêm, Hà Nội cấp ngày 26/08/2010 cho bà Đặng Thị Dung. Đăng ký sang tên ông Đinh Xuân S số 6457/11 ngày 03/11/2011 tại Văn Phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Tài sản này được ký hợp đồng thế chấp số công chứng 013389/2011, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 11/11/2011 tại Văn phòng Công Chứng Hồ Gươm và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

.Quá trình thực hiện Hợp đồng:

Thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký kết và các phụ lục kèm theo, SHN - Chi nhánh Hà Nội đã giải ngân cho bị đơn theo các Khế ước nhận nợ căn cứ theo các đề nghị rút vốn của Công ty. Tuy nhiên, phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, dẫn đến khoản vay đã bị chuyển thành nợ quá hạn.

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày ở trên, SHN đề nghị quý Tòa xem xét giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc bị đơn phải trả nợ cho SHN tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/12/2021 là 16.898.352.348 đồng, trong đó: Nợ gốc: 5.128.357.195 đồng; Nợ lãi trong hạn: 304.053.386 đồng; Nợ lãi quá hạn: 11.465.941.767 đồng;

Trong quá trình sử dụng vốn vay Bị đơn và các bên liên quan đã thanh toán nợ cho SHN số tiền cụ thể như sau:

Trả vào Tài khoản vay: 2000094137914934 (Tài sản tại MĐ): Tổng số tiền là 97.342.884 đồng.

Trả vào Tài khoản vay: 2000094137814429 (Tài sản ở ĐC): 98.221.482 đồng.

Trả vào Tài khoản vay: 2000094137813624 (tài sản ở ĐC): 872.807.468 đồng.

Trả vào Tài khoản vay 2000094137817840 (tài sản ở ĐC): 144.988.268 đồng.

Trả vào Tài khoản vay 2000094137963192 (tài sản ở HĐ): 2.291.506.364 đồng.

Ngày 11/06/2021, Gia đình bà Nguyễn Thị Cõi đã có đơn đề nghị xin trả nợ thay Công ty cổ phần xây dựng đầu tư thương mại TXP tổng số tiền 1,881,850,225 đồng vào dư nợ gốc theo đúng tỷ lệ nghĩa vụ bảo đảm của tài sản và đề nghị SHN miễn giảm toàn bộ các loại lãi, phí tương ứng để giải chấp tài sản bảo đảm đứng tên ông Bùi Văn Thứ, bà Nguyễn Thị Cõi là: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ ML , phường KH , quận HĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 681429; Số vào sổ cấp GCN: CH00-1385, do UBND quận HĐ , thành phố Hà Nội cấp ngày 26/09/2011 cho ông Bùi Văn Thứ và bà Nguyễn Thị Cõi.

Ngày 22/07/2021 cấp có thẩm quyền của SHN đã chấp thuận và tiến hành thu nợ số tiền 1.881.850.225 đồng , giải chấp tài sản bảo đảm, trả lại GCNQSDĐ cho gia đình bà Nguyễn Thị Cõi theo đúng quy định và miễn giảm số tiền nợ lãi tương ứng với nghĩa vụ tài sản của gia đình bà Nguyễn Thị Cõi.

SHN đề nghị Tòa án cho SHN được rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

- Rút phần nghĩa vụ nợ của Công ty TXP được bảo đảm bằng tài sản Quyền sử dụng đất tại địa chỉ ML , phường KH , quận HĐ , thành phố Hà Nội (1.881.850.225 nợ gốc và nợ lãi, phí tương ứng)

- Rút yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ ML , phường KH , quận HĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 681429; Số vào sổ cấp GCN: CH00-1385, do UBND quận HĐ , thành phố Hà Nội cấp ngày 26/09/2011 cho ông Bùi Văn Thứ và bà Nguyễn Thị Cõi.

1. Nay, SHN tiếp tục yêu cầu bị đơn trả nợ cho SHN số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên, tổng cộng số tiền tạm tính

đến 27/12/2021 là 16.898.352.348 đồng, trong đó: Nợ gốc: 5.128.357.195 đồng; Nợ lãi trong hạn: 304.053.386 đồng; Nợ lãi quá hạn: 11.465.941.767 đồng;

Từ ngày 27/12/2021, Đề nghị Quý Tòa tuyên tiếp tục tính lãi theo lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng cho đến khi bị đơn trả hết nợ cho SHN .

Tài sản ở MĐ tương đương với số tiền nợ là 6.874.431.000 đồng (trong đó nợ gốc là 2.290.000.000 đồng, lãi quá hạn là 4.436.283.000 đồng, lãi trong hạn là 148.148.000 đồng).

Tài sản ở ĐC tương đương với số tiền 10.023.921.348 đồng, nợ gốc 2.838.357.195 đồng, nợ lãi trong hạn 155.905.386 đồng, nợ lãi quá hạn 7.029.658.767 đồng.

2. Buộc bị đơn phải trả nợ SHN số tiền lãi chậm trả được tính trên số tiền nợ gốc theo thỏa thuận tại HĐTD số 03.09, các Phụ lục hợp đồng số 01, 02 và các khế ước nhận nợ cho đến khi Công ty CP xây dựng đầu tư thương mại TXP thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

3.Trong trường hợp bị đơn không trả nợ cho SHN theo những yêu cầu nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên SHN được yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ các tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ cho SHN là 02 tài sản đảm bảo ở ĐC và MĐ .

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị tòa án tuyên bị đơn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho SHN và SHN được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xác minh, kê biên tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bị đơn để thu hồi nợ cho SHN .

Bị đơn Công ty CP xây dựng đầu tư thương mại TXP do ông Đinh Xuân S là Giám đốc Đại diện theo pháp luật đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 28/09/2011 SHN và Công ty TXP ký kết Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 03.09/2011/HĐHM-PN/SHN .HN-NVC (Sau đây gọi tắt là "HĐTD số 03.09") kèm theo Hợp đồng là 02 Phụ lục hợp đồng: Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01 ngày 23/11/2011, về việc bổ sung nội dung Điều 3 của Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng đã ký (Liên quan đến tài sản đảm bảo tại MĐ); Phụ lục hợp đồng tín dụng số 02 ngày 01/08/2012. về việc bổ sung nội dung Điều 3 của Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng đã ký (Liên quan đến tài sản đảm bảo tại HĐ) và 05 Khế ước nhận nợ: KUNN 03 ngày 24/4/2012, KUNN 04 ngày 25/4/2012; KUNN 05 ngày 26/4/2012; KUNN 05 ngày 30/6/2012; KUNN 06 ngày 30/6/2012; KUNN 07 ngày 01/8/2012. Thời hạn vay 12 tháng, mục đích để Bổ sung vốn lưu động cho năm kế hoạch, hạn mức vay là 15.000.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền SHN đã chuyển khoản cho Công

ty đầy đủ theo 05 Khế ước nhận nợ. Để đảm bảo cho khoản vay bị đơn đã thế chấp 03 tài sản là:

-Tài sản 01: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ ML , phường KH , quận HĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 681429; Số vào sổ cấp GCN: CH00-1385, do UBND quận HĐ , thành phố Hà Nội cấp ngày 26/09/2011 cho ông Bùi Văn Thứ và Bà Nguyễn Thị Cõi. Tài sản này được ký hợp đồng thế chấp công chứng số 015955/2012, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 25/07/2012 tại Văn phòng Công chứng Hồ Gươm và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Trong thời gian thế chấp, mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

-Tài sản 02: Quyền sở hữu nhà ở và tài quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Tổ 11, cụm 6, phường CV , quận BĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10101151617, hồ sơ gốc số: 13252.2002/3267.2002.QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 10/05/2002 cho bà Đặng Thị Lê B và chồng là ông PC . Hiện trạng nhà ở và đất ở được miêu tả cụ thể như trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên. Tài sản này được ký hợp đồng thế chấp công chứng số 012803/2011, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 23/9/2011 tại Văn phòng Công chứng Hồ Gươm và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

-Tài sản 03: Quyền sử dụng đất thửa số 02, tờ bản đồ số 14 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đinh Xuân S tại địa chỉ NM , phường MĐ 1, quận NTL , 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 BC 180673, Số QĐ: 12042/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00302 do UBND huyện Từ Liêm, Hà Nội cấp ngày 26/08/2010 cho bà Đặng Thị Dung. Đăng ký sang tên ông Đinh Xuân S số 6457/11 ngày 03/11/2011 tại Văn Phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Tài sản này được ký hợp đồng thế chấp số công chứng 013389/2011, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 11/11/2011 tại Văn phòng Công Chứng Hồ Gươm và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình vay bị đơn đã thanh toán cho SHN được 1.500.000.000 đồng. Nay bị đơn đề nghị SHN sao kê chi tiết tiền gốc và tiền lãi và tính lãi suất theo các văn bản điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ do Ngân hàng quy định. Đề nghị SHN hỗ trợ cho bị đơn vì giai đoạn này bị đơn rất khó khăn.

Bị đơn đồng ý hỗ trợ cho gia đình ông C 1.500.000.000 đồng để gia đình ông C giải chấp tài sản bảo đảm tại CV , BĐ , Hà Nội.

Đối với tài sản tại MĐ 1, quận NTL , Hà Nội bị đơn sẽ thanh toán 1.700.000.000 đồng, đề nghị SHN tạo điều kiện để cho công ty cùng gia đình có chỗ ăn ở sinh hoạt.

Ngày 11/6/2021 gia đình bà Cõi đã được nộp tiền và được SHN cho rút tài sản đảm bảo tại KH , HĐ .

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng Ông PC , bà Đặng Thị Lê B và con gái là bà Phạm Thị Phương M , con trai Phạm Thanh Hải thống nhất trình bày:

Ông bà và ông S - Giám đốc Công ty TXP không có quan hệ gì với nhau, con gái ông là cháu Mai có nhu cầu vay vốn để làm ăn kinh doanh và có biết anh Đinh Xuân S có thể vay Ngân hàng nên có nhờ anh S vay Ngân hàng để lấy chút vốn cho cháu Mai kinh doanh. Việc cháu M kinh doanh ông bà có ủng hộ và có ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng là quyền sử dụng đất ở tại Phường CV , quận BĐ , Hà Nội tại thửa 9-1, tờ bản đồ số 7E- II- 18, diện tích 32,97m2. Nhà ở Tổng diện tích sử dụng 100m2 diện tích xây dựng 32.97m2 kết cấu nhà: bê tông, số tầng 03, được UBND quận BĐ cấp GCNQSDĐ ngày 10/5/2002, chủ sở hữu là Phạm C và Đặng Thị Lê B.

Ông bà được biết tài sản thế chấp này anh S vay được khoảng 3.7 tỷ nhưng gia đình bà chỉ nhận được 500.000.000 đồng. Sau khi nhận được số tiền 500.000.000 đồng, vợ chồng bà có trả gốc và lãi cho anh S để anh S trả cho Ngân hàng. Anh S yêu cầu ông bà trả 300.000.000 đồng tiền nợ lãi cho Ngân hàng nhưng thực tế anh S có đưa cho Ngân hàng hay không thì ông bà không rõ. Sau đó gia đình tiếp tục trực tiếp đến Ngân hàng để trả nợ gốc và lãi khoảng 498.000.000 đồng, ông bà đều có giấy nộp tiền của Ngân hàng.

Ngoài ra thi thoảng anh S đến lấy của gia đình lúc thì 3 triệu, lúc 4 triệu lúc 6 triệu, lúc 15 triệu nhưng gia đình chỉ ghi vào sổ 2 lần đối với khoản tiền 15 triệu và 6 triệu còn lấy số tiền nhỏ thì gia đình không ghi. Gia đình ông, bà có nguyện vọng như sau: Đề nghị ông S phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, ông bà là người dân thật thà, vì tin tưởng lời của anh S , nhưng không nghĩ anh S lại như vậy. Đề nghị anh S trả nợ cho Ngân hàng để giải chấp tài sản bảo đảm, trả lại Giấy chứng nhận cho gia đình ông bà, tài sản thế chấp này là nơi sinh hoạt duy nhất của cả gia đình. Vợ chồng ông bà đã già yếu là cán bộ về hưu, là gia đình chính sách.

Hiện nay trên đất thế chấp có ông, bà, vợ chồng chị Mai và hai con, vợ chồng anh Hải và hai con đang sinh sống

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên qua là bà Đào Phương A trình bày:

Bà là vợ của ông Đinh Xuân S – Giám đốc Công ty TXP .

Bà có biết Công ty vay nợ SHN . Bản thân bà đã vay mượn để trả cho SHN khoảng 300.000.000 đồng, chưa bao gồm tiền lãi huy động trả hàng tháng. Do công việc làm ăn của Công ty đang gặp rất nhiều khó khăn nhiều năm, bà có trực tiếp đứng ra vay tiền để cải tạo căn nhà đang ở, nhà đất này đang thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay cho Công ty TXP . Hiện nay trên nhà đất này có bà và anh S cùng 03 con của vợ chồng bà đang sinh sống, đề nghị Tòa án đưa các con bà vào tham gia tố tụng là người liên quan trong vụ án này. Xem xét quyền lợi của bà và các con vì đây là tài sản duy nhất. Khi giải quyết tài sản đề nghị Ngân hàng, cơ quan phát mại hoàn trả số tiền bà đã cho vay để thu nợ gốc tại Ngân hàng và tiền bà đã đầu tư vào tài sản.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 50/2021/KDTM-ST ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân quận NTL đã quyết định.:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần SHN đối với Công ty cổ phần xây dựng đầu tư thương mại TXP .

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến tài sản tại ML , phường KH , HĐ , Hà Nội.

3. Buộc Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư thương mại TXP phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần SHN số tiền nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 27/12/2021, theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 03.09/2011/HĐHM-PN/SHN .HN-NVC và 02 Phụ lục hợp đồng tín dụng là Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01 ngày 23/11/2011, Phụ lục số 02 ngày 01/08/2012. Kèm theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng và Phụ lục hợp đồng là 05 Khế ước nhận nợ, cụ thể như sau:

- Nợ gốc 5.128.357.195 đồng
- Nợ lãi trong hạn 304.053.386 đồng
- Nợ lãi quá hạn 11.465.941.767 đồng.
- Tổng số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi là: 16.898.352.348 đồng và tiếp tục phải trả các khoản lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng cho đến ngày thực trả.

Chia tỷ lệ cụ thể từng tài sản thế chấp tương đương như sau:

- Tài sản ở MĐ tương đương với số tiền nợ là 6.874.431.000 đồng, trong đó nợ gốc là 2.290.000.000 đồng, lãi quá hạn là 4.436.283.000 đồng, lãi trong hạn là 148.148.000 đồng.

- Tài sản ở ĐC tương đương với số tiền 10.023.921.348 đồng, trong đó nợ gốc 2.838.357.195 đồng, nợ lãi trong hạn 155.905.386 đồng, nợ lãi quá hạn 7.029.658.767 đồng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc

Trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nêu trên, thì SHN có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mại tài sản đảm bảo là:

Tài sản 01: Quyền sở hữu nhà ở và tài quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Tổ 11, cụm 6, phường CV , quận BĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10101151617, hồ sơ gốc số: 13252.2002/3267.2002.QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 10/05/2002 cho bà Đặng Thị Lê B và chồng là ông PC . Hiện trạng nhà ở và đất ở được miêu tả cụ thể như trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên. Tài sản này được ký hợp đồng thế chấp công chứng số 012803/2011, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 23/9/2011 tại Văn phòng Công chứng Hồ Gươm và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tài sản 02: Quyền sử dụng đất thửa số 02, tờ bản đồ số 14 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đinh Xuân S tại địa chỉ NM , phường MĐ 1, quận NTL , 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 BC 180673, Số QĐ: 12042/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00302 do UBND huyện Từ Liêm, Hà Nội cấp ngày 26/08/2010 cho bà Đặng Thị Dung. Đăng ký sang tên ông Đinh Xuân S số 6457/11 ngày 03/11/2011 tại Văn Phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Tài sản này được ký hợp đồng thế chấp số công chứng 013389/2011, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 11/11/2011 tại Văn phòng Công Chứng Hồ Gươm và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Nếu sau khi phát mại tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp nêu trên mà số tiền vẫn không đủ trả nợ, thì buộc bị đơn phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho SHN cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

Giành quyền khởi kiện cho ông Phạm C và bà Đặng Thị Lê B bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Công ty TXP kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và xét xử lại theo thủ tục chung do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thiếu khách quan, gây thiệt hại đến Công ty TXP .

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

Nguyên đơn và bị đơn đã được Tòa án tạo điều kiện để thỏa thuận giải quyết vụ án nhưng các bên không thỏa thuận được và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

-Bà Nguyễn Thu Huệ, đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Xuân S trình bày: Đối với tài sản bảo đảm mang tên ông Đinh Xuân S ở thôn NM , p hường MĐ 1 quận NTL , Hà Nội thì bà Phương Anh là vợ ông Đinh Xuân S có đóng góp công sức của mình vào khối tài sản thế chấp này với số tiền khoảng 300.000.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án lại không xem xét công sức đóng góp của bà Phương Anh và tuyên cho Ngân hàng được quyền phát mại là không đúng. Đối với tài sản bảo đảm mang tên ông PC , bà Đặng Thị Lê B ở phường CV , quận BĐ , Hà Nội thì trước khi ký hợp đồng thế chấp, ông C , Bà B đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại phường CV cho ông Đinh Xuân S rồi. Việc chuyển nhượng này đã được ông S trình bày tại bản tự khai gửi Tòa án sơ thẩm và tại phiên tòa sơ

thẩm nhưng Tòa án sơ thẩm không giải quyết. Hiện nay, ông Đinh Xuân S đang khởi kiện ông PC , bà Đặng Thị Lê B tại Tòa án nhân dân quận BĐ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng này. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tạm đình chỉ giải quyết vụ án này để chờ kết quả giải quyết vụ việc tại Tòa án nhân dân quận BĐ

-Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP SHN (do ông Nguyễn Anh D đại diện) trình bày: Tại cấp sơ thẩm, ông Đinh Xuân S không hề lời khai nào về việc nhà đất mang tên ông PC , bà Đặng Thị Lê B đã được chuyển nhượng cho ông Đinh Xuân Sơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S cũng vắng mặt nên không có lời trình bày nào của ông S tại phiên tòa sơ thẩm như người đại diện của ông S trình bày. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giữa ông C , Bà B với ông S là chưa phù hợp quy định của pháp luật do chưa đăng ký sang tên theo quy định. Thực tế, Ngân hàng vẫn giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C , Bà B . Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, bên thế chấp là ông C , Bà B , bên được thế chấp là Công ty TXP (do ông S đại diện) không hề thông báo hay cung cấp thông tin gì về việc nhà đất này đã được ông C , Bà B chuyển nhượng cho ông S . Vì vậy, ngân hàng không thể biết được việc này nên là bên thứ ba ngay tình. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Xuân Sơn

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Phương M và ông Phạm Thanh Hải thống nhất trình bày: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Đinh Xuân S không hề có lời khai nào về việc nhà đất của ông C , Bà B đã được chuyển nhượng cho ông S . Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm xác minh thì gia đình ông C , Bà B mới biết việc này. Gia đình hoàn toàn không có ý định chuyển nhượng nhà đất cho ông S mà do ông S lừa gạt thành viên trong gia đình ông C , Bà B để ký giấy tờ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, bảo vệ quyền lợi của gia đình ông C , Bà B .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Quá trình tiến hành tố tụng, quá trình tham gia tố tụng, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp mà các đương sự ký kết là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Do vậy, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cũng như nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp nếu bị đơn không thanh toán được khoản nợ. Tuy nhiên, về nợ lãi: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về lãi là không đúng nên cần sửa án sơ thẩm về lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Xét thấy, đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng thẩm quyền.

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn là Công ty TXP có trụ sở tại: phường MĐ 1, quận NTL , Hà Nội. Căn cứ khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân quận NTL có thẩm quyền giải quyết vụ án.

Về việc xác định người tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có liên quan đến các tài sản bảo đảm, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ nhận định tại phần sau.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là Công ty TXP (do ông Đinh Xuân S đại diện) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các thành viên trong gia đình ông Đinh Xuân S và gia đình ông PC , bà Đặng Thị Lê B đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định

[2]. Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn là Công ty TXP với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Về việc ký kết, thực hiện hợp đồng tín dụng:

Ngày 28/9/2011, nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng tín dụng số 03.09/2011/HĐHM-PN/SHN .HN-NVC với nội dung chính: giá trị hạn mức tín dụng là 15.000.000.000 đồng, mục đích: Bổ sung vốn lưu động. Thời hạn cấp: 12 tháng. Lãi suất trong hạn: Theo quy định của SHN tại thời điểm giải ngân và thay đổi theo từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Ngoài ra hợp đồng tín dụng còn có các nội dung về tài sản bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của các bên.

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

Về việc thực hiện hợp đồng tín dụng: Nguyên đơn đã tiến hành giải ngân cho bị đơn theo 05 khế ước nhận nợ với tổng số tiền là 8.308.000.000 đồng. Về phía bị đơn và những người liên quan (là chủ tài sản bảo đảm) đã thanh toán cho nguyên

đơn với tổng số tiền nợ gốc và lãi là 3.504.866.466 đồng trong đó trả vào nợ gốc 3.179.642.805 đồng và trả nợ lãi 325.223.661 đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với nợ gốc chưa trả là 5.128.357.195 đồng là có căn cứ.

Về nợ lãi:

Theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, các bên thỏa thuận về lãi như sau: Lãi suất trong hạn: Theo quy định của SHN tại thời điểm giải ngân và thay đổi theo từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Theo 05 khế ước nhận nợ thể hiện lãi suất thay đổi theo hướng giảm dần từ 20,5% (theo 03 khế ước ngày 24/11/2012, ngày 25/4/2012 và ngày 26/4/2012) xuống còn 13,5% (khế ước ngày 30/6/2012) và 13% (khế ước ngày 01/8/2012) và đều quy định lãi suất điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm VNĐ cao nhất kỳ hạn 06 tháng trả lãi sau của SHN tại thời điểm điều chỉnh + biên độ.

Theo đó, trong thời hạn vay, nguyên đơn đã thực hiện việc điều chỉnh đúng như thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các quyết định điều chỉnh đã xuất trình tại Tòa án hai cấp. Tuy nhiên, kể từ khi khoản nợ chuyển quá hạn thì nguyên đơn không điều chỉnh lãi là không phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng về việc lãi suất phải được điều chỉnh. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu về lãi của nguyên đơn khi nguyên đơn không điều chỉnh về lãi suất từ sau khi khoản nợ chuyển quá hạn là chưa phù hợp và chưa đảm bảo quyền lợi tối đa của bên vay. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn xuất trình các quyết định điều chỉnh lãi suất và thực hiện việc điều chỉnh lãi suất quá hạn kể từ khi khoản nợ chuyển quá hạn. Theo đó, nguyên đơn đã tự nguyện điều chỉnh lãi suất theo hướng giảm lãi suất quá hạn. Lãi suất tính từ ngày 02/4/2015 đến khi trả hết nợ với lãi suất 5,9% cộng biên độ 8,5% = 14,4%, cụ thể: nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán lãi quá hạn tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là: 10.502.359.230 đồng (tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu và được chấp nhận là 11.465.911.767 đồng). Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi quá hạn là 936.552.537 đồng nên cấp phúc thẩm thấy cần đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, cần sửa án sơ thẩm về lãi theo hướng giảm lãi suất quá hạn như đã phân tích nêu trên.

* Về việc ký kết, thực hiện các hợp đồng thế chấp:

Theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết thể hiện tài sản bảo đảm cho khoản vay của bị đơn gồm có 03 tài sản, cụ thể:

1. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 93K, tổ 4, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), Hà Nội theo giấy chứng nhận số 10107490589 ngày 16/3/2001 mang tên bà Trần Thị Thanh Hằng và ông Trần Việt Kỳ

2. Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 144 tổ 7 phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, Hà Nội theo Giấy chứng nhận số AM 590302 do UBND TP Hà Nội cấp ngày 26/3/2008 mang tên ông Trần Hoàng Hải và bà Lê Thị Hoàng Mai

3. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: Tổ 11 cụm 06, phường CV , quận BĐ theo Giấy chứng nhận số 10101151617 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2002 mang tên bà Đặng Thị Lê B và ông PC .

Theo giải trình của nguyên đơn thể hiện nội dung: Tại thời điểm xin cấp hạn mức tín dụng thì bị đơn đề xuất 03 tài sản bảo đảm nêu trên. Tuy nhiên, sau khi tiến hành định giá và phê duyệt hạn mức tín dụng thì bị đơn và các chủ tài sản là bà Trần Thị Thanh Hằng, ông Trần Việt Kỳ (Chủ tài sản tại 93K, tổ 4, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai) và ông Trần Hoàng Hải, bà Lê Thị Hoàng Mai (Chủ tài sản tại số 144, tổ 7 phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai) không thống nhất và không ký hợp đồng thế chấp nên 02 tài sản bảo đảm này dù đã được đưa vào hợp đồng tín dụng làm tài sản bảo đảm nhưng thực tế không phải là tài sản bảo đảm do các bên không ký hợp đồng thế chấp. Vì vậy, để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn các bên tiếp tục ký phụ lục hợp đồng tín dụng số 01 ngày 23/11/2011 để đưa tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất thửa số 02, tờ bản đồ số 14 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đinh Xuân S tại địa chỉ NM , phường MĐ 1, quận NTL , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số BC 180673, Số QĐ: 12042/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm, Hà Nội cấp ngày 26/08/2010 cho bà Đặng Thị Dung (đăng ký sang tên ông Đinh Xuân S số 6457/11 ngày 03/11/2011) và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 01/08/2012 để đưa tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại ML , phường KH , quận HĐ , Hà Nội theo Giấy chứng nhận số BĐ 681429 do UBND quận HĐ cấp ngày 26/9/2011 mang tên ông Bùi Văn Thứ và bà Nguyễn Thị Cõi làm tài sản bảo đảm cho khoản vay.

Như vậy, khoản vay của bị đơn thực tế được bảo đảm bằng 03 tài sản bảo đảm cụ thể là:

- Bất động sản tại: Tổ 11 cụm 06, phường CV , quận BĐ , Hà Nội mang tên bà Đặng Thị Lê B và ông Phạm C (hợp đồng thế chấp ngày 23/9/2011 tại Văn phòng công chứng Hồ Gươm)

- Bất động sản tại địa chỉ NM , phường MĐ 1, quận NTL , thành phố Hà Nội mang tên ông Đinh Xuân S (hợp đồng thế chấp ngày 11/11/2011 tại văn phòng công chứng Hồ Gươm)

- Bất động sản tại ML , phường KH , quận HĐ , Hà Nội mang tên ông Bùi Văn Thứ và bà Nguyễn Thị Cõi (Hợp đồng thế chấp ngày 25/7/2012 tại Văn phòng công chứng Hồ Gươm)

Tại các bản khai tại Tòa án bị đơn cũng xác nhận tài sản bảo đảm cho khoản vay của bị đơn là 03 tài sản nêu trên, ngoài ra không còn tài sản nào khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận NTL đề nghị đưa những người đứng tên, quản lý và sử dụng nhà đất tại 02 tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 144 tổ 7 phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, Hà Nội mang tên ông Trần Hoàng Hải và bà Lê Thị Hoàng Mai và Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 93K, tổ 4, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, Hà Nội mang tên bà Trần Thị Thanh Hằng và ông Trần Việt Kỳ là không đúng do mặc dù tại hợp đồng tín dụng có thể hiện tài sản bảo đảm của họ nhưng thực tế những người này không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án do không ký hợp đồng thế chấp và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Xem xét các hợp đồng thế chấp này, cấp phúc thẩm thấy: Hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết tự nguyện, hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

Theo các hợp đồng thế chấp đều thể hiện phạm vi nghĩa vụ bảo đảm, cụ thể:

Hợp đồng thế chấp ngày 25/7/2012 với chủ tài sản bảo đảm là ông Bùi Văn Thứ và bà Nguyễn Thị Cõi (nhà đất tại ML , KH , HĐ) bảo đảm tối đa cho số tiền vay là 2.268.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp ngày 23/9/2011 với chủ tài sản bảo đảm là bà Đặng Thị Lê B và ông Phạm C (nhà đất tại phường CV , BĐ , Hà Nội) bảo đảm tối đa cho số tiền cho vay là 3.709.125.000 đồng

Hợp đồng thế chấp ngày 11/11/2011 với chủ tài sản bảo đảm là ông Đinh Xuân S (nhà đất tại phường MĐ 1, quận NTL , Hà Nội) bảo đảm tối đa cho số tiền vay là 2.340.000.000 đồng

Đến ngày 11/06/2021, gia đình ông Bùi Văn Thứ và bà Nguyễn Thị Cõi đã có đơn đề nghị xin trả nợ thay bị đơn với số tiền 1.881.850.225 đồng vào dư nợ gốc để rút tài sản bảo đảm và được ngân hàng chấp nhận và tiến hành thủ tục giải chấp nhà đất mang tên ông Thứ, bà Cõi. Thấy rằng, gia đình ông Thứ, bà Cõi đã nộp số tiền trong phạm vi nghĩa vụ bảo lãnh quy định trong hợp đồng thế chấp, đã được nguyên đơn đồng ý và không ảnh hưởng gì đến phạm vi bảo lãnh cũng như quyền

lợi của các chủ tài sản khác nên việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc phát mại tài sản này và được cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết phần yêu cầu này là phù hợp và đúng quy định.

Do gia đình ông Thứ, bà Cõi đã nộp tiền và rút tài sản thế chấp tại giai đoạn Tòa án sơ thẩm tiến hành tố tụng nên sau khi rút tài sản bảo đảm và làm thủ tục giải chấp tòa án sơ thẩm đã không đưa những người liên quan đến tài sản của gia đình ông Thứ, bà Cõi vào tham gia tố tụng là phù hợp vì họ không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với vụ án này.

Đối với 02 tài sản bảo đảm còn lại mang tên bà Đặng Thị Lê B và ông Phạm C (nhà đất tại phường CV , BĐ , Hà Nội) và ông Đinh Xuân S (nhà đất tại phường MĐ 1, quận NTL , Hà Nội) thì sau khi xét xử sơ thẩm, Bà B , ông C và những người liên quan đến tài sản này không kháng cáo. Chỉ có ông Đinh Xuân S vừa là chủ tài sản bảo đảm, vừa là đại diện theo pháp luật của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án nhưng không đưa ra được yêu cầu cụ thể cũng như căn cứ, tài liệu gì liên quan đến việc kháng cáo đối với việc thế chấp của mình. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản đối với 02 tài sản bảo đảm này trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ.

Đối với đề nghị của bà Phương Anh (là vợ ông Đinh Xuân Sơn) về việc bà có công sức đóng góp trong khối tài sản mang thế chấp mang tên ông Đinh Xuân S nhưng không xuất trình được các tài liệu hợp pháp chứng minh. Mặt khác, theo điều 4.2 của hợp đồng thế chấp thì phần tài sản được sửa chữa này cũng thuộc tài sản thế chấp.

Tại tòa phúc thẩm, ngày 30/11/2022, ông Đinh Xuân S xuất trình các tài liệu là Đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân quận BĐ với nội dung ông Đinh Xuân S khởi kiện ông PC , bà Đặng Thị Lê B yêu cầu ông C , Bà B phải giao trả nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại địa chỉ tổ 11, cụm 6, phường CV , BĐ , Hà Nội và xuất trình các tài liệu kèm theo là Thông báo thụ lý vụ án số 295/TBTL-TA ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân quận BĐ , bản phô tô các tài liệu là: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 17/9/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông PC , bà Đặng Thị Lê B và bên nhận chuyển nhượng là ông Đinh Xuân Sơn; biên bản bàn giao nhà; Giấy biên nhận tiền. Để làm rõ việc khởi kiện và thụ lý vụ án như đương sự trình bày, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh tại Tòa án nhân dân quận BĐ và ông C , Bà B . Theo tài liệu Tòa án nhân dân quận BĐ cung cấp thể hiện ngày 23/11/2022, Tòa án nhân dân quận BĐ đã thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 295/2022/TLST-DS về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

theo đơn khởi kiện của ông Đinh Xuân S với bị đơn là ông PC , bà Đặng Thị Lê Băng. Ngoài ra, Tòa án nhân dân quận BĐ còn cung cấp biên bản ghi lời khai, bản tự khai, đơn trình bày của ông Đinh Xuân Sơn.

Về phía gia đình ông C , Bà B , Tòa án cấp phúc thẩm cũng tiến hành xác minh về việc ông Đinh Xuân S có đơn khởi kiện ông, bà tại Tòa án nhân dân quận BĐ . Kết quả xác minh thể hiện: Ông C , Bà B cung cấp thông tin: Ông, bà hoàn toàn không biết gì về việc ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất tại tổ 11 phường CV , quận BĐ , Hà Nội cũng như ký các biên bản giao nhận nhà đất, biên bản giao nhận tiền với ông Đinh Xuân S cũng như việc ông S khởi kiện ông, bà tại Tòa án nhân dân quận BĐ . Ông, bà cho rằng ông S đã lừa ông, bà ký các giấy tờ này. Ông, bà chỉ thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp ngày 23/9/2011 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TXP do ông Đinh Xuân S đại diện theo pháp luật

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ đương sự giao nộp và thu thập cũng như kết quả xác minh, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 17/9/2011, ông C , Bà B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Tổ 11 phường CV , quận BĐ , Hà Nội cho ông Đinh Xuân Sơn. Đối với hợp đồng này, ông C , Bà B đều thống nhất khai rằng ông bà không hề biết gì về việc ký hợp đồng chuyển nhượng này.

Đến ngày 23/9/2011 (sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vài ngày) cũng chính ông C , Bà B đã ký hợp đồng thế chấp nhà đất này cho Ngân hàng SHN để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TXP (do chính ông Đinh Xuân S đại diện theo pháp luật của Công ty). Việc ký hợp đồng thế chấp này là tự nguyện và được ông C , Bà B xác nhận.

Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, chính ông C , Bà B và cả ông S đều không ai thông báo gì cho Ngân hàng biết về việc nhà đất này đã được ông C , Bà B chuyển nhượng cho ông Đinh Xuân S (chưa làm thủ tục đăng ký sang tên theo quy định) nên Ngân hàng không thể biết được việc chuyển nhượng này. Mặt khác, tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Tổ 11 Cụm 6 phường CV , quận BĐ , Hà Nội vẫn mang tên ông Phạm C và bà Đặng Thị Lê Băng. Vì vậy, Ngân hàng đã nhận tài sản thế chấp là nhà đất tại Tổ 11, Cụm 6 phường CV , quận BĐ , Hà Nội là đúng quy định do Ngân hàng là người thứ ba ngay tình trong việc nhận thế chấp này. Hiện nay, bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hưu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Tổ 11 Cụm 6 phường CV , quận BĐ , Hà Nội mang tên ông Phạm C và bà Đặng Thị Lê B hiện do Ngân hàng SHN đang quản lý. Tòa án đã yêu cầu Ngân hàng xuất trình

bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và Ngân hàng đã thực hiện việc xuất trình bản chính Giấy chứng nhận nêu trên cho Tòa án. Do vậy, yêu cầu tạm đình chỉ vụ án tín dụng này chờ kết quả giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đinh Xuân S là không được chấp nhận.

Như vậy, có căn cứ cho rằng việc Ngân hàng nhận tài sản thế chấp mang tên ông C , Bà B là đúng quy định. Việc ông Đinh Xuân S khởi kiện ông C , Bà B tại Tòa án nhân dân quận BĐ không làm thay đổi bản chất hiệu lực của hợp đồng thế chấp ngày 23/9/2011 được ông C , Bà B ký với Ngân hàng. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc đề nghị phát mại tài sản là nhà đất mang tên ông C , Bà B tại tổ 11, phường CV , quận BĐ , Hà Nội như Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định là có căn cứ.

Tuy nhiên, như đã phân tích nêu trên do sửa án sơ thẩm về lãi theo hướng giảm lãi quá hạn nên nghĩa vụ tài sản bảo đảm sẽ giảm tương ứng. Vì vậy, cần sửa án sơ thẩm về nghĩa vụ bảo đảm đối với 02 tài sản bảo đảm còn lại, cụ thể như sau:

- Bất động sản tại: Tổ 11 cụm 06, phường CV , quận BĐ , Hà Nội mang tên bà Đặng Thị Lê B và ông Phạm C đảm bảo cho tổng nghĩa vụ nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn là: 9.304.395.561 đồng, trong đó nợ gốc: 2.838.357.195 đồng, nợ lãi trong hạn: 155.905.386 đồng, nợ lãi quá hạn: 6.310.132.980 đồng.

- Bất động sản tại địa chỉ NM , phường MĐ 1, quận NTL , thành phố Hà Nội mang tên ông Đinh Xuân S đảm bảo cho tổng nghĩa vụ nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn là: 6.630.375.050 đồng, trong đó nợ gốc: 2.290.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 148.148.800 đồng, nợ lãi quá hạn: 4.192.226.250 đồng

Từ những phân tích trên, thấy kháng cáo của bị đơn là Công ty TXP và ông Đinh Xuân S là không có căn cứ nên không chấp nhận. Tuy nhiên cần sửa án sơ thẩm về lãi, nghĩa vụ bảo đảm đối với tài sản bảo đảm và án phí sơ thẩm đối với bị đơn.

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

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những nhận định trên!

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

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

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

Căn cứ Nghị định 163/NĐ-CP và Nghị định 11/NĐ-CP của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm

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

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần xây dựng đầu tư thương mại TXP và ông Đinh Xuân Sơn, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 50/2021/KDTM-ST ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân quận NTL , thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần SHN đối với Công ty cổ phần xây dựng đầu tư thương mại TXP .

1.1 Buộc Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư thương mại TXP phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần SHN tính đến ngày là 27/12/2021 là 15.934.769.811 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 5.128.357.195 đồng. Nợ lãi trong hạn 304.053.386 đồng. Nợ lãi quá hạn 10.502.359.230 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư thương mại TXP còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 14,4%/năm cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

1.2 Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP SHN về đòi nợ lãi quá hạn với số tiền 936.552.537 đồng và yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ ML , phường KH , quận HĐ Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 681429; Số vào sổ cấp GCN: CH00-1385, do UBND quận HĐ , thành phố Hà Nội cấp ngày 26/09/2011 cho ông Bùi Văn Thứ và Bà Nguyễn Thị Cõi. Tài sản này được ký hợp đồng thế chấp công chứng số 015955/2012, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 25/07/2012 tại Văn phòng Công chứng Hồ Gươm

2. Trường hợp Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư thương mại TXP không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên (điều 1.1 Quyết định này) thì Ngân hàng TMCP SHN có quyền có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp bảo đảm để thu nợ là:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Tổ 11, cụm 6, phường CV , quận BĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10101151617, hồ sơ gốc số: 13252.2002/3267.2002.QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 10/05/2002 cho bà Đặng Thị Lê B và chồng là ông Phạm C theo hợp đồng thế chấp công chứng số 012803/2011, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 23/9/2011 tại Văn phòng

Công chứng Hồ Gươm. Tổng nghĩa vụ bảo đảm cho nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn (đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 27/12/2021) là: 9.304.395.561 đồng, trong đó nợ gốc: 2.838.357.195 đồng, nợ lãi trong hạn: 155.905.386 đồng, nợ lãi quá hạn: 6.310.132.980 đồng.

- Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 02, tờ bản đồ số 14 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đinh Xuân S tại địa chỉ NM , phường MĐ 1, quận NTL , 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 BC 180673, Số QĐ: 12042/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00302 do UBND huyện Từ Liêm, Hà Nội cấp ngày 26/08/2010 cho bà Đặng Thị Dung. Đăng ký sang tên ông Đinh Xuân S số 6457/11 ngày 03/11/2011 tại Văn Phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo hợp đồng thế chấp số công chứng 013389/2011, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 11/11/2011 tại Văn phòng Công Chứng Hồ Gươm. Tổng nghĩa vụ bảo đảm cho nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn (đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 27/12/2021) là: 6.630.374.250 đồng, trong đó nợ gốc: 2.290.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 148.148.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 4.192.226.250 đồng

Các cá nhân, tổ chức đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp trên dưới mọi hình thức phải chuyển dọn đi nơi khác để đảm bảo việc thi hành án.

3. Dành quyền khởi kiện cho ông Phạm C và bà Đặng Thị Lê B bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

4. Về án phí :

Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư thương mại TXP phải chịu 123.934.779 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Đối trừ 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 34209 ngày 01/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận NTL , thành phố Hà Nội. Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư thương mại TXP còn phải nộp 121.934.779 đồng.

Hoàn trả ông Đinh Xuân S 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 34208 ngày 01/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận NTL , thành phố Hà Nội

Ngân hàng thương mại cổ phần SHN không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP SHN số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 63.920.741 đồng phí theo biên lai số 0009346 ngày 01/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận NTL , thành phố Hà Nội

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi

hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 12/12/2022

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

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

Hoàng Minh Thành

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

Hoàng Minh Thành

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Hoàng Minh Thành

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

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

Hoàng Minh Thành