

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 170/2020/KDTM - PT
Ngày: 17/9/2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Tuyết Băng
Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Bình
Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Trong ngày 17 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 150/2020/TLPT-KDTM ngày 22/5/2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 424/2020/QĐ-PT ngày 04/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 491/2020/QĐ-PT ngày 21/8/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TNHH A.

Trụ sở: Tòa nhà Capital số 109 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Phạm Huy T – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: ông Phan Quang T, ông Vũ Ngọc C, ông Dương Ngọc Đ, ông Đỗ Xuân T, ông Nguyễn Tuấn A.

(Có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH B

Trụ sở: Số 41 tập thể Hội nghệ sỹ sân khấu phố Liễu Giai, phường Công Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Trần Lưu V – Chức vụ: Tổng giám đốc.

(Vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phùng Thị K, sinh năm 1934;
2. Anh Trần Lương V, sinh năm 1961;
3. Chị Trần Thị Bích H, sinh năm 1974;
4. Anh Trần Trung H, sinh năm 2001;
5. Cháu Trần Việt A, sinh năm 2003.

Cùng trú tại: Căn hộ 1 nhà B2 tập thể Quỳnh Lôi, phường Quỳnh Lôi, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (nay là: số 01 ngách 164/10 phố Hồng Mai, phường Quỳnh Lôi, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội).

Bà Phùng Thị K do bà Trần Thủy B là đại diện theo ủy quyền.

(Có mặt anh V, chị B; Vắng mặt chị H, anh H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn – Ngân hàng TMCP A trình bày:***

Ngân hàng TMCP A- Chi nhánh Ba Đình (Nay đổi thành Ngân hàng Thương Mại Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên A – Chi nhánh Ba Đình) gọi tắt (Ngân hàng A Ba Đình) và Công ty TNHH B đã ký Hợp đồng tín dụng số: 0469/2011/GPBBĐ-YP/HĐ ngày 13/09/2011; phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.0469.2011/2012/GPBBĐ-YP/PLHĐTD ngày 07/11/2012; Khế ước nhận nợ số 01.0469/2011/GPBBĐ-YP/KU' ngày 13/9/2011. Lãi suất cho vay: Thả nổi, định kỳ điều chỉnh 01 tháng/lần vào ngày 15 hàng tháng bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ + biên độ theo quy định của Ngân hàng A tại thời điểm giải ngân/điều chỉnh. Kỳ hạn điều chỉnh lãi suất trên từng khế ước nhận nợ hoặc cách thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của Ngân hàng A tại từng thời kỳ; Khế ước nhận nợ số 01.0469/2011/GPBBĐ-YP/KU' ngày 13/09/2011 Công ty TNHH B có nhận nợ tại Ngân hàng A Ba Đình số tiền là 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay kể từ 13/09/2011.

Ngày 07/11/2012, Ngân hàng A và Công ty TNHH B đã ký phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.0469.2011/2012/GPBBĐ-YP/PLHĐTD, nội dung Ngân hàng A gia hạn khoản dư nợ gốc 1.195.937.140 đồng cho Công ty TNHH B thêm

12 tháng, tối đa không quá ngày 13/09/2013.

Tài sản đảm bảo: Toàn bộ giá trị Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 166230, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00280, do UBND quận Hai Bà Trưng , thành phố Hà Nội cấp ngày 25/01/2011 đứng tên bà Phùng Thị K. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 110389 quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2011 và Phụ lục số công chứng 137/2012 Quyền số:02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2012 tại Văn phòng công chứng Đại Việt, thành phố Hà Nội. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng ngày 08/09/2011.

Ngay sau khi khoản vay quá hạn, Ngân hàng A đã kiểm tra tài sản bảo đảm và nhiều lần làm việc trực tiếp với ông Trần Lưu V, đại diện cho Công ty TNHH B để bàn việc xử lý khoản vay, Công ty TNHH B nhiều lần cam kết trả nợ đúng hạn với Ngân hàng A. Tuy nhiên, Công ty TNHH B đã liên tiếp vi phạm các cam kết trả nợ, dẫn đến nợ quá hạn kéo dài tại Ngân hàng A.

Ngày 21/12/2013, Công ty TNHH B đã nộp số tiền 70.000.000 đồng, ngân hàng đã thu 28.467.598 đồng vào nợ lãi trong hạn và thu 41.532.402 đồng vào nợ gốc; Ngày 31/12/2013, Công ty TNHH B nộp 20.000.000 đồng thanh toán nợ quá hạn tại Ngân hàng A, dư nợ gốc quá hạn 1.055.404.739, dư nợ lãi phạt: 66.426.566 đồng và từ đó cho đến nay Công ty TNHH B không nộp được khoản tiền nào khác.

Nay Ngân hàng Thương Mại Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên A đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể sau đây:

1. Ngân hàng Thương Mại Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên A xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện là nợ lãi phạt: 818.013 đồng.

2. Buộc Công ty TNHH B phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền cả gốc và lãi khoản vay tạm tính đến 10/3/2020 là: 2.034.841.913 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 865.404.738 đồng; Nợ lãi trong hạn: 0 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.169.437.175 đồng và lãi phát sinh cho đến khi công ty TNHH B hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

3. Trong trường hợp Công ty TNHH B không thanh toán được khoản nợ trên. Ngân hàng A đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, tài sản bảo đảm là: Toàn bộ giá trị Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 166230, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00280,

do UBND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/01/2011 đứng tên bà Phùng Thị K. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 110389, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2011 và Phụ lục số công chứng 137/2012, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2012 tại Văn phòng công chứng Đại Việt, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng ngày 08/09/2011.

**** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty TNHH B- Người đại diện theo pháp luật là ông Trần Lưu V trình bày:***

Ông nhất trí với ý kiến của Nguyên đơn trình bày về thời gian và hình thức, nội dung ký kết các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Nay công ty xác nhận còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến ngày 10/3/2020 là: 2.034.841.913 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 865.404.738 đồng; Nợ lãi trong hạn: 0 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.169.437.175 đồng.

Việc Ngân hàng A rút một phần yêu cầu khởi kiện là nợ lãi phạt: 818.013 đồng, ông Viên nhất trí và không có ý kiến gì.

Tuy nhiên, hiện nay công ty đã tạm dừng hoạt động và gặp khó khăn về kinh tế nên công ty đề nghị Ngân hàng A tạo điều kiện cho công ty trả toàn bộ nợ gốc và miễn toàn bộ lãi cho công ty.

Trong trường hợp công ty không thanh toán được khoản nợ trên thì ông cũng không đồng ý để Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm trên để thu hồi nợ. Ngoài ra công ty không có yêu cầu hay đề nghị nào khác.

**** Tại các biên bản ghi lời khai và đơn đề nghị của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị K, người đại diện theo ủy quyền anh Trần Lương V trình bày:***

Bà Phùng Thị K là mẹ của ông Trần Lưu V – người đại diện theo pháp luật của công ty TNHH B. Bà xác nhận ngày 31/08/2011 bà và Ngân hàng A có ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 110389 quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2011 và Phụ lục số công chứng 137/2012 Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2012 tại Văn phòng công chứng Đại Việt – TP Hà Nội với nội dung bà đồng ý thế chấp toàn bộ giá trị Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại căn hộ 1 nhà B2 tập thể Quỳnh Lôi (nay là số 1 ngách 164/10 phố Hồng Mai), phường Quỳnh Lôi, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 166230, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00280, do UBND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà

Nội cấp ngày 25/01/2011 đứng tên bà Phùng Thị K để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH B.

Hiện nay công ty TNHH B đã tạm dừng hoạt động và gặp khó khăn về kinh tế, bà đồng ý với phương án trả nợ của ông Vinh và bà Hòa (là con trai và con dâu của bà) đưa ra cụ thể: trả toàn bộ nợ gốc và xin miễn toàn bộ lãi.

Trong trường hợp công ty TNHH B không thanh toán được khoản nợ trên, bà cũng không đồng ý để Ngân hàng A yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm trên để thu nợ.

Bà Khiết trình bày trước đây bà đã nói với tất cả anh em trong gia đình là cho ông Vinh nhà đất này. Tuy nhiên việc bà Khiết cho tặng nhà đất không được lập thành văn bản và cũng không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bà không có tài liệu chứng cứ nào khác để giao nộp đến Tòa án.

Ngoài ra bà Khiết do ông Vinh là người đại diện theo ủy quyền không có yêu cầu hay đề nghị gì khác.

Tại các biên bản ghi lời khai và đơn đề nghị của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Lương V và chị Trần Thị Bích Hòa thống nhất trình bày:

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 110389 quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2011 và Phụ lục số công chứng 137/2012 Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2012 tại Văn phòng công chứng Đại Việt – Thành phố Hà Nội được ký giữa Ngân hàng A và bà Phùng Thị K là không đầy đủ về mặt pháp lý với lý do: Ông Vinh và bà Hòa lập gia đình vào năm 1999. Năm 2000, bà Trần Thị Bích Hòa có nhập hộ khẩu về gia đình ông Vinh tại căn hộ 1 nhà B2 tập thể Quỳnh Lôi (nay là số 1 ngách 164/10 phố Hồng Mai), phường Quỳnh Lôi, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Đến năm 2003, bà Hòa sinh cháu thứ hai và gia đình ông Vinh, bà Hòa tách ra thành một hộ khẩu riêng, vẫn ở tại địa chỉ trên. Đến năm 2011, khi ngân hàng ký hợp đồng thế chấp với bà Phùng Thị K thì gia đình ông bà có hộ khẩu tại số nhà nêu trên được 8 năm. Đối với quyền sở hữu mang tên bà Phùng Thị K được cấp vào năm 2011 cấp trên diện tích 38,1 m² và diện tích nhà là 24 m² kết cấu tường gạch mái ngói một tầng. Tuy nhiên, tại thời điểm bà Khiết ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng thì ngân hàng thẩm định nhà giống như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Nhưng trên thực tế tại thời điểm đó, do vợ chồng ông bà sinh thêm con nên đã coi nói thành nhà 3 tầng vào năm 2004. Vì vậy, nhà có kết cấu 3 tầng như hiện nay. Nhà này được xây dựng hoàn toàn là tiền riêng của vợ chồng ông Vinh, bà Hòa. Khi xây dựng ông Vinh, bà Hòa không xin

giấy phép xây dựng. Số tiền xây dựng và coi nói nhà hết khoảng 200.000.000 đồng, hiện ông bà không còn lưu giữ những giấy tờ liên quan đến việc thuê, mua vật liệu xây dựng, ông bà chỉ còn lại bản vẽ thiết kế và đã nộp cho Tòa án bản photo thiết kế. Đối với số tiền 200.000.000 đồng bỏ ra để xây dựng nhà ông Vinh, bà Hòa không có yêu cầu độc lập hay đề nghị gì khác đối với số tiền này. ông Vinh, bà Hòa chỉ trình bày và coi đó là căn cứ về việc ngân hàng ký hợp đồng thế chấp không có ý kiến của vợ chồng ông bà là không đúng.

Mặt khác, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phùng Thị K được cấp vào năm 2011 thì chỉ là quyền sở hữu cấp trên diện tích 38,1 m² và diện tích nhà là 24 m² kết cấu tường gạch mái ngói một tầng. Trên thực tế, nhà đất hiện nay có diện tích xây dựng là 49,6 m² x 3 tầng theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất của Công ty CP Công nghệ Nguyễn Kim (ông Vinh, bà Hòa đã nộp tại Tòa án).

Ông Vinh, bà Hòa thống nhất đưa ra phương án trả nợ cho ngân hàng là: ông Vinh, bà Hòa sẽ trả toàn bộ tiền gốc mà công ty B vay ngân hàng và xin miễn toàn bộ lãi.

Tại Bản án sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST ngày 10/3/2020, Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn một thành viên A yêu cầu Công ty TNHH B thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn một thành viên A toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng số 0469/2011/GPBBĐ-YP/HĐ ngày 13/09/2011; phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.0469.2011/2012/GPBBĐ-YP/PLHĐTD ngày 07/11/2012; Khế ước nhận nợ số 01.0469/2011/GPBBĐ-YP/KU ngày 13/9/2011.

- Xác nhận Công ty TNHH B còn nợ Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn một thành viên A số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 0469/2011/GPBBĐ-YP/HĐ ngày 13/09/2011; phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.0469.2011/2012/GPBBĐ-YP/PLHĐTD ngày 07/11/2012; Khế ước nhận nợ số 01.0469/2011/GPBBĐ-YP/KU ngày 13/9/2011 với số tiền bao gồm nợ gốc: 865.404.738 đồng; Nợ lãi trong hạn: 0 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.169.437.175 đồng. Tổng là: 2.034.841.913 đồng tạm tính đến ngày 10/3/2020.

- Buộc Công ty TNHH B phải thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn một thành viên A tổng số tiền bao gồm nợ gốc: 865.404.738 đồng (Tám trăm sáu mươi lăm triệu, bốn trăm linh bốn nghìn, bảy trăm ba mươi tám); Nợ lãi trong hạn: 0 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.169.437.175

đồng (Một tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm bảy mươi lăm). Tổng là: 2.034.841.913đồng (Hai tỷ, không trăm ba mươi tư triệu, tám trăm bốn mươi một nghìn, chín trăm mười ba) tạm tính đến ngày 10/3/2020.

Đình chỉ phần yêu cầu đối với nợ lãi phạt: 818.013 đồng (Tám trăm mười tám nghìn, không trăm mười ba đồng)do nguyên đơn rút yêu cầu tại phiên tòa.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật Công ty TNHH B không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn một thành viên A thì Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn một thành viên A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp bảo đảm, để thu hồi nợ:

Tài sản thế chấp của Công ty TNHH B là: Toàn bộ giá trị Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 166230, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00280, do UBND quận Hai Bà Trưng – thành phố Hà Nội cấp ngày 25/01/2011 đứng tên bà Phùng Thị K xác nhận thế chấp tại Ngân hàng A theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 110389 quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2011 và Phụ lục số công chứng 137/2012 Quyển số:02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2012 tại Văn phòng công chứng Đại Việt – TP Hà Nội.

2. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

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

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà Phùng Thị K và anh Trần Lương V kháng cáo một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, về việc xử lý tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, bà Khiết và ông Vinh giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã xuất trình cho Tòa án ra thì không còn tài liệu chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát có quan điểm: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phùng Thị K và anh Trần Lương V. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và Tòa án thu thập được. Căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Phùng Thị K và ông Trần Lương V làm trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

+ Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay chị Trần Bích Hòa, anh Trần Trung H vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án:

Hội đồng xét xử xét thấy : Hợp đồng tín dụng số: 0469/2011/GPBBD-YP/HĐ ngày 13/09/2011; phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.0469.2011/2012/GPBBD-YP/PLHĐTD ngày 07/11/2012; Khế ước nhận nợ số 01.0469/2011/GPBBD-YP/KU ngày 13/9/2011 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A và Công ty TNHH B ký kết trên cơ sở tự nguyện về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác nhận tính đến ngày

10/3/2020 Công ty TNHH B còn nợ Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên A tổng số tiền là: 2.034.841.913 đồng. Trong đó nợ gốc là: 865.404.738 đồng; Nợ lãi trong hạn: 0 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.169.437.175 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH một thành viên A buộc Công ty TNHH B phải thanh toán trả cho Ngân hàng TNHH một thành viên A số tiền nợ gốc, nợ lãi trên là có căn cứ và phù hợp với điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về nội dung này nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến số tiền lãi phạt là 818.013 đồng. Việc nguyên đơn tự nguyện rút phần yêu cầu khởi kiện như trên là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác nên được chấp nhận.

- Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: toàn bộ giá trị Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại căn hộ 1 nhà B2 tập thể Quỳnh Lôi (nay là số 1 ngách 164/10 phố Hồng Mai), phường Quỳnh Lôi, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 166230, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00280, do UBND quận Hai Bà Trưng – thành phố Hà Nội cấp ngày 25/01/2011 mang tên bà Phùng Thị K. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 110389, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2011 và Phụ lục số công chứng 137/2012, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2012 tại Văn phòng công chứng Đại Việt, thành phố Hà Nội.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phùng Thị K và anh Trần Lương V cho rằng: diện tích nhà mái bằng 03 tầng trên đất này là của vợ chồng anh Trần Lương V, chị Trần Thị Bích Hòa bỏ tiền ra xây dựng từ năm 2000 trước thời điểm thế chấp, nên việc các bên giao kết hợp đồng thế chấp mà không có chữ ký của anh Vinh, chị Hòa là không đầy đủ về mặt pháp lý; Diện tích thực tế của tài sản thế chấp có tăng thêm so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Ngoài ra bà Khiết còn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hiện diện tích nhà đất này chỉ có một mình bà đang ăn ở sinh hoạt thường xuyên là không đúng, vì anh Trần Lương V, chị Trần Thị Bích Hòa vẫn thường xuyên ăn ở và sinh hoạt tại đây.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện diện tích nhà đất tại căn hộ 1 nhà B2 tập thể Quỳnh Lôi (nay là số 1 ngách 164/10 phố Hồng Mai), phường Quỳnh Lôi, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội có nguồn gốc

trước đây là của vợ chồng bà Phùng Thị K và ông Trần Văn Vượng (chết ngày 06/7/2008). Ngày 16/11/2010, các đồng thừa kế của ông Trần Văn Vượng đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng Trảng An, theo đó các đồng thừa kế của ông Trần Văn Vượng đã thống nhất cho tặng phần quyền hưởng di sản thừa kế mà mình được hưởng cho bà Phùng Thị K. Sau đó bà Phùng Thị K đã làm thủ tục sang tên đối với diện tích nhà đất trên, ngày 25/01/2011 Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 166230, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00280 mang tên bà Phùng Thị K, nên thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Khiết, do vậy quyền giao kết hợp đồng thế chấp thuộc về cá nhân bà Phùng Thị K.

Ngày 31/8/2011, bà Phùng Thị K thế chấp toàn bộ diện tích nhà đất trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần A để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH B. Ngày 12/10/2012 Ngân hàng thương mại cổ phần A đã tiến hành định giá lại tài sản thế chấp, biên bản có mô tả: “ Nhà xây theo kiến trúc cơ bản của nhà ở đô thị, diện tích xây dựng 30m², diện tích sử dụng 90m². Tổng diện tích sản sử dụng 90m²..”.

Tại mục 1.2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp số 110389 ngày 31/8/2011 các bên thỏa thuận: “ Tài sản thế chấp là toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại căn hộ 1 nhà B2 tập thể Quỳnh Lôi, phường Quỳnh Lôi, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE166230 do Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng cấp ngày 25/1/2011.”. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thể hiện diện tích đất sử dụng riêng là 38,10m²; nhà 01 tầng diện tích 24m². Tại mục 8.6 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận; “ Mọi diện tích, công trình xây dựng, coi nói thêm gắn liền với tài sản.... đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này”. Tại mục 1.2 biên bản định giá lại tài sản ngày 12/10/2012 của Ngân hàng đã xác định: “ Đặc điểm chi tiết theo hiện trạng thực tế : nhà xây theo kiến trúc cơ bản của nhà ở đô thị diện tích xây dựng 30m², diện tích sử dụng là 90m²”. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2019 của tòa án nhân dân quận Ba Đình bà Khiết và ông Vinh xác nhận: “... Từ thời điểm ngân hàng đến xem xét thẩm định trước khi cho vay nhà đất hiện nay không có sửa chữa, cải tạo gì...”.

Anh Vinh, bà Khiết cho rằng vợ chồng anh Vinh, chị Hòa đã bỏ tiền ra xây dựng diện tích nhà 3 tầng như hiện nay từ năm 2000 và có đóng góp trong việc hình thành tài sản trên đất nhưng quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay bà Khiết, anh Vinh đều không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình.

Đối với diện tích đất tăng thêm, quá trình giải quyết vụ án tại biên bản xem xét thẩm định ngày 02/12/2019 của tòa án nhân dân quận Ba Đình bà Khiết và ông Vinh xác nhận: “ Từ thời điểm ngân hàng đến xem xét thẩm định cho đến nay nhà đất hiện nay không có sửa chữa, cải tạo gì... diện tích chênh lệch so với giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất là do gia đình bà coi nói ra phần lỗi đi chung phía trước nhà phân coi nói này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Mặt khác, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà Khiết, anh Vinh, chị Hòa không có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập đề nghị giải quyết về công sức đóng góp của anh Vinh, chị Hòa và yêu cầu xem xét đối với hợp đồng thế chấp. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng năm 2015, thì yêu cầu kháng cáo này của bà Khiết, anh Vinh vượt quá phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Trường hợp bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Nguyên đơn, thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Nguyên đơn.

Đối với nội dung về những người thường xuyên cư trú tại địa chỉ số 1 ngách 164/10 phố Hồng Mai (nay là số 1 ngách 164/10 phố Hồng Mai), phường Quỳnh Lôi, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Tại bản án sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã xác định anh Vinh, chị Hòa, cháu Hiếu và cháu Việt Anh là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định hiện tại chỉ có bà Phùng Thị K đang ăn ở sinh hoạt thường xuyên tại căn hộ 1 nhà B2 tập thể Quỳnh Lôi, phường Quỳnh Lôi, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội là chưa chính xác, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Phùng Thị K và anh Trần Lương V.

Tuy nhiên bản án sơ thẩm không tuyên về việc xử lý đối với phần diện tích đất dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất là có thiếu sót cần phải rút kinh nghiệm.

Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa hôm nay phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: do yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, 220, 228 và khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 302, 305, 342, 344, 351, 471, 476, 478, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều, 51, Điều 91 và Điều 98 Luật tổ chức tín dụng.

Căn cứ Nghị Quyết số 326/ NQ – QH ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Cụ thể:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên A đối với Công ty TNHH B.

2. Buộc Công ty TNHH B phải thanh toán trả Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn một thành viên A tổng số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 0469/2011/GPBBĐ-YP/HĐ ngày 13/09/2011; phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.0469.2011/2012/GPBBĐ-YP/PLHĐTD ngày 07/11/2012; Khế ước nhận nợ số 01.0469/2011/GPBBĐ-YP/KU ngày 13/9/2011, tạm tính đến ngày 10/3/2020 là: 2.034.841.913 (Hai tỷ, không trăm ba mươi tư triệu, tám trăm bốn mươi một nghìn, chín trăm mười ba). Trong đó:

- Nợ gốc: 865.404.738 đồng (Tám trăm sáu mươi lăm triệu, bốn trăm linh bốn nghìn, bảy trăm ba mươi tám);

- Nợ lãi trong hạn: 0 đồng;

- Nợ lãi quá hạn: 1.169.437.175 đồng (Một tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm bảy mươi lăm).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 11/3/2020), Công ty TNHH B còn phải tiếp tục trả nợ lãi trên số dư nợ gốc cho ngân hàng TNHH một thành viên A theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền lãi phạt là: 818.013 đồng .

4. Trường hợp Công ty TNHH B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nói trên cho Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên A thì Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại căn hộ 1 nhà B2 tập thể Quỳnh Lôi (nay là số 1 ngách 164/10) phố Hồng Mai, phường Quỳnh Lôi,

quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 166230, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00280, do UBND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/01/2011 mang tên bà Phùng Thị K. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 110389 quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2011 và Phụ lục số công chứng 137/2012 Quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2012 tại Văn phòng công chứng Đại Việt, thành phố Hà Nội, để thu hồi nợ.

Đối với phần diện tích nhà đất mà gia đình bà Khiển coi nơi ra phần đất chung phía trước nhà, nếu sau này ai mua đấu giá chúng thì sẽ được tạm thời quản lý sử dụng và phải tuân thủ theo các quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH B có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên A.

6. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

7. Về án phí

- Án phí sơ thẩm:

+ Công ty TNHH B phải chịu 72.696.838 (Bảy mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn, tám trăm ba mươi tám) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

+ Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn một thành viên A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005145 ngày 19/ 12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Phùng Thị K và anh Trần Lương V mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào 2.000.000 đồng bà Khiết, anh Vinh đã nộp theo các biên lai tạm ứng án phí số 24347 và 24348 ngày 27/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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, Điều 7, Điều 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;

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thanh Bình Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Ngô Tuyết Băng

Nơi nhận:
- Các đương sự;

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

- VKS ND TP Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- Chi Cục THADS quận Ba Đình;
- Lưu.

NGÔ TUYẾT BĂNG

