

**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: 02/2020/KDTM - PT.

Ngày: 31/12/2020 và 4/1/2021

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 Hoàng Ngọc Thành

Thư ký Toà án nhân dân TP Hà Nội ghi biên bản phiên tòa : Bà Dương Thị Huệ

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

Ngày 31/12/2020 và 4/1/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 267/2020/TLPT - KDTM ngày 1 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/ KDTM – ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân Thị xã ST bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 657/2020/QĐPT – KDTM ngày 8 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự :

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

Trụ sở: 191 phố BT, quận HBT , Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N – Giám đốc khối xử lý nợ. Theo giấy ủy quyền số 1218/2017/QĐ – HĐQT ngày 27 tháng 9 năm 2017.

Bà Phạm Thị N ủy quyền cho: Bà Nguyễn Thị Thanh N, Ông Nguyễn Trung H, Ông Phạm Viết T (Giấy ủy quyền số 1182- 03/2020/UB –TCB ngày 25/12/2020).

Bị đơn: Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ TA (gọi tắt Công ty TA)

Trụ sở: Số 82A đường LT , phường LL , Thị xã ST , Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Anh Bùi Tiến D - Giám đốc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Bùi Tiến D , sinh năm 1978
Địa chỉ: Số 82A đường LT , phường LL , thị xã ST , thành phố Hà Nội.
2/ Ông Bùi Văn T , sinh năm 1945
3/ Anh Bùi Thanh T1, sinh năm 1974
4/ Chị Duy Thị N , sinh năm 1985
5/ Cháu Bùi Thị Mai Tr , sinh năm 1997
6/ Cháu Bùi Hải A , sinh năm 2003
7/Cháu Bùi Đức A , sinh năm 2006
8/ Cháu Bùi Kim Ng , sinh năm 2015
9/ Cháu Bùi Hoàn Thiện Nh , sinh năm 2018.
(Các cháu Tr, Hải A, Đức A, Ng do anh Bùi Thanh T1 và chị Duy Thị N là đại diện)
Đều có địa chỉ: Lô 19, cụm 06, xã SP , huyện PT , Hà Nội.
10/Chị Bùi Thanh H , sinh năm 1976;
Địa chỉ: Số 47 đường TN, phường QT, thị xã ST , Hà Nội
11/Chị Bùi Thị Thanh H1 , sinh năm 1981;
Địa chỉ: P608, CT1A, đô thị XL , phường PL, quận HĐ, Hà Nội
Bà N, ông H, anh D, anh T1 , chị H , chị H1 , chị N có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như tại phiên toà, Ngân hàng KT trình bày:

Ngày 29/08/2011, Ngân hàng và Công ty TA ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 440/HĐTD/TCB-ĐB các Khế ước nhận nợ như sau:

STT	Số HĐTD	Số KU	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Lãi suất (%) / năm	Số tiền giải ngân (VNĐ)
1	440/HĐTD/TCB-STY ngày 29/08/2011	440.04	05/03/2012	05/06/2012	21	540.274.304
		440.05	15/03/2012	15/06/2012	20.1	400.000.000
		440.06	29/03/2012	29/06/2013	20.1	455.000.000
Tổng cộng						1.395.274.304

Giá trị hạn mức ứng trước: 450,000,000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh (buôn bán bánh kẹo, nước giải khát);

Thời hạn hạn mức: 12 tháng (từ ngày 29/8/2011 đến ngày 05/12/2012); Lãi suất vay: Lãi suất theo từng lần giải ngân do hai bên thỏa thuận không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Bên A tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng

và được quy định cụ thể trên khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ lập theo mỗi lần rút vốn vay.

Tài sản bảo đảm: Ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1323 quyền số 02 ngày 25/8/2011 với nội dung thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô đất số 19, tờ bản đồ số 4+5, tại địa chỉ: Xã SC , huyện PT , Hà Nội, diện tích là 100m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 660009, vào sổ chứng nhận quyền sử dụng đất số H01871 do UBND huyện PT , tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 14/07/2008 cho ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T , để bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của Công ty TA tại Ngân hàng, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà – UBND huyện PT , thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi vay vốn Ngân hàng, Công ty TA đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhưng Công ty TA không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng cam kết, đề nghị ông T , bà T bàn giao tài sản cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng các ông bà trên đã không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng.

Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TA đã trả: gốc: 35,725,696 đồng, lãi: 67,727,620 đồng; tổng cộng: 103,453,316 đồng.

Ngân hàng đồng ý rút:

- Lãi phạt: 36,779,361 đồng (tạm tính đến ngày 07/08/2020)

Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty TA thanh toán cho Ngân hàng số tiền: 4,807,300,592 đồng, bao gồm 1,359,274,304 đồng nợ gốc, 3,448,026,288 đồng nợ lãi (trong đó 14,798,625 đồng lãi trong hạn và 3,433,227,663 đồng lãi quá hạn) - (tạm tính đến ngày 07/8/2020).

2. Buộc Công ty TA tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 440/HĐHMTD/TCB - STY cùng các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ kể từ ngày 08/8/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TA không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô đất số 19, tờ bản đồ số

4+5, tại địa chỉ: Xã SC , huyện PT , tỉnh Hà Tây (nay là TP. Hà Nội), diện tích là 100m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 660009, vào sổ chứng nhận quyền sử dụng đất số H01871 do UBND huyện PT , tỉnh Hà Tây (cũ) – nay là TP. Hà Nội cấp ngày 14/07/2008 cho ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T . Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1323 quyền số 02 ngày 25/8/2011.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TA đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công TA vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

- Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ TA do Ông Bùi Tiến D , Giám đốc trình bày:

Tại Biên bản hoà giải ngày 15/8/2013, 23/7/2013, Biên bản hoà giải thành ngày 15/8/2013 Công ty TA - Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Tiến D trình bày : Công ty TA nhất trí còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 23/7/2013 số nợ gốc 1,359,274,304đ , 455.699.538đ nợ lãi . Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp lập ngày 25/8/2011 có diện tích 100m² thửa Lô đất số 19, tờ bản đồ số 4+5, tại địa chỉ: Xã SC , huyện PT , tỉnh Hà Tây (nay là TP. Hà Nội).

- Ông Bùi Văn T trình bày:

Năm 2008, gia đình có mua 01 mảnh đất tại Lô 19, cụm 06, xã SP (cũ là xã SC), huyện PT , Hà Nội đứng tên Bùi Văn T và Phùng Thị T (chết ngày 01/12/2013). Năm 2009, ông T đã viết giấy cho anh T1 và chị N và anh, chị bỏ tiền làm nhà và ở riêng tại lô đất đó. Năm 2011, anh D là con trai của ông T có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng. Ông T chỉ cho anh D thế chấp 100m² đất, không thế chấp nhà vì nhà anh T1 , chị N bỏ tiền ra xây nhà 03 tầng từ năm 2009.

Việc ông T ký thế chấp cho anh D - Giám đốc công ty TA vay Ngân hàng là sai. Vì ông T nghĩ Công ty TA không vay được Ngân hàng do ngôi nhà trên đất là của vợ chồng anh T1 , chị N và vợ chồng anh T1 không biết về vay tiền. Việc cho vay số tiền hơn 1.300.000.000đ là quá lớn, mà Ngân hàng không xem xét miếng đất đó có nhà kiên cố.

Ông T đề nghị Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T1 . Vì số tiền xây dựng ngôi nhà là của vợ chồng anh T1 , chị N vợ chồng ông không có đóng góp gì.

- Anh Bùi Thanh T1, chị Duy Thị N trình bày:

Vào năm 2008, bố mẹ anh, chị (ông T và bà T) có mua 01 mảnh đất tại Lô 19, cụm 06, xã SP (cũ là xã SC), huyện PT , Hà Nội với giá 380.000.000đ (Ba trăm tám mươi triệu đồng) đứng tên bố, mẹ. Nhưng số tiền mua đất có đóng góp của vợ chồng là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng), lý do bố mẹ đứng tên trên sổ đỏ là do phong tục ở quê, sau đó cho các con để lấy tiếng với dân làng. Năm 2009, ông T viết giấy cho đất hai vợ chồng có hỏi ý kiến các em và có cô chú chứng kiến. Cũng trong năm đó, vợ chồng làm nhà, tiền làm nhà là hoàn toàn của vợ chồng bỏ ra. Còn việc Ngân hàng cho Công ty TA vay tiền, tài sản thế chấp là 100m2 đất mà vợ chồng đã xây dựng trên đất trước đó 03 năm.

Ông T , bà T cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp bảo đảm các nghĩa vụ tín dụng của Công ty TA không hề nói chuyện với các con. Ngân hàng khi cho vay không đi thẩm định kỹ, nếu đi thẩm định kỹ thì đã thấy nhà 03 tầng vợ chồng anh, chị đã xây dựng thì chắc chắn Ngân hàng không thể cho vay được. Anh T1 , chị N không biết việc vay tiền giữa Ngân hàng và Công ty TA , anh, chị không liên quan và cũng không có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Vợ chồng anh, chị không đồng ý cho Ngân hàng phát mại tài sản là ngôi nhà 03 tầng vợ chồng anh, chị đang ở. Đề nghị Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh, chị. Kể từ ngày Tòa án thẩm định cho đến nay nhà và đất vợ chồng anh, chị đang quản lý, sử dụng vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có sửa chữa, xây mới gì thêm. Hiện tại trên đất có vợ chồng anh, chị, ông T và 05 người con gồm: cháu Bùi Thị Mai Tr , sinh năm 1997; cháu Bùi Hải A , sinh năm 2003; cháu Bùi Đức A , sinh năm 2006; cháu Bùi Kim Ng , sinh năm 2015 và cháu Bùi Hoàn Thiện Nh , sinh năm 2018 đang sinh sống.

- Chị Bùi Thanh Hường, Bùi Thị Thanh Huyền trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại Lô 19, cụm 06, xã SP (cũ là xã SC), huyện PT , Hà Nội đứng tên ông T , bà T đã cho anh T1 và chị N nhưng chưa sang tên. Nhà được xây dựng trên đất là của anh T1 , chị N . Ngân hàng khi cho vay không đi thẩm định kỹ và không hỏi ý kiến các con của ông T , bà T . Chị H1 , chị H thấy mảnh đất trên chỉ có giá khoảng 400.000.000đ mà Ngân hàng cho Công ty TA vay tới hơn 1.300.000.000đ.

Chị H1 , chị H đề nghị Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T1 cùng các con.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/ KDTM – ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân Thị xã ST đã quyết định như sau :

Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng thương mại cổ phần KT với Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ TA .

Buộc Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TA thanh toán cho Ngân hàng số tiền: 4,807,300,592 đồng, bao gồm 1,359,274,304 đồng nợ gốc, 3,448,026,288 đồng nợ lãi (trong đó 14,798,625 đồng lãi trong hạn và 3,433,227,663 đồng lãi quá hạn) - (tạm tính đến ngày 07/8/2020).

Buộc Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TA tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 440/HĐHMTD/TCB - STY cùng các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ kể từ ngày 08/8/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TA không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP KT có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô đất số 19, tờ bản đồ số 4+5, tại địa chỉ: Xã SC , huyện PT , tỉnh Hà Tây (nay là xã SP , huyện PT , Hà Nội), diện tích là 100m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 660009, vào sổ chứng nhận quyền sử dụng đất số H01871 do UBND huyện PT , tỉnh Hà Tây (cũ) – nay là TP. Hà Nội cấp ngày 14/07/2008 cho ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T . Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1323 quyển số 02 ngày 25/8/2011.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TA đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TA vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Về án phí: Công ty TA phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.807.300đ (Một trăm mười hai triệu tám trăm linh bảy nghìn ba trăm đồng). Hoàn trả Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.000.000đ theo Biên lai thu tạm ứng số 0000843 ngày 05/07/2013 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã ST .

Sau khi xét xử sơ thẩm: Anh Bùi Thanh T1, chị Duy Thị N kháng cáo 1 phần bản án về Hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

** Ngân hàng Kỹ thương trình bày như sau:* Ngân hàng đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T1 , chị N , đề nghị giải quyết theo pháp luật.

** Anh Bùi Thanh T1, chị Duy Thị N trình bày :* Nguồn gốc nhà đất thửa đất số 19, tờ bản đồ số 4+5, tại địa chỉ: Xã SC , huyện PT , tỉnh Hà Tây (nay là xã SP , PT , Hà Nội), diện tích là 100m² là của ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T mua, khi đó ông T chỉ có 130 triệu đồng, vợ chồng anh T1 bỏ ra 250 triệu đồng. Sau đó ông T , bà T đã viết giấy cho vợ chồng anh T1 , có cô chú ruột làm chứng. Sau đó vợ chồng anh T1 làm nhà, toàn bộ tiền xây nhà là của hai vợ chồng. Khi xây dựng không có giấy phép xây dựng, Giấy phép xây dựng có trong hồ sơ là không đúng, đề nghị Tòa án xác định nhà đất nêu trên là của anh T1 , chị N , không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

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: Đơn kháng cáo của anh Bùi Thanh T1, chị Duy Thị N trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Về yêu cầu kháng cáo của anh Bùi Thanh T1, chị Duy Thị N : Ông T , bà T cho tặng nhà đất cho anh T1 , chị N nhưng chỉ viết Giấy cho tặng viết tay, không có công chứng do vậy không phù hợp với Bộ luật dân sự, nên không phát sinh hiệu lực. Do vậy ông T bà T có quyền thế chấp nhà đất nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TA .Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện có nội dung, hình thức phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng là có căn cứ, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Bùi Thanh T1, chị Duy Thị N , đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

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 anh Bùi Thanh T1, chị Duy Thị N trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- **Về nội dung:**

1/ Về hợp đồng tín dụng :

Ngày 29/08/2011, Ngân hàng với Công ty TA do ông Bùi Tiến D - Giám đốc đại diện ký Hợp đồng tín dụng số 440/HĐTD/TCB-STY trên cơ sở tự nguyện không bị ai ép buộc. Các bên tham gia hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, Hợp đồng có hình thức và nội dung phù hợp với điều 471,476 Bộ luật dân sự năm 2005, nên phát sinh hiệu lực. Căn cứ vào 03 khế ước nhận nợ LD1206544004, LD1207644005, LD1208944006, Biên bản đối chiếu nợ gốc ngày 23/7/2013 (BL 119), lời thừa nhận của Công ty TA do anh Bùi Tiến D viết , Biên bản hòa giải thành ngày 15/8/2013, thể hiện Công ty TA còn nợ Ngân hàng 1,359,274,304 đồng nợ gốc, do Công ty TA vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TA trả cho Ngân hàng số nợ gốc nêu trên là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Về lãi suất: Căn cứ vào Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 440/HĐHMTD/TCB - STY cùng các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ thấy rằng : tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng Công ty TA và Ngân hàng thỏa thuận mức lãi suất cố định lãi trong hạn là 21%/năm là phù hợp với pháp luật. Từ năm 2012 Ngân hàng nhà nước có quyết định điều chỉnh lãi suất nhằm thực hiện Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10/5/2012 của Chính Phủ về việc ổn định kinh tế vĩ mô , các Ngân hàng phải tuân thủ thực hiện, như vậy mức lãi suất cho vay của Ngân hàng sẽ thay đổi theo việc điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng nhà nước từng thời điểm, do vậy Tòa án phải căn cứ vào Thông tư của Ngân hàng nhà nước về việc điều chỉnh lãi suất để xem xét áp dụng mức lãi suất theo quy định. Công ty TA là doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Nghị định 56/2009/NĐ- CP ngày 30/6/2009 của Chính Phủ về trợ giúp phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ, do vậy việc Ngân hàng buộc Công ty TA chịu mức lãi suất quá hạn cố định 21% kể từ khi quá hạn năm 2012 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là chưa phù hợp với các quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất. Mặc dù hai bên thỏa thuận mức lãi suất cố định không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, tuy nhiên như phân tích ở trên tại thời điểm khoản vay chuyển sang quá hạn thì Thông tư 20/2012/TT-

NHNN ngày 8/6/2012 của Ngân hàng Nhà nước quy định : Lãi suất cho vay ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tối đa là 14%/năm, do vậy mức lãi suất cố định mà Ngân hàng áp dụng tại thời điểm khoản vay chuyển sang quá hạn không được vượt quá mức lãi suất do Ngân hàng Nhà Nước quy định, do vậy cần áp dụng mức lãi suất cố định là 14%/năm kể từ khi khoản vay quá hạn đến khi xét xử sơ thẩm là phù hợp, do vậy cần sửa án sơ thẩm về lãi suất quá hạn cụ thể buộc Công ty TA trả nợ 2.303.617.625 đồng tiền lãi, trong đó 14.798.625 đồng lãi trong hạn và 2.288.819.000đ (làm tròn) lãi quá hạn.

Về lãi phạt : Ngân hàng tự nguyện rút yêu cầu đòi lãi phạt phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trên của Ngân hàng là thiếu sót, cần phải sửa về cách tuyên án.

2/ Về Hợp đồng thế chấp:

+ Về nguồn gốc đất:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ , lời thừa nhận của các bên đương sự thể hiện thửa đất số 19, tờ bản đồ số 4+5, tại địa chỉ: Xã SC , huyện PT , Thành phố Hà Nội, diện tích là 100m² thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T , đã được UBND huyện PT , tỉnh Hà Tây (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 660009, vào sổ chứng nhận quyền sử dụng đất số H0187 ngày 14/07/2008 đứng tên ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T .

Tại Đơn kháng cáo anh T1 , chị N có lời khai cho rằng anh chị có góp tiền mua đất với ông T , bà T , nhưng anh chị không có tài liệu chứng cứ chứng minh, hơn nữa UBND huyện PT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 660009, vào sổ chứng nhận quyền sử dụng đất số H0187 đứng tên ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T từ ngày 14/07/2008 đến nay, anh chị không có khiếu nại tranh chấp gì về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đứng tên ông T , bà T , do vậy lời khai nêu trên của anh T1 , chị N không có căn cứ để chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, anh T1 và chị N đã xuất trình Giấy tặng cho đất ngày 18/4/2009, Giấy xác nhận cho đất ngày 29/4/2009 với nội dung: “*Ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T cho anh Bùi Thanh T1 và chị Duy Thị N mảnh đất tại Lô đất số 19, tờ bản đồ số 4+5, diện tích là 100m² tại địa chỉ: Cụm 6, Xã SC , huyện PT , tỉnh Hà Tây (nay là TP. Hà Nội)*”. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ông Bùi Văn T và bà Phùng

Thị T tặng cho anh Bùi Thanh T1 và chị Duy Thị N thửa đất nêu trên, nhưng các bên chỉ viết Giấy tặng cho; không được công chứng, chứng thực và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của diện tích đất trên vẫn đứng tên ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T. Căn cứ theo Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 việc ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T tặng cho quyền sử dụng đất là chưa phát sinh hiệu lực do vậy ông T, bà T có quyền thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho toàn bộ khoản vay của Công ty TA tại Ngân hàng. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 660009 thể hiện ông T, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện PT - Phòng giao dịch Vân Phúc từ ngày 13/10/2009 đến 22/3/2011, do vậy việc Anh T1 và chị N kháng cáo cho rằng ông T, bà T đã tặng cho anh chị thửa đất nêu trên là không có căn cứ để chấp nhận.

+ Về tài sản trên đất:

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá bất động sản số 11P04TDD2394 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và Đầu tư tài chính Bưu Điện, Giấy phép xây dựng số 34/GPXD ngày 27/7/2011 do UBND Huyện PT cấp cho hộ ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T xây dựng nhà 2 tầng 1 tum, Biên bản kiểm tra, định giá tài sản bảo đảm ngày 25/8/2011 thể hiện tại thời điểm thế chấp tài sản trên đất là nhà nhà 3 tầng. Trên thực tế sau khi xây dựng xong ông T, bà T phải đăng ký tài sản trên đất mới phù hợp các quy định Luật Nhà ở. Tuy nhiên tại thời điểm thế chấp ông T, bà T chưa kê khai đăng ký sử hữu nhà ở, tài sản trên đất nên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Nhà nước chưa công nhận quyền sở hữu nhà ở nên Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba chưa có cơ sở để ghi thông tin chi tiết về tài sản trên đất thế chấp.

Điều 1.1, điểm a, d, g Điều 6.2.1 của Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba quy định *“Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này là các tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên Thế Chấp. Mọi diện tích, công trình xây dựng, coi nói thêm gắn với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này”*. Căn cứ vào những điều khoản nêu trên, thấy rằng toàn bộ nhà đất thế chấp nói trên hoàn toàn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T và bà T, không có tranh chấp, ông T bà T thế chấp toàn bộ nhà và đất cho Ngân hàng nhằm đảm bảo cho khoản vay của Công ty TA do con trai mình là anh Bùi Tiến D là giám đốc.

Anh T1 , chị N khai ngôi nhà 03 tầng trên đất thế chấp là do anh, chị bỏ tiền ra xây dựng từ năm 2009, nhưng ngoài lời khai anh chị không có chứng cứ trực tiếp chứng minh cho lời khai của mình, hơn nữa trong toàn bộ Hợp đồng thế chấp ông T bà T đều khẳng định toàn bộ tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của mình, không có bất kỳ một ý kiến gì về việc tài sản trên đất là do anh T1 và chị N xây dựng, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông T bà T là có căn cứ. Nếu sau này giữa anh T1 , chị N , ông T , bà T có tranh chấp về công sức xây dựng sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu các đương sự có yêu cầu.

Ngày 25/8/2011, ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T , Công ty TA và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1323 quyền số 02 có công chứng của Phòng công chứng số 8. 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, Hợp đồng được công chứng và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch 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 TA không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mãi tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, nên chấp nhận.

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

* Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Do sửa án sơ thẩm về lãi suất nên xác định lại án phí sơ 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, 355, 361, 362, 369 , 450, 471, 474, 476, khoản 2 điều 689, điều 697, 698 , 715 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ khoản 2 điều 37, điều 106 Luật đất đai 2003.

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

Căn cứ khoản 4 điều 147, khoản 1 điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ khoản 2 điều 26, Khoản 2 điều 29, điều 48 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của anh Bùi Thanh T1 và chị Duy Thị N .

Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/ KDTM – ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân Thị xã ST và quyết định như sau:

Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng thương mại cổ phần KT với Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ TA .

Buộc Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TA thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần KT số tiền: 3.662.891.929 đồng, bao gồm 1.359.274.304 đồng nợ gốc, 14.798.625 đồng lãi trong hạn và 2.288.819.000đ (làm tròn) lãi quá hạn (tạm tính đến ngày 07/8/2020).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 7 tháng 8 năm 2020, Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TA 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 cung cấp hạn mức tín dụng số 440/HĐHMTD/TCB - STY ngày 29/8/2011 cùng các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ và phù hợp với quy định về lãi suất của Ngân hàng Nhà nước cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Nếu Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TA không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP KT có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô đất số 19, tờ bản đồ số 4+5, tại địa chỉ: Xã SC , huyện PT , tỉnh Hà Tây (nay là xã SP , huyện PT , Hà

Nội), diện tích là 100m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 660009, vào sổ chứng nhận quyền sử dụng đất số H01871 do UBND huyện PT, tỉnh Hà Tây (cũ) – nay là TP. Hà Nội cấp ngày 14/07/2008 cho ông Bùi Văn T và bà Phùng Thị T, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1323 quyền số 02 ngày 25/8/2011 của Phòng công chứng số 8.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TA đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TA vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi lãi phạt của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam do rút yêu cầu khởi kiện.

Về án phí: Công ty Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TA phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 105.256.000đ (Một trăm linh năm triệu hai trăm năm mươi sáu ngàn đồng). Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần KT tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.000.000đ theo Biên lai thu tạm ứng số 0000843 ngày 05/07/2013 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã ST.

Hoàn trả cho anh Bùi Thanh T1 chị Duy Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 6936 ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã ST, 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 4/1/2021.

Nơi nhận:

- Tòa án ND thị xã ST
- 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

