

Bản án số: 65/2018/KDTM- PT.

Ngày 21/05/2018.

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Thành

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu Huyền - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: bà Trần Thu Hằng- Kiểm sát viên.

Trong ngày 21/5/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 03/2018/TLPT- KDTM ngày 08/01/2018 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2017/KDTM- ST ngày 15/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, TP Hà Nội bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2018/QĐXX- PT ngày 06/4/2018, giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN

Trụ sở: số 191 phố BT, quận HBT, TP Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: ông Hồ HA - Chủ tịch hội đồng quản trị; Người đại diện ủy quyền: bà Vũ Thị T - Chuyên viên xử lý nợ, theo Giấy ủy quyền số 0901/2017/UQ-TCB ngày 23/5/2017 (bà T có mặt tại phiên tòa).

2. Bị đơn : Công ty cổ phần GMN

Trụ sở: phòng 86, N12, K83 Bộ tư lệnh pháo binh, phường YH, quận CG, TP Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: bà Hà Thị G- Chủ tịch hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: ông Dư Huy M, địa chỉ số 4, ngách 24/47, ngõ 81 LLQ, phường ND, quận CG, TP Hà Nội, theo Giấy ủy quyền ngày 01/01/2018 (ông M có mặt tại phiên tòa).

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Quang X, sinh năm 1951;
- Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1948;
- Anh Trần Quang N, sinh năm 1977;
- Chị Phạm Thị H, sinh năm 1991;
- Cháu Trần Quang V, sinh năm 2003;
- Cháu Trần Quang H, sinh năm 2009;

(Cháu V, cháu H do bố là anh Trần Quang N làm đại diện theo pháp luật).

- Chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1976;
- Anh Phạm Trần Đ, sinh năm 1974 (anh Đ ủy quyền cho vợ là chị Trần Thị Thu H làm đại diện);

- Cháu Phạm Trần Nhật Q, sinh năm 2004;
- Cháu Phạm Thanh U, sinh năm 2010;

(Cháu Q và cháu U do mẹ là chị Trần Thị Thu H làm đại diện theo pháp luật).

- Chị Nguyễn Tuấn T, sinh năm 1984;
- Bà Trần Thị Lệ Q, sinh năm 1954;
- Cháu Hoàng Thái M, sinh năm 2009;
- Cháu Hoàng Tuấn L, sinh năm 2010;

(Cháu M và cháu L do mẹ là chị Nguyễn Tuấn T làm đại diện theo pháp luật).

Các đương sự cùng trú tại số 26, ngõ 92 phố ĐT, phường CV, quận BD, TP Hà Nội.

Bà Q, bà M, ông X, chị T, chị H ủy quyền cho ông Trần Quang N (ông N có mặt tại phiên tòa).

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Quang X và bà Nguyễn Thanh M: ông Mai Tiến D, Luật sư - Văn phòng Luật sư ATV, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (ông D có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2017/KDTM- ST ngày 15/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, TP Hà Nội thì vụ án có nội dung như sau:

Ngày 30/10/2012, Ngân hàng TMCP KTVN (sau đây gọi tắt là Nguyên đơn) và Công ty cổ phần GMN (sau đây gọi tắt là Bị đơn) ký kết Hợp đồng cho vay số 301012/HĐCV/TCB-GMN.

Nội dung hợp đồng quy định: Nguyên đơn cho Bị đơn vay số tiền 4.000.000.000 đồng để bổ sung vốn lưu động trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân và thỏa thuận chung về điều khoản, điều kiện trong việc cung cấp và sử dụng các khoản tín dụng. Nguyên đơn đã giải ngân cho Bị đơn theo các kế ước nhận nợ và cam kết trả nợ, cụ thể như sau:

Số kế ước	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng	Số tiền giải ngân (VND)	Lãi suất cho vay/năm	Lãi suất quá hạn
0078	24/11/2012	24/11/2013	1.005.334.503	15,15% (+ 2,35%)	150% lãi suất cho vay
0079	27/11/2012	24/11/2013	1.888.050.324	15,15% (+ 2,35%)	150% lãi suất cho vay
0084	10/12/2012	24/11/2013	419.391.878	15,15% (+ 2,35%)	150% lãi suất cho vay
Tổng cộng là: 3.312.776.705					

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của bị đơn là quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với thửa đất số 193 tờ bản đồ số 7E-II-27 có diện tích 78,9 m² tại địa chỉ 23B, tổ 10B, cụm 4, phường CV, quận BD, TP Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101150513, hồ sơ gốc số 38265.2001/7089.2001.QĐUB do Ủy ban nhân dân TP Hà Nội cấp ngày 26/11/2001 cho ông Trần Quang X và bà Nguyễn Thị Thanh M. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1078.2012/HĐTC-BĐS/TCB-DTN ngày 22/11/2012, số công chứng 1078.2012/HĐTC tại Văn Phòng công chứng A1.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Bị đơn đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết, Nguyên đơn đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Nguyên đơn xử lý theo đúng quy định nhưng Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không thực hiện theo yêu cầu và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến ngày 17/7/2017, Bị đơn còn nợ Nguyên đơn số tiền:

- Nợ gốc: 3.312.776.705 đồng;
- Nợ lãi trong hạn, quá hạn và phí phạt: 2.272.759.265 đồng;
- Tổng cộng cả gốc và lãi là : 5.585.535.970 đồng.

Ngày 18/11/2016, Nguyên đơn đã có Đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và phí phạt; Buộc Bị đơn thanh toán tiền lãi theo quy định tại hợp đồng và các kế ước nhận nợ kể từ ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền/Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên phát mại toàn bộ tài sản thế chấp cho khoản nợ của Bị đơn để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Nguyên đơn. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 7E-II-27, diện tích 78,9m², tại địa chỉ số 23B, tổ 10B cụm 4, phường CV, quận BD, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101150513, hồ sơ gốc số 38265.2001/7089.2001.QĐUB do UBND TP Hà Nội cấp ngày 26/11/2001 cho ông Trần Quang X và bà Nguyễn Thị Thanh M. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Bị đơn đối với Nguyên đơn. Nếu số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho Nguyên đơn.

Đại diện của bị đơn là bà Hà Thị G trình bày:

Bà nhất trí với phân trình bày của đại diện Nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng tín dụng và số tiền được giải ngân theo 03 khế ước nhận nợ là 3.312.776.705 đồng. Bà xác nhận có sự việc mượn sổ đỏ của ông Phạm Quang X và bà Nguyễn Thị Thanh M để thế chấp. Do tình hình làm ăn khó khăn, Bị đơn không có khả năng tất toán ngay toàn bộ khoản nợ để lấy sổ đỏ về để trả cho ông X, bà M. Bà đề nghị được hòa giải theo phương án đã trao đổi với Nguyên đơn, cơ cấu lại khoản nợ và trả cho Nguyên đơn trong thời hạn 05 năm. Đối với phần lãi, theo bà lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước đã giảm so với thời điểm ký kết hợp đồng nên đề nghị Nguyên đơn giảm lãi suất cho vay xuống 10%/năm theo như phương án hòa giải Bị đơn đã đề xuất với Nguyên đơn trước đây và đề nghị xóa nợ lãi quá hạn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Trần Quang X và bà Nguyễn Thị Thanh M trình bày: ông, bà là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 7E-II-27, diện tích 78,9m², tại địa chỉ 23B, tổ 10B, cụm 4, phường CV, quận Ba Đình, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101150513, do UBND TP Hà Nội cấp ngày 26/11/2001 (nay nhà đất này có số nhà 26, ngõ 92 phố ĐT, phường CV, quận BD, TP Hà Nội). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất xây dựng có diện tích 31,18 m², nhà bê tông 1 tầng, nhưng nay nhà đã được xây thành nhà 3 tầng 1 tum do các con ông, bà xây nên. Nguồn gốc đất là do ông, bà mua năm 1976 và gia đình cùng đóng góp xây nhà sinh sống từ đó đến nay.

Con trai ông, bà là anh Trần Quang N có bạn là anh Dư Huy M (chồng chị Hà Thị G- Giám đốc Công ty bị đơn). Khoảng cuối năm 2011, anh M có hỏi mượn sổ đỏ của ông, bà từ 03 đến 06 tháng để vay vốn phục vụ hoạt động kinh doanh. Vì nể nang và tin tưởng việc làm ăn của anh M, nên ông, bà đồng ý và đã ra ký Hợp đồng thế chấp tài sản để anh M vay tiền tại Ngân hàng. Quá thời hạn 06 tháng, anh M không trả lại sổ đỏ. Khi cho mượn giữa ông, bà và anh M không có lập văn bản cho

mượn và không có thu lợi gì từ việc anh M dùng sổ đỏ của ông, bà để vay tiền Ngân hàng. Ông, bà đã nhiều lần giục con trai và anh M trả lại sổ đỏ cho tôi nhưng không thấy anh M trả lại.

Nay Nguyên đơn khởi kiện Bị đơn thanh toán khoản nợ trong đó có yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất của gia đình, ông, bà đề nghị Bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ cho Nguyên đơn và trả lại cho ông, bà sổ đỏ để gia đình ổn định cuộc sống vì hiện đang có rất nhiều người đang sinh sống tại đây.

2. Chị Trần Thị Thu H và chồng là anh Phạm Trần Đ trình bày:

Chị Trần Thị Thu H là con gái ông X, bà M. Chồng chị H là anh Phạm Trần Đ và có hai con là cháu Phạm Trần Nhật Q, sinh năm 2004 và cháu Phạm Thanh U sinh năm 2010. Gia đình chị đều có hộ khẩu thường trú tại số 26, ngõ 92 phố Đào Tấn, phường CV, quận BĐ, TP Hà Nội và sinh sống tại đây từ tháng 8/2003. Nguồn gốc nhà đất trên là của bố mẹ chị là ông M, bà X. Đến năm 2002, chị và em trai là anh Trần Quang N đều chuẩn bị có gia đình riêng nên hai chị em cùng bỏ tiền xây mới một nhà hai tầng (là hai tầng dưới của nhà hiện trạng). Tiền xây nhà hai tầng là của chị và anh Nam bỏ ra, nhưng chị không nhớ chính xác số tiền. Đến năm 2011, vợ chồng chị đã xây dựng thêm tầng 3 để gia đình chuyên lên. Tổng số tiền coi nói thêm tầng 3 là 200.000.000 đồng và của riêng vợ chồng chị H và anh Đ. Năm 2002, việc xây dựng ngôi nhà này chúng tôi tự làm, không xin phép xây dựng nhưng có báo cáo UBND phường và được trả lời là nhà xây chưa quá ba tầng nên không cần xin phép. Đến năm 2011, chúng tôi coi nói xây dựng thêm một tầng nữa cũng không xin phép xây dựng. Sau khi xây dựng tôi cũng không yêu cầu bố mẹ tôi kê khai việc tăng tài sản trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi không để ý đến vấn đề này vì tôi nghĩ là xây để ở. Thực tế tôi không biết bố mẹ tôi có sổ đỏ đối với nhà đất này.

Đến khoảng đầu năm 2016, khi thấy có người của Nguyên đơn đến thì tôi mới biết sự việc bố mẹ tôi cho vợ chồng anh M, chị G mượn sổ đỏ thế chấp Ngân hàng.

Anh, chị không nhất trí về việc khởi kiện của Nguyên đơn vì khi Nguyên đơn nhận thế chấp đã không hỏi ý kiến những người có hộ khẩu sinh sống trên đất nên đã ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng chị. Nhà trên đất là tài sản hợp pháp của vợ chồng anh, chị và anh N, nên ông X, bà M không có quyền ký thế chấp. Vì vậy, chị và anh Đ đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự; yêu cầu anh M, chị G phải có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nguyên đơn để trả lại sổ đỏ cho bố mẹ chị.

3. Anh Trần Quang N trình bày: do tin tưởng anh M có các dự án sản xuất hiệu quả và đang gặp khó khăn về nguồn vốn, nên anh có nói bố mẹ cho vợ chồng anh M, chị G mượn sổ đỏ trong 6 tháng để thế chấp vay Ngân hàng. Anh đã nói bố mẹ giấu việc cho mượn sổ đỏ với chị của mình. Nhưng thực tế, anh M không làm

đúng cam kết, không trả sổ đỏ cho bố mẹ anh. Anh cũng có Đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp với các lý do như chị H đã trình bày. Chị H, anh Đ và anh N không yêu cầu định giá về phần nhà ở phát sinh xây dựng thêm và chỉ yêu cầu Tòa án xem xét về quyền chỗ ở của gia đình anh chị vì phần nhà ở phát sinh không nằm trong tài sản thế chấp.

4. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác gồm:* chị Phạm Thị H (là người hiện đang chung sống với anh N) có đăng ký tạm trú và đang sinh sống tại số 26, ngõ 92 phố ĐT, phường CV); bà Trần Thị Lệ Q (em gái ông X), chị Nguyễn Tuấn T (con gái bà Q) và các cháu Hoàng Thái M, Hoàng Tuấn L có hộ khẩu thường trú tại số 26, ngõ 92 phố ĐT, phường CV không biết việc ông X, bà M thế chấp tài sản và đề nghị giải quyết theo yêu cầu của những người liên quan khác.

Kết quả xem xét thẩm định thể hiện: diện tích đất nguyên trạng như trong Giấy chứng nhận và không có biến động sau khi thế chấp là 78.9 m².

- Nhà trên đất là nhà 3 tầng xây gần hết diện tích đất, có sự biến động về tài sản trên đất so với sổ đỏ. Từ nhà 1 tầng, diện tích 31m² thành nhà 3 tầng diện tích đất xây dựng khoảng 65m².

Biến động trước khi thế chấp, nhưng do nhà xây không phép nên không đăng ký biến động trong sổ đỏ. Vì vậy khi thế chấp, Ngân hàng chỉ ghi nhận tài sản thế chấp theo đúng thông tin của sổ đỏ. Sau khi thế chấp, nhà không có sửa chữa, cải tạo thêm.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2017/KDTM- ST ngày 15/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã quyết định:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền của Nguyên đơn đối với Bị đơn theo Hợp đồng cho vay số 301012/HĐCV/TCB- GMN ngày 30/10/2012 và các Khế ước nhận nợ ngày 24/11/2012, ngày 27/11/2012 và ngày 12/12/2012.

Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn các khoản sau:

- Nợ gốc: 3.312.776.705 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 29.069.622 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 2.031.489.536 đồng;
- Tổng cộng: 5.674.403.120 đồng.

Bị đơn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đối với số tiền gốc chậm trả kể từ ngày 15/9/2017 cho đến khi thi hành án xong.

2. Bác yêu cầu độc lập của anh Trần Quang N, chị Trần Thị Thu H và anh Phạm Trần Đ yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số

1078.2012/HĐTC-BĐS/TCB-DTN ngày 22/11/2012, số công chứng 1078.2012/HĐTC tại Văn phòng công chứng A1, TP Hà Nội.

3. Trường hợp Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 193 tờ bản đồ số 7E-II-27 có diện tích là 78,9m² tại địa chỉ số 23B, tổ 10B cụm 4 (nay là số 26, ngõ 92 phố ĐT), phường CV, quận BD, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101150513, hồ sơ gốc số 38265.2001/7089.2001.QĐUB do UBND TP Hà Nội cấp ngày 26/11/2001 cho ông Trần Quang X và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh M để thu hồi nợ.

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 nêu trên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang X, Nguyễn Thị Thanh M, anh Trần Quang N và chị Trần Thị Thu H kháng cáo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2017/KDTM- ST ngày 15/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: hủy bản án sơ thẩm; khởi tố vụ án do vi phạm quy định của pháp luật về cho vay trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng TMCP KTVN chi nhánh ĐT.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn bà Vũ Thị T trình bày:

Nguyên đơn và Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có phương án hòa giải được với nhau về toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, cụ thể phương án hòa giải như sau:

1. Xác nhận dư nợ:

Bị đơn xác nhận tính đến ngày 14/9/2017 (ngày xét xử sơ thẩm) còn nợ Nguyên đơn số tiền là:

- Nợ gốc: 3.312.776.705 đồng;
- Nợ lãi: 1.738.039.597 đồng;
- Tổng cộng: 5.050.816.302 đồng.

2. *Về Lãi suất:* lãi suất phát sinh từ 15/9/2017 đến khi thanh toán xong nợ gốc được điều chỉnh ở mức lãi suất 10%/năm trên dư nợ gốc giảm dần.

3. *Lộ trình trả nợ:* Bị đơn thanh toán tổng số tiền 5.050.816.302 đồng và lãi phát sinh tính từ ngày 15/9/2017 (trong đó bao gồm 3.312.776.705 đồng nợ gốc và 1.738.039.597 đồng nợ lãi + nợ lãi phát sinh tính từ ngày 15/9/2017 cho đến khi trả xong nợ gốc) cho nguyên đơn trong thời hạn từ ngày 01/7/2018 đến ngày 05/8/2023. Theo đó Bị đơn thanh toán theo trật tự gốc trước, lãi sau. Tiền nợ gốc sẽ thanh toán

trong vòng 3 năm (từ ngày 01/7/2018 đến ngày 30/6/2021), tương đương 12 kỳ, mỗi kỳ là 3 tháng;

Tiền nợ lãi sẽ được thanh toán trong vòng 2 năm (từ ngày 05/8/2021 đến ngày 05/8/2023) tương đương 8 kỳ, mỗi kỳ 3 tháng. Lãi suất phát sinh từ ngày 15/9/2017 được điều chỉnh ở mức lãi suất 10%/năm trên dư nợ gốc.

Lộ trình thanh toán cụ thể của Bị đơn như sau: Bị đơn thanh toán 500.000.000 đồng (trong đó bao gồm 103.005.333 đồng Nguyên đơn đã thu từ tài khoản của Bị đơn vào tháng 01/2018 và Bị đơn cần đóng thêm 396.994.667 đồng trong tháng 7/2018), thu vào nợ gốc. Số nợ gốc còn lại của Bị đơn sau khi trừ đi 500.000.000 đồng tiền nợ gốc là 2.812.776.705 đồng. Số tiền này sẽ được bị đơn trả dần trong 3 năm tương ứng với 12 kỳ, mỗi kỳ 3 tháng, theo lộ trình sau:

Kỳ	Thời gian		Số tiền thanh toán	Loại nợ thanh toán
1.	01/7/2018	30/9/2018	234.398.067 đồng	Nợ gốc
2.	01/10/2018	31/12/2018	234.398.058 đồng	Nợ gốc
3.	01/1/2019	31/3/2019	234.398.058 đồng	Nợ gốc
4.	01/4/2019	30/06/2019	234.398.058 đồng	Nợ gốc
5.	01/7/2019	30/9/2019	234.398.058 đồng	Nợ gốc
6.	01/10/2019	31/12/2019	234.398.058 đồng	Nợ gốc
7.	01/01/2020	31/3/2020	234.398.058 đồng	Nợ gốc
8.	01/4/2020	30/6/2020	234.398.058 đồng	Nợ gốc
9.	01/7/2019	30/9/2020	234.398.058 đồng	Nợ gốc
10.	01/10/2020	31/12/2020	234.398.058 đồng	Nợ gốc
11.	01/01/2021	31/3/2021	234.398.058 đồng	Nợ gốc
12.	01/4/2021	30/6/2021	234.398.058 đồng	Nợ gốc
Tổng			2.812.776.705 đồng	

Bị đơn thanh toán phần nợ lãi cho nguyên đơn trong 2 năm, tương đương 8 kỳ, theo lộ trình sau:

Kỳ trả nợ	Thời gian		Số tiền	Loại nợ thanh toán
1	05/08/2021	05/11/2021	217.254.954 đồng	Nợ lãi
2	06/11/2022	05/02/2022	217.254.949 đồng	Nợ lãi

3	06/02/2022	05/05/2022	217.254.949 đồng	Nợ lãi
4	06/05/2022	05/08/2022	217.254.949 đồng	Nợ lãi
5	06/08/2022	05/11/2022	217.254.949 đồng	Nợ lãi
6	06/11/2022	05/02/2023	217.254.949 đồng	Nợ lãi
7	06/02/2023	05/05/2023	217.254.949 đồng	Nợ lãi
8	06/5/2023	5/8/2023	217.254.949 đồng cùng toàn bộ tiền lãi phát sinh từ 15/9/2017	Nợ lãi
Tổng			1.738.039.597 đồng cùng toàn bộ tiền nợ lãi phát sinh từ 15/9/2017	

4. *Xử lý tài sản bảo đảm:* trường hợp Bị đơn thực hiện đúng cam kết trả nợ nêu trên thì Nguyên đơn sẽ giải chấp tài sản bảo đảm của khoản vay. Trường hợp Bị đơn vi phạm bất kỳ kỳ hạn nào của lộ trình trả nợ (vi phạm về thời gian trả nợ và/hoặc số tiền trả nợ) và/hoặc các cam kết khác của phương án hòa giải này thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền hoặc Văn phòng Thừa phát lại tiến hành kê biên phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ 7E-II-27 có diện tích 78,9m² tại địa chỉ số 23B, tổ 10B cụm 4 (nay là số 26, ngõ 92 phố Đào Tấn) phường CV, quận BD, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101150513, hồ sơ gốc số 38265.2001/7089.2001.QĐUB do UBND TP Hà Nội cấp ngày 26/11/2001 cho ông Trần Quang X và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh M để thu hồi nợ.

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 bị đơn đối với Nguyên đơn. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán kết khoản nợ cho Nguyên đơn.

5. *Về án phí:* Bị đơn chịu toàn bộ án phí sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Dư Huy M trình bày: Bị đơn nhất trí với toàn bộ thỏa thuận nêu trên mà Nguyên đơn vừa trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của chúng tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Trần Quang N là đại diện ủy quyền của ông X, bà M, chị Hoa, bà Q, chị T) trình bày: chúng tôi nhất trí với toàn bộ thỏa thuận nêu trên mà Nguyên đơn và Bị đơn đã trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của chúng tôi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X, bà M là Luật sư Mai Tiến D trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự trong vụ án, vì đây là ý chí tự nguyện của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Chị Trần Thu H (đồng thời là đại diện ủy quyền của anh Phạm Trần Đ) trình bày: chúng tôi nhất trí với toàn bộ thỏa thuận nêu trên mà Nguyên đơn và bị đơn vừa trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của chúng tôi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang X, Nguyễn Thị Thanh M, anh Trần Quang N, chị Trần Thị Thu H kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ.

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử và tiến hành phiên tòa. Thư ký đã làm đầy đủ nhiệm vụ và phổ biến nội quy phiên tòa. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, đã được tranh luận và trình bày căn cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Về nội dung vụ án: tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trong vụ án đã có phương án thỏa thuận với nhau về toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn, Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có phương án hòa giải với nhau về toàn bộ vụ án, về án phí.

Xét thấy: việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như đã nêu ở trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử thấy cần phải sửa Bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án.

Về án phí: do sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang X, bà Nguyễn Thị Thanh M; anh Trần Quang N, chị Trần Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Đối với án phí sơ thẩm sẽ được tính lại trên cơ sở sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các điều 5, 30, 38, 148, 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Các điều 342, 343, 474 và 476 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTWQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2017/KDTM- ST ngày 15/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, TP Hà Nội;

2. Công nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng TMCP KTVN về tranh chấp Hợp đồng cho vay số 301012/HĐCV/TCB-GMN ký ngày 30/10/2012 với Công ty cổ phần GMN;

3. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

a. Xác nhận tổng dư nợ:

Công ty cổ phần GMN xác nhận tính đến ngày 14/9/2017 (thời điểm xét xử sơ thẩm) còn nợ Ngân hàng TMCP KTVN số tiền là:

- Nợ gốc: 3.312.776.705 đồng;

- Nợ lãi: 1.738.039.597 đồng;

- Tổng cộng: 5.050.816.302 đồng.

b. Về lãi suất: lãi suất phát sinh từ 15/9/2017 đến khi thanh toán xong nợ gốc được điều chỉnh ở mức lãi suất 10%/năm trên dư nợ gốc giảm dần.

c. Lộ trình trả nợ: Công ty cổ phần GNM thanh toán tổng số tiền 5.050.816.302 đồng và lãi phát sinh từ ngày 15/9/2017 cho đến khi trả xong nợ gốc (trong đó bao gồm 3.312.776.705 đồng nợ gốc và 1.738.039.597 đồng nợ lãi + nợ lãi phát sinh từ ngày 15/9/2017 cho đến khi trả xong nợ gốc) cho Ngân hàng TMCP KTVN trong thời hạn từ tháng 01/7/2018 đến 05/8/2023. Cụ thể như sau:

- Công ty cổ phần GMN thanh toán theo trật tự gốc trước, lãi sau: tiền nợ gốc sẽ thanh toán trong vòng 3 năm (từ 01/7/2018- 30/6/2021), tương đương 12 kỳ, mỗi kỳ là 3 tháng. Tiền nợ lãi sẽ được thanh toán trong vòng 2 năm (từ 05/8/2021- 05/8/2023) tương đương 8 kỳ, mỗi kỳ 3 tháng.

- Lãi suất phát sinh từ 15/9/2017 được điều chỉnh ở mức lãi suất 10%/năm trên dư nợ gốc;

- Lộ trình thanh toán cụ thể của bị đơn như sau:

Công ty cổ phần GMN thanh toán 500.000.000 đồng (trong đó bao gồm 103.005.333 đồng Ngân hàng TMCP KTVN đã thu từ tài khoản của Công ty cổ

phần G MN vào tháng 01/2018 và Công ty cổ phần GMN phải nộp thêm 396.994.667 đồng trong tháng 7/2018), thu vào nợ gốc. Số nợ gốc còn lại của Công ty cổ phần GMN sau khi trừ đi 500.000.000 đồng tiền nợ gốc là 2.812.776.705 đồng. Số tiền này sẽ được bị đơn trả dần trong 3 năm tương ứng với 12 kỳ, mỗi kỳ 3 tháng, theo lộ trình sau:

Kỳ	Thời gian		Số tiền thanh toán	Loại nợ thanh toán
1.	01/7/2018	30/9/2018	234.398.067 đồng	Nợ gốc
2.	01/10/2018	31/12/2018	234.398.058 đồng	Nợ gốc
3.	01/1/2019	31/3/2019	234.398.058 đồng	Nợ gốc
4.	01/4/2019	30/06/2019	234.398.058 đồng	Nợ gốc
5.	01/7/2019	30/9/2019	234.398.058 đồng	Nợ gốc
6.	01/10/2019	31/12/2019	234.398.058 đồng	Nợ gốc
7.	01/01/2020	31/3/2020	234.398.058 đồng	Nợ gốc
8.	01/4/2020	30/6/2020	234.398.058 đồng	Nợ gốc
9.	01/7/2019	30/9/2020	234.398.058 đồng	Nợ gốc
10.	01/10/2020	31/12/2020	234.398.058 đồng	Nợ gốc
11.	01/01/2021	31/3/2021	234.398.058 đồng	Nợ gốc
12.	01/4/2021	30/6/2021	234.398.058 đồng	Nợ gốc
Tổng			2.812.776.705 đồng (Hai tỷ tám trăm mười hai triệu bảy trăm bảy mươi sau nghìn bảy trăm linh năm) đồng.	

Công ty cổ phần GMN thanh toán phần nợ lãi cho Ngân hàng TMCP KTVN trong 2 năm, tương đương 8 kỳ, theo lộ trình sau:

Kỳ trả nợ	Thời gian		Số tiền	Loại nợ thanh toán
1	05/08/2021	05/11/2021	217.254.954 đồng	Nợ lãi
2	06/11/2022	05/02/2022	217.254.949 đồng	Nợ lãi
3	06/02/2022	05/05/2022	217.254.949 đồng	Nợ lãi
4	06/05/2022	05/08/2022	217.254.949 đồng	Nợ lãi
5	06/08/2022	05/11/2022	217.254.949 đồng	Nợ lãi
6	06/11/2022	05/02/2023	217.254.949 đồng	Nợ lãi

7	06/02/2023	05/05/2023	217.254.949 đồng	Nợ lãi
8	06/5/2023	05/8/2023	217.254.949 đồng cùng toàn bộ tiền lãi phát sinh từ 15/9/2017	Nợ lãi
Tổng			1.738.039.597 (một tỷ bảy trăm ba mươi tám triệu không trăm ba mươi chín nghìn năm trăm chín mươi bảy) đồng cùng toàn bộ tiền nợ lãi phát sinh từ 15/9/2017.	

d. Xử lý tài sản bảo đảm: trường hợp Công ty cổ phần GMN thực hiện đúng cam kết trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP KTVN giải chấp tài sản bảo đảm của khoản vay. Trường hợp Công ty cổ phần GMN vi phạm bất kỳ kỳ hạn nào của lộ trình trả nợ (vi phạm về thời gian trả nợ và/hoặc số tiền trả nợ) và/hoặc các cam kết khác của phương án hòa giải này thì Ngân hàng TMCP KTVN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 193 tờ bản đồ 7E-II-27, diện tích 78,9m² tại địa chỉ số 23B, tổ 10B, cụm 4 (nay là số 26, ngõ 92 phố Đào Tấn) phường CV, quận BD, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101150513, hồ sơ gốc số 38265.2001/7089.2001.QĐUB do UBND TP Hà Nội cấp ngày 26/11/2001 cho ông Trần Quang X và bà Nguyễn Thị Thanh M để thu hồi nợ.

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 GMN đối với Ngân hàng TMCP KTVN. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty cổ phần GMN vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán kết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP KTVN.

4. Về án phí: Công ty cổ phần GMN phải chịu 122.508.160 (một trăm hai mươi hai triệu năm trăm linh tám nghìn một trăm sáu mươi) đồng án phí sơ thẩm. Ngân hàng TMCP KTVN được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.555.000 (năm mươi sáu triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn) đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy theo Biên lai thu số 1139 ngày 29/11/2016.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Quang N, chị Trần Thị Thu H và anh Phạm Trần Đ mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Xác nhận anh N, chị H và anh Đ đã nộp mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại các Biên lai số 5065, 5066 và 5069 ngày 14/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

Hoàn trả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang Xu, bà Nguyễn Thị Thanh M; anh Trần Quang N, chị Trần Thị Thu H mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân

sự quận Cầu Giấy theo các Biên lại số 5372; 5373; 5326; 5327 ngày 17/10/2017 và ngày 27/10/2017.

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 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 xử công khai và có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THA dân sự quận Cầu Giấy;
- Lưu HS, VP, HCTP, TKT.

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

Hoàng Ngọc Thành