

Bản án số: 146/2024/KDTM -PT

Ngày: 17/06/2024

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: Bà Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Phạm Thị Mai

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thuý Dương là 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 Đào Thị Mai Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 17/06/2024 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: 64/2024/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 02 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 101/2023/KDTM-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 272/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 05 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng N2

Địa chỉ: Số B phố L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Bảo C – có mặt, ông Nguyễn Văn N - có mặt, ông Nguyễn Trần H – vắng mặt (Văn bản ủy quyền số 399/UQ-NHNo.LB-TH ngày 03/4/2023)

**2. Bị đơn:** Công ty cổ phần Q1

Địa chỉ: Số B tổ D phường P, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kim T – Tổng giám đốc; có mặt.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Nguyễn Kim T; HKTT: 148 phố Q, phường Q, quận B, Thành phố Hà Nội.

Nơi cư trú hiện nay: Số nhà B ngõ E đường L, phường L, quận Đ, Hà Nội.

- Bà Nguyễn Minh L; Địa chỉ: Số E tổ B phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

- Bà Phạm Thị Hồng V1, anh Trịnh Duy A, ông Trịnh Văn T1, chị Trịnh Ngọc H1;  
Cùng địa chỉ: số E ngõ B (Nay là số I ngõ F) phố N, phường Đ, quận B, Thành phố Hà Nội.

- Ông Ngô Đức H2, bà Đào Thị T2, cháu Ngô Tuấn L1, cháu Ngô Bảo T3; Cùng địa chỉ: Số B ngõ I phố L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

- Ông Ngô Xuân Á, bà Vũ Thị T4; Cùng địa chỉ: Số C T, phường H, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Nơi cư trú hiện nay: Tổ D phường P, quận Đ, Hà Nội.

- Ông Nguyễn Danh T5, bà Nguyễn Thị T6, anh Nguyễn Anh Q; Cùng địa chỉ: Tổ C phường P (Nay là số A đường P, phường P), quận B, Thành phố Hà Nội.

- Bà Nguyễn Thị H3; Địa chỉ: Số C ngõ D đường N, phường T, quận T, Thành phố Hà Nội.

(Bị đơn, ông Nguyễn Kim T, ông Ngô Xuân Á, anh Trịnh Duy A có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 27/3/2019, Công ty cổ phần Q1 (Sau đây viết tắt là Công ty) ký hợp đồng tín dụng số 1507-LAV-2019.00251 với Ngân hàng N2 - chi nhánh C1 (Sau đây viết tắt là Ngân hàng) để vay tiền. Số tiền vay tối đa là 18.500.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh; Thời hạn vay: 03 tháng; Lãi suất vay cố định 9,5%/năm.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 43(2), tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện T, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 276127 do UBND huyện T, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/2005 cho ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị P. Đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Danh T5, bà Nguyễn Thị T6 ngày 29/12/2007.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 43(3), tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện T, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 276128 do UBND huyện T, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/2005 cho ông Đỗ Hữu T8, bà Hoàng Khiếu A1. Đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Danh T5, bà Nguyễn Thị T6 ngày 29/12/2007.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại địa chỉ: Số E ngõ B (Nay là số I ngõ F) phố N, phường Đ, quận B, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 808923 do UBND quận B, Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2012 cho bà Đỗ Thị N1. Đăng ký sang tên cho anh Trịnh Duy A ngày 13/8/2016.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 37(1P), tờ bản đồ số 6E-II-42, địa chỉ: Số B ngõ I phố L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 880809 do UBND quận Đ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2013 cho ông Ngô Đức H2, bà Đào Thị T.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Tổ dân phố số I, thị trấn Q, huyện M, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 187519 do UBND huyện M, Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/12/2010 cho bà Vũ Thị T4.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34b, tờ bản đồ số 6E-II-20, địa chỉ: Số A phố N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 999763 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 24/5/2018 cho ông Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Minh L.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân 18.500.000.000 đồng cho Công ty thông qua 02 giấy nhận nợ:

- Giấy nhận nợ số 1507-LDS-201900819 ngày 27/3/2019: Số tiền vay 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm;

- Giấy nhận nợ số 1507-LDS-201900846 ngày 29/3/2019: Số tiền vay 13.500.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ của Công ty sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 12/9/2023 Công ty còn nợ Ngân hàng số tiền 29.482.011.447 đồng, trong đó nợ gốc là 18.340.967.352 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.459.463.186 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.681.580.909 đồng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty phải thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ; Tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; Trường hợp Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ thanh toán khoản nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty để thu hồi nợ.

**Bị đơn:** đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng Công ty không còn hoạt động tại trụ sở đăng ký, người đại diện theo pháp luật hiện không cư trú tại địa chỉ thường trú nên Tòa án đã thực hiện niêm yết theo quy định. Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có lời khai.

#### **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :**

Ông Trịnh Văn T1 trình bày: Nhà đất tại địa chỉ số E ngõ B (Nay là số I ngõ F) phố N, phường Đ, quận B, Thành phố Hà Nội là tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty. Trước khi thế chấp, trên đất đã có 01 nhà bê tông 03 tầng 01 tum. Ông đề nghị triệu tập người đại diện của bị đơn, trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp yêu cầu xử lý các tài sản đảm bảo thuộc quyền sở hữu của ban lãnh đạo Công ty trước.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt và không có lời khai.

*Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 101/2023/KDTM-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2 đối với Công ty Q1 việc thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 1507-LAV-2019.00251 ngày 27/3/2019.

Buộc Công ty cổ phần Q1 phải trả Ngân hàng N2 tiền tạm tính đến ngày 12/9/2023 là 29.482.011.447 (Hai mươi chín tỷ bốn trăm tám mươi hai triệu mười một ngàn bốn trăm bốn mươi bảy) đồng, trong đó nợ gốc là 18.340.967.352 (Mười tám tỷ ba trăm bốn mươi triệu chín trăm sáu mươi bảy ngàn ba trăm năm mươi hai) đồng, nợ lãi trong hạn là 7.459.463.186 (Bảy tỷ bốn trăm năm mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi ba ngàn một trăm tám mươi sáu) đồng, nợ

lãi quá hạn là 3.681.580.909 (Ba tỷ sáu trăm tám mươi một triệu năm trăm tám mươi ngàn chín trăm lẻ chín) đồng.

Kể từ ngày 13/9/2023, bên phải thi hành án còn phải 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 tín dụng số 1507-LAV-2019.00251 ngày 27/3/2019 và các giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp Công ty cổ phần Q1 không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng N2 quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 43(2), tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện T, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 276127 do UBND huyện T, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/2005 cho ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị P. Đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Danh T5, bà Nguyễn Thị T6 ngày 29/12/2007.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 43(3), tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện T, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 276128 do UBND huyện T, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/2005 cho ông Đỗ Hữu T8, bà Hoàng Khiếu A1. Đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Danh T5, bà Nguyễn Thị T6 ngày 29/12/2007.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại địa chỉ: Số E ngõ B (Nay là số I ngõ F) phố N, phường Đ, quận B, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 808923 do UBND huyện quận B, Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2012 cho bà Đỗ Thị N1. Đăng ký sang tên cho anh Trịnh Duy A ngày 13/8/2016.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 37(1P), tờ bản đồ số 6E-II-42, địa chỉ: Số B ngõ I phố L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 880809 do UBND huyện quận Đ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2013 cho ông Ngô Đức H2, bà Đào Thị T7.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Tổ dân phố số I, thị trấn Q, huyện M, Thành phố Hà Nội. (Trích đo địa chính thửa đất có toạ độ cụ thể như sau: Điểm 1: X(m) 2343,707.14 Y(m) 579 114.18; Điểm 2: X(m) 2343 684.72, Y(m) 579 147.95; Điểm 3: X(m) 2343 677.92, Y(m) 579 143.92; Điểm 4: X(m) 2343 700.67, Y(m) 579 110.17). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 187519 do UBND huyện M, Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/12/2010 cho bà Vũ Thị T4.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34b, tờ bản đồ số 6E-II-20, địa chỉ: Số A phố N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội (Trích đo địa chính thửa đất có toạ độ cụ thể như sau: Điểm 1: X(m) 2324 955.25 Y(m) 583 510.36; Điểm 2: X(m) 2324 950.85, Y(m) 583 507.69; Điểm 3: X(m) 2324 946.10, Y(m) 583 511.83; Điểm 4: X(m) 2324 949.39, Y(m) 583 515.30). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 999763 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 24/5/2018 cho ông Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Minh L.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ thanh toán khoản nợ thì Ngân hàng N2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty cổ phần Q1 để thu hồi nợ.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 29/11/2023 Công ty cổ phần Q1, bà Nguyễn Thị T6, ông Ngô Xuân Á, ông Nguyễn Kim T, anh Trịnh Duy A gửi đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do bản án có rất nhiều vấn đề không phù hợp với thực tiễn và quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 17/5/2024 những người kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm với lý do:

**Ngày 18/10/2022** TAND quận Ba Đình đã thụ lý hồ sơ vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Theo đó, Ngân hàng A2 đã khởi kiện đối với Công ty cổ phần Q1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngày 07/11/2022 Ngân hàng rút đơn khởi kiện nên TAND quận Ba Đình đã ra quyết định đình chỉ số 190/2022/QĐST-KDTM ngày 08/11/2022. Theo quy định của pháp luật, Ngân hàng không có quyền khởi kiện lại, không có quyền yêu cầu Toà án giải quyết lại vụ án đó nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật tranh chấp. Tuy nhiên ngày **13/3/2023** Ngân hàng đã nộp đơn khởi kiện tại TAND quận Đống Đa và được Toà án thụ lý, giải quyết là vi phạm pháp luật tố tụng dân sự.

Mặt khác, sau khi TAND quận Ba Đình ra quyết định đình chỉ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là các ông/bà: Nguyễn Thị T6, Ngô Đức H2, Ngô Xuân Á, Trịnh Duy A, Nguyễn Kim T đã khởi kiện Ngân hàng đề nghị Toà án giải quyết buộc Ngân hàng trả lại tài sản bảo đảm sau khi các chủ tài sản trả đủ nợ gốc trong phạm vi dư nợ gốc thực tế mà tài sản của mình đảm bảo. Đối với nợ lãi, các chủ tài sản không phải chịu trách nhiệm trả nợ lãi thay Công ty cổ phần Q1. **Ngày 16/11/2022** TAND quận Ba Đình đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 281/2022/TLST-DS theo yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Như vậy Ngân hàng là bị đơn trong vụ án này nhưng lại khởi kiện tại TAND quận Đống Đa. Trong quá trình TAND quận Đống Đa giải quyết, các ông/bà nhiều lần gửi đơn đề nghị đình chỉ giải quyết nhưng TAND quận Đống Đa vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các ông/bà là vi phạm pháp luật tố tụng dân sự.

Tại phiên toà, ông Nguyễn Kim T, ông Ngô Xuân Á và anh Trịnh Duy A vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và đồng ý trả Ngân hàng số tiền nợ gốc tương ứng giá trị đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp. Về nợ lãi, đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ.

### **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:**

Về thủ tục tố tụng: Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người kháng cáo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng tín dụng và các Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Đối với khoản tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng, Bị đơn xác nhận như Ngân hàng yêu cầu là đúng. Lãi suất Ngân hàng tính phù hợp với thoả thuận theo Hợp đồng đã ký kết. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về số nợ gốc, nợ lãi là có căn cứ.

Về tài sản thế chấp: Tại điều 1.4 Hợp đồng thế chấp, chủ tài sản thoả thuận diện tích đất sử dụng và diện tích nhà xây dựng trên thực tế có sự chênh lệch với giấy tờ được cấp thì phần chênh lệch không ảnh hưởng đến việc thế chấp và được xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Như vậy các bên thoả thuận thế chấp gồm QSD đất và tài sản gắn liền với đất. Cấp sơ thẩm

khi tuyên xử lý tài sản đảm bảo không chia tách nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản làm ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

Đề nghị HĐXX: Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng, Khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2014 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.
- Sửa bản án KDTM sơ thẩm về chia tách nghĩa vụ tương ứng giá trị bảo đảm của từng tài sản thế chấp
- Án phí: Đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1]. Về việc vắng mặt của đương sự:**

- Xét yêu cầu xin hoãn phiên tòa của bà Nguyễn Thị T6 và ông Nguyễn Danh T5: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T6 (là người kháng cáo) và ông Nguyễn Danh T5 (không kháng cáo) có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do gia đình tôi đang bị ốm, sốt không đảm bảo sức khỏe tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, đây là phiên tòa được mở lần thứ hai, ngoài đơn xin hoãn phiên tòa, bà T6, ông T5 không cung cấp tài liệu nào khác chứng minh về việc bị ốm, sốt này. Do đó không có căn cứ xác định việc vắng mặt của bà T6 thuộc trường hợp bất khả kháng nên HĐXX không chấp nhận đơn xin hoãn phiên tòa của bà T6. Vì vậy HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

**[2]. Về quyền khởi kiện của Ngân hàng:** Người kháng cáo cho rằng Ngân hàng không được quyền khởi kiện lại do đã rút yêu cầu khởi kiện nên căn cứ quy định tại khoản 1 điều 218 và điểm b khoản 3 điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án phải đình chỉ giải quyết vụ án.

Hồ sơ thể hiện, ngày 8/11/2022 TAND quận Ba Đình đã đình chỉ giải quyết vụ án số 190/2022/QĐST-KDTM về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng do Ngân hàng rút đơn khởi kiện đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 21/11/2022 Ngân hàng nộp đơn khởi kiện lại và ngày 10/3/2023 TAND quận Đống Đa đã thụ lý, giải quyết.

Căn cứ quy định tại khoản 1 điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự, người khởi kiện được tiếp tục khởi kiện đối với những trường hợp quy định tại khoản 3 điều 192 và điểm c khoản 1 điều 217. Ở đây người kháng cáo chỉ dẫn chiếu điểm b khoản 3 điều 192 mà không dẫn chiếu điểm c khoản 1 điều 217, theo đó: ***Người khởi kiện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện thuộc trường hợp được khởi kiện lại.***

Quyết định đình chỉ số 190 của TAND quận Ba Đình với lý do người khởi kiện rút yêu cầu khởi kiện nên Ngân hàng được quyền khởi kiện lại. Bị đơn có trụ sở tại quận Đ. Do đó TAND quận Đống Đa thụ lý đơn khởi kiện của Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật.

- Sau khi Ngân hàng rút đơn khởi kiện, ngày 16/11/2022 TAND quận Ba Đình thụ lý yêu cầu khởi kiện của các ông (bà) Nguyễn Thị T6, Ngô Đức H2, Ngô Xuân Á, Trịnh Duy A, Nguyễn Kim T đối với Ngân hàng N2. TAND quận Ba Đình thụ lý trước khi Ngân hàng có đơn khởi kiện lại tại TAND quận Đống Đa. Tuy nhiên khi TAND quận Đống Đa triệu tập, các ông (bà) không đến Tòa án và giao nộp thông báo thụ lý của TAND quận Ba Đình nên TAND quận Đống Đa không có thông tin vụ kiện của các ông, bà đã được TAND quận Ba Đình thụ lý. Đây là lỗi của đương sự không chấp hành quy định của pháp luật nên không thể lấy lý do TAND quận Đống Đa vi phạm thủ tục tố tụng bởi hồ sơ khởi kiện của các ông (bà) chưa được TAND quận Ba Đình xét xử. Ngày 29/9/2023 TAND quận Ba Đình ra quyết định số 201/2022/QĐ-

DSST đình chỉ giải quyết vụ án với lý do yêu cầu khởi kiện của các ông (bà) đã được Toà án xem xét bằng bản án số 101 ngày 15/9/2023 của TAND quận Đống Đa. Các ông (bà) đã nhận được quyết định này do ông Hồ Hữu P1 - là người đại diện theo uỷ quyền nhận và đến nay quyết định đình chỉ số 201 của TAND quận Ba Đình đã có hiệu lực pháp luật.

Tranh chấp giữa các bên được xem xét và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm bằng bản án số 101 ngày 15/9/2023 của TAND quận Đống Đa. Nay người kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm số 101 với lý do TAND quận Đống Đa không có thẩm quyền giải quyết là không được chấp nhận bởi TAND quận Ba Đình đã đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của các ông (bà) theo quyết định số 201/2022/QĐ-DSST ngày 29/9/2023.

**[2]. Xét yêu cầu đòi nợ gốc:** Căn cứ hợp đồng tín dụng số 1507-LAV-2019.00251 ký ngày 27/3/2010, Ngân hàng đã cho Công ty vay 18.500.000.000 đồng. Xét thấy hợp đồng tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, vì vậy xác định hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành với các bên. Đến nay bị đơn mới thanh toán nợ gốc 159.032.648 đồng, còn nợ 18.340.967.352 đồng. Ngân hàng đã có nhiều biên bản làm việc với bị đơn yêu cầu thanh toán nợ nhưng bị đơn xin gia hạn thời gian trả nợ do kinh doanh gặp nhiều khó khăn. Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn xác nhận số tiền còn nợ như án sơ thẩm quyết định là đúng. Do đó Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải trả số nợ gốc 18.340.967.352 đồng là có căn cứ, được chấp nhận.

**Đối với yêu cầu nợ lãi:** Hợp đồng quy định thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn 9,5%/năm. Ngày 27/3/2019 Ngân hàng giải ngân cho bị đơn vay 5.000.000.000 đồng, ngày 29/3/2019 giải ngân 13.500.000.000 đồng. Theo bảng kê tính lãi Ngân hàng áp dụng lãi suất trong hạn của Giấy nhận nợ số 1507-LDS-201900819 tính đến ngày 27/6/2019 và Giấy nhận nợ số 1507-LDS-201900846 tính đến ngày 29/6/2019 (là ngày hết thời hạn vay theo từng Giấy nhận nợ), mức lãi suất 9,5%. Theo đó số tiền lãi trong hạn là 440.773.974 đồng. Bị đơn đã trả 344.472.605 đồng. Còn nợ: 96.301.369 đồng.

Đối với lãi quá hạn các bên thoả thuận 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (từ ngày 28/6/2019 và 30/6/2019 xác định theo từng giấy nhận nợ), mức lãi suất được áp dụng là 14,25% (9,5x150%). Đến ngày xét xử sơ thẩm 15/9/2023 bị đơn còn nợ lãi quá hạn: 11.066.224.269 đồng được chấp nhận.

#### **Về việc xử lý tài sản thế chấp:**

- Nhà đất tại thửa đất số 43(2) và 43 (3), tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện T, Thành phố Hà Nội, chủ tài sản ông Nguyễn Danh T5, bà Nguyễn Thị T6.

- Nhà đất tại địa chỉ: Số E ngõ B (Nay là số I ngõ F) phố N, phường Đ, quận B, Thành phố Hà Nội. Chủ tài sản anh Trịnh Duy A.

- Nhà đất tại thửa đất số 37(1P), tờ bản đồ số 6E-II-42, địa chỉ: Số B ngõ I phố L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Chủ tài sản ông Ngô Đức H2, bà Đào Thị T7.

- Nhà đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Tổ dân phố số I, thị trấn Q, huyện M, Thành phố Hà Nội. Chủ tài sản ông Ngô Xuân Á, bà Vũ Thị T4.

- Nhà đất tại thửa đất số 34b, tờ bản đồ số 6E-II-20, địa chỉ: Số A phố N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Chủ tài sản ông Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Minh L.

Các tài sản thế chấp nêu trên đều đã được cơ quan nhà nước cấp GCNQSD đất. Các chủ tài sản đã ký Hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng đồng ý thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất đảm bảo cho khoản vay của bị đơn. Hợp đồng thế chấp được ký trên cơ sở tự

nguyên, đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý. Nay bị đơn không trả được nợ, bên thế chấp phải thực hiện nghĩa vụ đã cam kết thế chấp với Ngân hàng.

Trên GCNQSD đất không ghi nhận tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên tại biên bản định giá của Ngân hàng xác định giá trị tài sản để làm căn cứ cho vay. Biên bản có mô tả tài sản như sau:

- Đối với nhà đất của ông T5, bà T6 trên đất có 01 nhà bê tông 03 tầng
- Nhà đất của anh Trịnh Duy A trên đất có 01 nhà bê tông 3.5 tầng.
- Nhà đất của ông Ngô Đức H2, bà Đào Thị T2 có 01 nhà bê tông 05 tầng.
- QSD đất của ông Ngô Xuân Á, bà Vũ Thị T4 không có tài sản trên đất
- Nhà đất của ông Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Minh L có nhà xây gạch 01 tầng.

Theo biên bản thẩm định do Toà án cấp sơ thẩm tiến hành, hiện trạng các tài sản trên đất thế chấp giống như biên bản định giá của Ngân hàng. Tại điều 1.4 của Hợp đồng thế chấp các bên thoả thuận *tổng giá trị tài sản được xác định theo biên bản định giá. Biên bản định giá là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này. Bên thế chấp tự nguyện đem tài sản nói trên thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bị đơn tại các Hợp đồng tín dụng bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí...trong đó số tiền nợ gốc tối đa (được ghi cụ thể đối với từng tài sản) với thời hạn vay theo hợp đồng cấp tín dụng cho mỗi khoản vay.*

Như vậy tài sản gắn liền với đất cũng đã được các bên thoả thuận đảm bảo cho khoản vay cùng với QSD đất. Do đó Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng chủ tài sản chỉ phải chịu trách nhiệm trả nợ tương ứng nợ gốc là không đúng bởi nghĩa vụ đảm bảo được các bên thoả thuận bao gồm *nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí...*

Trong Hợp đồng thế chấp từng tài sản đều quy định cụ thể số nợ gốc bảo đảm cho khoản vay. Cấp sơ thẩm không chia tách nghĩa vụ đối với từng tài sản là không phù hợp bởi nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản là khác nhau nên trách nhiệm trả nợ cũng khác nhau. Do đó HĐXX thấy cần chia tách nghĩa vụ để các chủ tài sản thực hiện theo đúng thoả thuận thế chấp. Cụ thể:

- Tài sản của ông Nguyễn Danh T5 và bà Nguyễn Thị T6 đảm bảo dư nợ gốc 5 tỷ đồng tương ứng 25,19% khoản vay.
- Tài sản của anh Trịnh Duy A đảm bảo nợ gốc 3 tỷ đồng tương ứng 15,11% khoản vay.
- Tài sản của ông Ngô Đức H2, bà Đào Thị T2 đảm bảo nợ gốc 2.700.000.000 đồng tương ứng 13,6% khoản vay.
- Tài sản của ông Ngô Xuân Á, bà Vũ Thị T4 đảm bảo nợ gốc 01tỷ đồng tương ứng 5,04% khoản vay.
- Tài sản của ông Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Minh L đảm bảo 8.150.000.000 đồng tương ứng 41,06% khoản vay.

Bản án sơ thẩm xét xử ngày 15/9/2023 và chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của Ngân hàng tính đến ngày 12/9/2023 là không đúng với Nghị quyết số 01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC là tính đến ngày xét xử sơ thẩm. Do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án nên HĐXX xác định lại thời gian tính lãi suất.

Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận một phần. Vì vậy cần sửa bản án KDTM sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

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

Từ những nhận định trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ điều 342, 355 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 1 điều 30, 148, 296, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

**Xử:** Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 101/2023/KDTM-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2 đối với Công ty cổ phần Q1 về việc thanh toán số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số 1507-LAV-2019.00251 ngày 27/3/2019.

2. Buộc Công ty cổ phần Q1 phải trả Ngân hàng N2 số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (15/9/2023), bao gồm:

- Nợ gốc: 18.340.967.352 đồng

- Nợ lãi trong hạn: 96.301.369 đồng

- Nợ lãi quá hạn: 11.066.224.269 đồng

Tổng cộng: 29.503.492.990 đồng.

3. Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần Q1 tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

4. Trường hợp Công ty cổ phần Q1 không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng N2 quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 43(2), và thửa đất số 43(3) tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện T, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 276127 và AC 276128 do UBND huyện T, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/2005 được đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Danh T5, bà Nguyễn Thị T6 ngày 29/12/2007. Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 11/7/2016 tại Văn Phòng C2, thành phố Hà Nội.

Nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 4.620.089.676 đồng, lãi trong hạn: 24.258.315 đồng, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 15/9/2023: 2.787.581.893 đồng và lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 16/9/2023 đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số E ngõ B (Nay là số I ngõ F) phố N, phường Đ, quận B, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 808923 do UBND huyện quận B, Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2012 cho bà Đỗ Thị N1. Đăng ký sang tên cho anh Trịnh Duy A ngày 13/8/2016. Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 00042/2017, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2017 tại Văn Phòng C3, thành phố Hà Nội. Phụ lục Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 00322/2018, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/04/2018 tại Văn Phòng C3, thành phố Hà Nội.

Nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 2.771.320.167 đồng, lãi trong hạn: 14.551.137 đồng, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 15/9/2023: 1.672.106.487 đồng và lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 16/9/2023 đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 37(1P), tờ bản đồ số 6E-II-42, địa chỉ: Số B ngõ I phố L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 880809 do UBND quận Đ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2013 cho ông Ngô Đức H2, bà Đào Thị T7. Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 00161/2017, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/03/2017 tại Văn Phòng C3, thành phố Hà Nội. Phụ lục Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 00383/2018, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2018 tại Văn Phòng C3, thành phố Hà Nội.

Nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 2.494.371.560 đồng, lãi trong hạn: 13.096.986 đồng, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 15/9/2023: 1.505.006.501 đồng và lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 16/9/2023 đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Tổ dân phố số I, thị trấn Q, huyện M, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 187519 do UBND huyện M, Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/12/2010 cho bà Vũ Thị T4. Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 173191, quyền số 32/HĐTC ngày 24/08/2017 tại Văn Phòng C2, thành phố Hà Nội. Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác lần thứ 01 số công chứng 182037, quyền số 21/VB-TC ngày 16/05/2018 tại Văn Phòng C2, thành phố Hà Nội.

Nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 924.384.754 đồng, lãi trong hạn: 4.853.589 đồng, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 15/9/2023: 557.737.703 đồng và lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 16/9/2023 đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34b, tờ bản đồ số 6E-II-20, địa chỉ: Số A phố N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 999763 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 24/5/2018 cho ông Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Minh L. Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 182525, quyền số 26/HĐTC ngày 12/06/2018 tại Văn Phòng C2, thành phố Hà Nội.

Nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 7.530.801.195 đồng, lãi trong hạn: 39.541.342 đồng, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 15/9/2023: 4.543.791.685 đồng và lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 16/9/2023 đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

Khi xử lý tài sản thế chấp toàn bộ những người đang ở trên đất (ở thuê, ở trọ, ở nhờ...) và những người đang kinh doanh trên thửa đất thế chấp phải di dời để bàn giao tài sản nhà, đất theo yêu cầu của cơ quan thi hành án.

5. Số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ của bên vay theo Hợp đồng tín dụng, nếu dư Ngân hàng sẽ phải thanh toán lại cho bên thế chấp. Nếu thiếu bên vay phải thanh toán trả Ngân hàng số tiền còn thiếu.

6. Về án phí :

Công ty cổ phần Q1 phải chịu 137.503.493 đồng án phí KDTM sơ thẩm và không phải chịu án phí phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai số 0019303 ngày 02/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Công ty còn phải nộp 135.503.493 đồng.

Bà Nguyễn Thị T6, ông Ngô Xuân Á, anh Trịnh Duy A, ông Nguyễn Kim T không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm. Hoàn trả mỗi người 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0019307 ngày 03/01/2024, 0019302 ngày 02/01/2024, 0019242 ngày 27/12/2023, 0019304 ngày 02/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Ngân hàng N2 không phải chịu án phí KDTM sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 67.500.000 đồng theo biên lai số AA/2020/0071550 ngày 10/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;
- VKSND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Dương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Lê Thuý Linh**