

Số: 3794 /CV-TGD  
“V/v: CBIT Bản án, Quyết định của  
tòa”

Hà Nội, ngày 19 tháng 09 năm 2019

**Kính gửi:**

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

1. Tên Tổ chức phát hành: Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội
2. Tên giao dịch: SHB
3. Trụ sở chính: Số 77, Phố Trần Hưng Đạo, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội
4. Điện thoại: 024.39423388, Fax: 024.39410844
5. Người thực hiện công bố thông tin: ông Nguyễn Văn Lê – Tổng Giám đốc
6. Nội dung công bố thông tin:

Công bố thông tin về việc về nhận được bản án, quyết định của Tòa án liên quan đến hoạt động của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội theo quy định tại khoản 1.p Điều 9 Thông tư 155/2015-TT-BTC ngày 06/10/2015 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán (Bản án số 06/2019/KDTM-PT về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Công ty cổ phần thương mại và tín học Minh An và Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội ).

Thông tin này đã được công bố trên trang điện tử của Ngân hàng ngày 18/09/2019 tại đường dẫn: <https://www.shb.com.vn/>

Chúng tôi cam kết những thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, VP HĐQT

TM. NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN- HÀ NỘI



*Nguyễn Văn Lê*

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NGHỆ AN**

Bản án số: 06/2019/KDTM-PT  
Ngày: 20/8/2019  
V/v "Tranh chấp HĐ tín dụng"

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**SHB: CÔNG VĂN ĐẾN**

Số: ~~1707~~ Ngày 18/9/2019

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**



**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Phồn

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Hà; ông Phạm Văn Phấn

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Nguyễn Thị Châu – Thẩm tra viên  
Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

Đại diện VKSND tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng -  
Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở  
phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số  
06//2019/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 5 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng  
tín dụng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 33/2018/KDTM-ST ngày  
30/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2019/QĐ-PT ngày  
02/7/2019 giữa các đương sự:

✦ \* **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội

Địa chỉ: Số 77, đường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công Dũng; Chức vụ: Phó phòng xử lý  
nợ của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Nghệ An (theo giấy ủy  
quyền số 157 ngày 23/6/2016). Có mặt.

\* **Bị đơn:** Công ty cổ phần thương mại và tín học Minh An

Địa chỉ: Số 211, đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh  
Nghệ An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trung Nguyên; chức vụ: Giám đốc  
công ty. Vắng mặt.

\* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Lê Mậu Hệ, sinh năm 1952. Vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị Sen, sinh năm 1958. Có mặt.

3. Ông Trần Trung Nguyên, sinh năm 1982. Vắng mặt.

4. Bà Lê Thị Hiền Lương, sinh năm 1981. Có mặt.

Có cùng mặt: Số 95, ngõ 132, đường Ngô Thị Nhậm, khối 2, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

\* **Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Mậu Hệ, bà Nguyễn Thị Sen, bà Lê Thị Hiền Lương, ông Trần Trung Nguyên.

### NHẬN THẤY

Căn cứ vào đơn khởi kiện và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn trình bày: Ngày 01/10/2013, Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (sau đây gọi tắt là Ngân hàng SHB) ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 85/2013/HĐTDNH-PN/SHB.NA-ĐL cho Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An (sau đây gọi tắt là công ty Minh An) vay 950.000.000 đồng; Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh máy tính; Thời hạn cho vay 12 tháng. Theo Khế ước nhận nợ số 01/2013/HĐTDNH-CN/SHB.NA-ĐL ngày 01/10/2013, Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An đã nhận đủ số tiền 950.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Nghệ An, PGD Đô Lương.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng nêu trên là Quyền sử dụng đất và tài sản liên quan đến đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 43 thuộc khối 2, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An được UBND thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 236181, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử đất số 0080/QSDĐ/326.QĐUB cho ông Lê Mậu Hệ và bà Nguyễn Thị Sen theo Hợp đồng thế chấp số 97/2013/HĐTC-BTB/SHB.NA-ĐL ngày 01/10/2013, số công chứng: 2843/2013/VPCCHB, quyền số 06/VPCC/HĐG ngày 02/10/2013 do Văn phòng công chứng Hòa Bình xác lập; Được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - UBND thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An ngày 02/10/2013

Sau khi vay vốn Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An chỉ trả được tổng số tiền lãi là: 164.116.513 đồng, sau đó không trả lãi và gốc đến hạn. Tính đến ngày 30/10/2018, Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An còn nợ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội tổng số tiền 1.749.287.234 đồng (trong đó nợ gốc là 950.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 2.074.790 đồng, lãi quá hạn 796.160.696 đồng và phạt chậm trả lãi là 1.051.748 đồng).

Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần phạt chậm trả lãi là 1.051.748 đồng.

Nay, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội yêu cầu: Buộc Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội tổng số tiền 1.748.235.486 đồng (trong đó nợ gốc là 950.000.000 đồng,

tiền lãi trong hạn 2.074.790 đồng, lãi quá hạn 796.160.696 đồng) tính đến ngày 30/10/2018 và tiếp tục tính lãi theo lãi suất nợ quá hạn cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trong trường hợp Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp để trả nợ.

- *Người đại diện theo pháp luật của bị đơn và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông Trần Trung Nguyên) trình bày:* Ông Nguyên thừa nhận Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 85/2013/HĐTDNH-PN/SHB.NA-ĐL ngày 01/10/2013 vay của Ngân hàng SHB với số tiền 950.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo tiền vay của Hợp đồng tín dụng nêu trên là Quyền sử dụng đất và tài sản liên quan đến đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 43 thuộc khối 2, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An được UBND thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 236181, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử đất số 0080/QSDĐ/326.QĐUB cho ông Lê Mậu Hệ và bà Nguyễn Thị Sen theo Hợp đồng thế chấp số 97/2013/HĐTC-BTB/SHB.NA-ĐL ngày 01/10/2013.

Tính đến ngày 30/10/2018, Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An còn nợ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội tổng số tiền 1.748.235.486 đồng (trong đó nợ gốc là 950.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 2.074.790 đồng, lãi quá hạn 796.160.696 đồng).

Hiện nay, Ngân hàng yêu cầu trả số nợ trên thì ông Nguyên thừa nhận khoản nợ trên. Tuy nhiên, do công ty làm ăn thua lỗ và đã dừng hoạt động nên đề nghị cho kéo dài thời gian trả nợ và xin chỉ trả phần nợ gốc.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông Lê Mậu Hệ) trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Ông Hệ thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp để cho Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An vay vốn tại Ngân hàng SHB. Hiện nay Ngân hàng yêu cầu Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An trả nợ thì ông Hệ đề nghị Ngân hàng cho kéo dài thời gian trả nợ.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Bà Lê Thị Hiền Lương) trình bày:* Bà Lương không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền và nghĩa vụ là bà Nguyễn Thị Sen không đến làm việc và không có ý kiến gửi cho Tòa án.

Bản án sơ thẩm số 33/2018/KDTM-ST ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 30, 35, 147, 177, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 điều 4 Luật thương mại; Các điều 322, 323, 342, 355, 471, 474, 476, 715, 716, 717, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở

hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Buộc Công ty cổ phần thương mại và tín học Minh An phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội số tiền 1.748.235.486 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 950.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn 2.074.790 đồng; lãi quá hạn 796.160.696 đồng) theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 85/2013/HĐTDNH-PN/SHB.NA-ĐL ngày 01/10/2013.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (31/10/2018), Công ty cổ phần thương mại và tín học Minh An còn 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 tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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.

Nếu Công ty cổ phần thương mại và tín học Minh An không trả hoặc không trả đủ số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bán tài sản bảo đảm tiền vay để trả nợ gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản liên quan đến đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 43 thuộc khối 2, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An được UBND thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 236181, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0080/QSDĐ/326.QĐUB cho ông Lê Mậu Hê và bà Nguyễn Thị Sen theo Hợp đồng thế chấp số 97/2013/HĐTC-BTB/SHB.NA-ĐL ngày 01/10/2013, số công chứng: 2843/2013/VPCCHB, quyền số 06/VPCC/HĐG ngày 02/10/2013 do Văn phòng công chứng Hòa Bình xác lập giao kết; Được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - UBND thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An ngày 02/10/2013.

Sau khi bán tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội phải trích lại 75.456.108 đồng giá trị ngôi nhà cấp 4 diện tích 66,87 m<sup>2</sup> cho bà Lê Thị Hiền Lương.

Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu buộc Công ty cổ phần thương mại và tín học Minh An phải thanh toán số tiền phạt chậm trả là 1.051.748 đồng.

Bản án còn quyết định về án phí, quyền thi hành án dân sự, quyền kháng cáo theo quy định.

- Ngày 13 tháng 11 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Sen, ông Lê Mậu Hệ, chị Lê Thị Hiền Lương, anh Trần Trung Nguyên làm đơn kháng cáo.

Đơn kháng cáo của ông Hệ, bà Sen có nội dung: Ông, bà không biết Hợp đồng thế chấp số 97/2013/HĐTC-BTB/SHB.NA.ĐL ngày 01/10/2013 giữa Ngân hàng SHB và công ty TNHH và tin học Minh An thế chấp vay bao nhiêu tiền; đất của ông, bà là đất qui hoạch nhưng Ngân hàng SHB đã thẩm định nâng giá trị tài sản đảm bảo lên để cho vay quá số tiền quy định. Bà Sen còn nại trong quá trình ký hồ sơ thế chấp, bà bị đầu đầu nên bỏ về, không ký hết hồ sơ thế chấp nên Hợp đồng đó không đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Kháng cáo của chị Lương đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp số 97/2013/HĐTC-BTB/SHB.NA.ĐL ngày 01/10/2013 giữa Ngân hàng SHB và công ty TNHH và tin học Minh An là vô hiệu, vì trên mảnh đất thế chấp đó có tài sản của chị đã được bố mẹ cho và chị làm nhà sinh sống trên mảnh đất đó từ năm 2008, khi ông Hệ, bà Sen ký hợp đồng thế chấp chị không được biết, và cũng không được tham gia ký hợp đồng đó; Ngân hàng đã thẩm định nâng giá trị tài sản bảo đảm lên để cho vay quá số tiền quy định, lỗi đó thuộc về Ngân hàng.

Kháng cáo của anh Trần Trung Nguyên có nội dung: Ngân hàng đã thẩm định nâng giá trị tài sản bảo đảm lên để cho vay quá số tiền quy định, lỗi đó thuộc về Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hệ, anh Nguyên vắng mặt lần thứ 2 không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sen, chị Lương quan giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn, người có quyền lợi liên quan bà Sen, chị Lương và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hệ, anh Nguyên không thực hiện đúng qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh thu thập Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An đã phá sản hay chưa, giám định chữ ký, dấu vân tay điểm chỉ trong Hợp đồng thế chấp tài sản có phải của bà Sen hay không, xác định tài sản chị Lương trên đất có thế chấp đã được ông Hệ bà Sen làm thủ tục cho chị Lương hay chưa.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện tài liệu, chứng

cứ, ý kiến của các bên đương sự và ý kiến của kiểm sát viên có mặt tại phiên tòa xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định, nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định, nên hợp pháp, được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Hệ và đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An anh Nguyễn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đều vắng mặt không có lý do. Theo qui định tại khoản 3 Điều 296 BLTTDS thì người kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo và Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người đó.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Sen cho rằng bà không biết hợp đồng thế chấp số 97/2013/HĐTC-BTB/SHB.NA.ĐL ngày 01/10/2013 giữa Ngân hàng và công ty Minh An thế chấp vay bao nhiêu tiền. Xét thấy: Trong hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 85/2014/HĐTDNH.PN/SHS.NA-ĐL được ký kết ngày 01/10/2013 giữa Ngân hàng và công ty Minh An, thể hiện Ngân hàng đã cho công ty Minh An vay số tiền 950.000.000đ và Công ty Minh An cũng duy nhất chỉ vay khoản tiền 950.000.000đ, anh Trần Trung Nguyên cũng đã thừa nhận khoản vay này. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản liên quan đến đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 43 thuộc khối 2, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đã được UBND thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0080/QSĐĐ/326.QĐUB cho ông Lê Mậu Hệ và bà Nguyễn Thị Sen, thông qua hợp đồng thế chấp số 97/2013/HĐTC-BTB/SHB.NA.ĐL ngày 01/10/2013, đã được Văn phòng công chứng xác lập và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp lệ theo qui định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của công ty Minh An cũng đã thừa nhận khoản nợ và ông Hệ cũng thừa nhận ký Hợp đồng thế chấp tài sản và đề nghị Ngân hàng cho kéo dài thời gian trả nợ, không có tranh chấp về số tiền công ty Minh An đã vay của Ngân hàng. Điều đó thể hiện, ông bà đã biết rõ tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản liên quan trên đất của ông bà dùng để đảm bảo cho khoản vay 950.000.000đ của công ty Minh An.

- Xét nội dung kháng cáo của Bà Sen cho rằng Ngân hàng đã nâng giá trị tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản liên quan trên đất để cho công ty Minh An vay quá số tiền so với giá trị thực của tài sản, xét: Khi Ngân hàng thẩm định, định giá tài sản bà cũng đã được tham gia và biết kết quả định giá tài sản, nếu bà cho rằng tài sản đã được nâng giá trị tại sao lại không có ý kiến ngay lúc đó mà bà lại đồng ý ký vào biên bản định giá với kết quả định giá của Ngân hàng. Phía Ngân hàng đã thực hiện cho vay theo qui định, đó là cho vay không quá 80% của giá trị định giá tài sản.

- Xét kháng cáo của chị Lê Thị Hiền Lương cho rằng mảnh đất đã được UBND thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0080/QSĐĐ/326.QĐUB cấp cho ông Lê Mậu Hệ và bà Nguyễn Thị Sen. Theo chị

bố mẹ chị là ông Hệ, bà Sen đã cho chị và chị đã xây nhà sinh sống từ năm 2008, nhưng khi đưa tài sản là quyền sử dụng đất vào thế chấp chị lại không được tham gia ký Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh cho Công ty Minh An vay vốn tại Ngân hàng. Thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm, cũng như tại cấp phúc thẩm chị không cung cấp được các giấy tờ cần thiết để chứng minh là ông Hệ, bà Sen đã cho chị Quyền sử dụng đất nói trên. Tuy trên mảnh đất đó, khi đưa vào thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 950.000.000đ của công ty Minh An có nhà cấp 4 của chị, với diện tích 66,87m<sup>2</sup> xây dựng năm 2008. Ngôi nhà này được xây dựng trước khi thế chấp tài sản nhưng không đưa vào thế chấp và không có ý kiến của chủ sở hữu ngôi nhà là ông Trần Trung Nguyên và bà Lê Thị Hiền Lương. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Sen, chị Lương thừa nhận gia đình chưa tách bìa đồ cho chị Lương.

Theo Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: *"Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật..."*

*... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)."*

Tại phiên tòa sơ thẩm, Đại diện Ngân hàng, anh Trần Trung Nguyên và chị Lê Thị Hiền Lương cũng đã thỏa thuận: Nếu trường hợp phải xử lý bán tài sản thế chấp để trả nợ thì Ngân hàng sẽ trích lại giá trị của ngôi nhà đã được định giá là 75.456.108 đồng cho bà Lê Thị Hiền Lương.

- Về nội dung kháng cáo của chị Lương cho rằng Ngân hàng đã nâng giá trị tài sản thế chấp lên để cho công ty Minh An vay quá số tiền là không có cơ sở. Vì khi Ngân hàng định giá tài sản, chủ sở hữu là ông Hệ, bà Sen cũng đã biết về giá trị tài sản khi định giá và đã ký đồng ý ký vào biên bản định giá.

Tại phiên tòa kiểm sát viên đề nghị tạm ngừng để thu thập xác minh thêm, là không cần thiết vì các vì do:

- Để xác minh Công ty cổ phần thương mại và tín dụng Minh An đã phá sản hay chưa, xét: Công ty không có tài liệu chứng minh công ty đã phá sản. Tại phiên tòa hôm nay, chị Lương cũng không khẳng định Công ty cổ phần thương mại và tín dụng Minh An phá sản.



- Đề giám định chữ ký, dấu vân tay của bà Sen, xét: Tại cấp sơ thẩm ông Hệ, anh Nguyễn đều thừa nhận có ký Hợp đồng thế chấp tài sản. Bản thân bà Sen tại cấp sơ thẩm không có ý kiến gì về giám định chữ ký, dấu vân tay. Trong lúc đó, Ngân hàng và ông Hệ, anh Nguyễn xác nhận gia đình có ký Hợp đồng thế chấp tài sản.

- Xác định tài sản của chị Lương liên quan đến thế chấp: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, chị Lương thừa nhận ngôi nhà trên đất hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của chị, bố mẹ chị chưa làm thủ tục phân chia đất đai cho các con được, vì là đất qui hoạch nên không thể tách bìa và chị cũng không có tài liệu nào chứng minh ông Hệ, bà Sen đã cho chị quyền đối với diện tích đất mà chị đã xây ngôi nhà trên đó. Như vậy, án sơ thẩm tuyên ở phần quyết định chị Lương chỉ liên quan ngôi nhà trên đất, là chuẩn xác.

[3] Về án phí: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo, không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Hệ, bà Sen là người cao tuổi thuộc diện được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

### QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Sen, chị Lê Thị Hiền Lương. Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

- Đình chỉ xét xử nội dung kháng cáo của ông Lê Mậu Hệ và anh Trần Trung Nguyên.

[2] Căn cứ vào các điều 30, 35, 147, 177, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 điều 4 Luật thương mại; Các điều 322, 323, 342, 355, 471, 474, 476, 715, 716, 717, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

- Buộc Công ty cổ phần thương mại và tín dụng Minh An phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội số tiền 1.748.235.486 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 950.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn 2.074.790 đồng; lãi quá hạn 796.160.696 đồng) theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 85/2013/HĐTDNH-PN/SHB.NA-ĐL ngày 01/10/2013.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (31/10/2018), Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An còn 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 tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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.

Nếu Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An không trả hoặc không trả đủ số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bán tài sản bảo đảm tiền vay để trả nợ gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản liên quan đến đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 43 thuộc khối 2, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An được UBND thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 236181, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0080/QSDĐ/326.QĐUB cho ông Lê Mậu Hệ và bà Nguyễn Thị Sen theo Hợp đồng thế chấp số 97/2013/HĐTC-BTB/SHB.NA-ĐL ngày 01/10/2013, số công chứng: 2843/2013/VPCCHB, quyền số 06/VPCC/HĐG ngày 02/10/2013 do Văn phòng công chứng Hòa Bình xác lập giao kết; Được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - UBND thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An ngày 02/10/2013.

Sau khi bán tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội phải trích lại 75.456.108 đồng giá trị ngôi nhà cấp 4 diện tích 66,87 m<sup>2</sup> cho bà Lê Thị Hiền Lương.

Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua.

- Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu buộc Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An phải thanh toán số tiền phạt chậm trả là 1.051.748 đồng.

[3] Về án phí sơ thẩm: Công ty cổ phần thương mại và tin học Minh An phải chịu 64.447.000 đồng (Sáu mươi tư triệu, bốn trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội 27.100.000 (hai mươi bảy triệu, một trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án thành phố Vinh theo biên lai số 0000390 ngày 18/12/2017.

Về án phí phúc thẩm: Anh Trần Trung Nguyên, chị Lê Thị Hiền Lương mỗi người phải chịu 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền án phí phúc thẩm, đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo mỗi người 2.000.000đ (hai triệu đồng) tại Biên lai 0003187 và Biên lai số 0003188 ngày 27/11/2018 tại Chi cục thi hành án thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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.

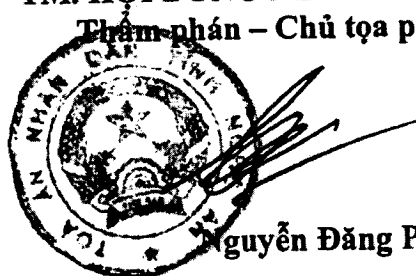
Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- VKSND, TAND, Chi cục THADS TP. Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**



**Nguyễn Đăng Phồn**