
Bản án số: 82/2021/KDTM -PT
Ngày: 11/05/2021

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
Ông Nguyễn Xuân Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hạnh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

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

Trong các ngày 10 và 11/5/2020 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: 07/2021/TLPT-KDTM ngày 11 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 47/2020/KDTM-ST ngày 30 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 169/2021/QĐ-PT ngày 7 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (viết tắt là Agribank);

Trụ sở: số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành – Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Chu Công Chính, chức vụ: Giám đốc Agribank – Chi nhánh Hà Tây theo quyết định uỷ quyền số 2965/QĐ-NHN0-PC ngày 27/12/2019 của Tổng giám đốc.

Người được uỷ quyền lại: Ông Nguyễn Việt Tuất – Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch số 2 Agribank chi nhánh Hà Tây theo quyết định uỷ quyền số 300/QĐ-NHN0.HT-TH ngày 17/9/2020. Ông Tuất có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Huy Thông – Luật sư Văn phòng luật sư THT – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: E8, toà nhà 96B số 96 Định Công, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội; Có mặt.

Bị đơn: Bà Bạch Thị Thuý Nga, sinh năm 1974

Trú tại: Tổ 1 Mỗ Lao, tổ dân phố 6 phường Mỗ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Thanh Phong; địa chỉ: phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá; Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Bà Bạch Thị Thu Hằng, sinh năm 1969; trú tại: số 2 ngách 50 ngõ 108 đường Trần Phú, tổ 16 phường Mỗ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hằng: Bà Lê Thị Thu Hằng – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Quốc Minh - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: số 2 ngách 50 ngõ 108 đường Trần Phú, tổ 16 phường Mỗ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội; Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Xuân Thụ, sinh năm 1973 (chồng bà Bạch Thị Thu Hằng); vắng mặt.

2. Chị Trần Ngọc Anh, sinh năm 1991 (con bà Bạch Thị Thu Hằng); vắng mặt.

3. Cháu Trần Mai Trang, sinh năm 2003 (con bà Bạch Thị Thu Hằng do ông Trần Xuân Thụ và bà Bạch Thị Thu Hằng làm người đại diện).

Cùng trú tại: số 2 ngách 50 ngõ 108 đường Trần Phú, tổ 16 phường Mỗ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội.

4. Ông Nguyễn Văn Đức, sinh năm 1975 (chồng bà Bạch Thị Thuý Nga); địa chỉ: số 4, ngách 4, tổ dân phố Đoàn Kết, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, Hà Nội; vắng mặt.

5. Công ty Luật TNHH Quốc Minh; địa chỉ: số 2 ngách 50 ngõ 108 đường Trần Phú, tổ 16 phường Mỗ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Bà Bạch Thị Thu Hằng – Chức vụ giám đốc; vắng mặt.

6. Phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đông - Chức vụ: Trưởng phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Trong năm 2011, bà Bạch Thị Thuý Nga đã ký kết 03 Hợp đồng tín dụng để vay của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Hà Tây, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 2200 – LAV – 201100386 ngày 21/02/2011. Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: 9 tháng kể từ ngày 21 tháng 02 năm 2011. Mục đích vay vốn: Kinh doanh đồ nội thất phong thủy. Lãi suất trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là: 17,9%/Năm. Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

+ Hợp đồng tín dụng số 2200 – LAV – 201102643 ký ngày 19 tháng 10 năm 2011. Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay 6 tháng kể từ ngày 19/10/2011. Mục đích vay vốn: Kinh doanh đồ nội thất phong thủy. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là: 19%/năm. Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

+ Ngày 14/3/2011, giữa bà Nga và Ngân hàng còn ký hợp đồng tín dụng để vay số tiền 1.000.000.000đ. Khoản vay tại hợp đồng tín dụng này chị Nga đã trả đủ và đã tất toán vào ngày 14.10.2011 nên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho các khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất của thửa đất số: 293; tờ bản đồ số: 0; Diện tích: 54,4m² tại địa chỉ: Khu giãn dân Mỗ Lao phường Văn Mỗ thành phố Hà Đông tỉnh Hà Tây (cũ) nay là phường Mỗ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số AI 496165, sổ vào cấp giấy chứng nhận số: H-0435 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Đông tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 03/4/2007 đứng tên bà Bạch Thị Thu Hằng; xác lập thế chấp ngày 17/02/2011 tại Phòng công chứng Số 7; số công chứng: 820, quyền số: 01.2011/TP/CC – SCC/HĐGD; tài sản trên được đảm bảo cho khoản vay tối đa là 3.000.000.000đ

Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Bạch Thị Thúy Nga 3.000.000.000đ thông qua phụ lục hợp đồng ngày 21/02/2011 và ngày 19/10/2011.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nga đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam nên toàn bộ số nợ khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc yêu cầu bà Nga trả nợ song bà Nga không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày xét xử 30.9.2020, bà Nga đã thanh toán được 379.344.444 đồng của hợp đồng tín dụng số 2200-LAV201100386 ký ngày 21/02/2011 (trong đó trả nợ gốc: 145.700.000 đồng và trả lãi trong hạn: 233.644.444 đồng); hợp đồng tín dụng số 2200LAV201102643 ký ngày 19/10/2011, bà Nga chưa thanh toán được khoản gốc lãi nào).

Ngày 11/6/2019, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu bà Bạch Thị Thủy Nga phải thanh toán trả Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền còn nợ theo hai hợp đồng tín dụng 2200-LAV201100386 ký ngày 21/02/2011 và hợp đồng tín dụng số 2200LAV201102643 ký ngày 19/10/2011 tổng số tiền tạm tính đến ngày 30.4.2019 là: 9.605.335.268 đồng, trong đó nợ gốc là 2.854.300.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 4.561.432.549 đồng; lãi quá hạn là 2.189.602.719 đồng

Ngày 18/9/2020, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có đơn xin rút một phần lãi. Nay, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu bà Bạch Thị Thúy Nga trả tổng số tiền còn nợ theo hai hợp đồng tín dụng 200-LAV201100386 ký ngày 21/02/2011 và hợp đồng tín dụng số 2200LAV201102643 ký ngày 19/10/2011 tổng số tiền tạm tính đến ngày 30.4.2019 là: 6.988.397.378 đồng, trong đó gốc là 2.854.300.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.815.635.289 đồng; lãi quá hạn là 1.318.462.189 đồng (giảm số tiền lãi là 2.616.937.890 đồng).

Đồng thời yêu cầu tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, các phụ lục hợp đồng trên cho đến khi thực tế thanh toán hết các khoản nợ. Nếu bà Nga không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản bảo đảm đã thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số: 293; tờ bản đồ số: 0; diện tích 54,4m² tại địa chỉ: Khu giãn dân Mỗ Lao phường Văn Mỗ, thành phố Hà Đông tỉnh Hà Tây (cũ) nay là phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số AI 496165, số vào cấp giấy chứng nhận số: H-0435 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Đông tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 03/4/2007 đứng tên bà Bạch Thị Thu Hằng; xác lập thế chấp ngày 17/02/2011 tại Phòng công chứng Số 7; số công chứng: 820, quyển số: 01.2011/TP/CC – SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

Bị đơn trình bày: Bà Bạch Thị Thúy Nga thừa nhận năm 2011 có ký kết 03 Hợp đồng tín dụng để vay số tiền 4.000.000.000đ của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam vào các ngày 21/02/2011 (vay 2.000.000.000đ); ngày 14/3/2011 (vay 2.000.000.000đ) và ngày 19/10/2011 (vay 2.000.000.000đ); mục đích vay là để kinh doanh đồ nội thất phong thủy. Đối với 3 hợp đồng vay này có hợp đồng đã tất toán, có hợp đồng đã trả một phần và có hợp đồng chưa trả. Sau đó, do việc kinh doanh bị thua lỗ nên khoản nợ bị quá hạn. Đối với số nợ gốc bà Nga xác định còn nợ xong không xác nhận được chính xác số nợ gốc đến thời điểm này vì ngân hàng chưa bao giờ gọi bà đến chốt gốc lãi, không cung cấp hồ sơ vay nợ và các chi tiết về mỗi khoản vay cũng như chi tiết về các hợp đồng đã vay, đã trả.

Đối với số nợ lãi bà không đồng ý trả Ngân hàng vì bà không thể trả nợ được đã đến báo ngân hàng đến thu nợ (bằng việc thu số hàng phong thủy và hai mảnh đất dịch vụ chưa có sổ đỏ của bà), song ngân hàng không đến thu nợ dẫn đến nợ của bà chuyển sang nợ xấu, thu lãi quá hạn.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, bà cũng không đồng ý vì: Năm 2011, khi bà có nhu cầu vay tiền có nhờ bà Hằng và thực tế vợ chồng bà cùng bà Hằng có đến Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa 293, tờ bản đồ số 00 tại khu giãn dân Mỗ Lao, phường Mộ Lao, Hà Đông, Hà Nội của bà Hằng để đảm bảo cho khoản vay. Sau khi đọc hợp đồng thế chấp thấy khoản vay 3.000.000.000đ bà Hằng không đồng ý, bà Nga và cán bộ ngân hàng có nói với bà Hằng là đây mới chỉ là thủ tục ban đầu, sau còn nhiều thủ tục khác nên các bên vẫn ký

hợp đồng thế chấp. Sau khi về, do bà Hằng không yên tâm nên bà đã đưa bà Hằng lên Ngân hàng hủy hợp đồng thế chấp. Tại đây, cán bộ ngân hàng cũng vẫn giải thích là thủ tục chưa xong, còn phải thẩm định tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm nữa. Sau đó, Ngân hàng cho bà vay bằng đồ kinh doanh phong thủy. Bà Nga khẳng định khoản vay 3.000.000.000đ tại các hợp đồng tín dụng năm 2011 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 293; tờ bản đồ số: 0; diện tích: 54,4m² tại địa chỉ: Khu giãn dân Mỗ Lao phường Mộ Lao, Hà Đông, Hà Nội của bà Bạch Thị Thu Hằng. Do vậy, bà Nga không đồng ý yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Bà đồng ý với yêu cầu của bà Hằng về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Bạch Thị Thu Hằng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Hằng trình bày: Bà là chủ sở hữu của thửa đất số 293 tờ bản đồ số: 00 tại địa chỉ: Khu dân dân Mỗ Lao, phường Văn Mỗ, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (Nay là Phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 496165, số vào cấp giấy chứng nhận số: H-0435 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Đông cấp ngày 03/04/2007, đứng tên Bạch Thị Thu Hằng. Hiện tại tài sản này vẫn do vợ chồng bà và 2 con gái đang quản lý sử dụng. Năm 2008, bà có cho em gái là Bạch Thị Thúy Nga mượn để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Hà Tây để kinh doanh vật liệu xây dựng. Cuối năm 2010, bà Nga đã trả lại số đo.

Năm 2011, bà Nga tiếp tục nhờ bà dùng tài sản để bảo đảm cho khoản vay 1.000.000.000đ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Hà Tây. Ngày 17/02/2011, ba bên đã ký kết hợp đồng thế chấp số công chứng 820, quyển số 01.2011 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng Số 7 thành phố Hà Nội. Khi đọc hợp đồng thấy không phải vay 1.000.000.000đ như bà Nga nói mà là vay 3.000.000.000đ, song bà Nga và cán bộ Ngân hàng giải thích là ghi thế thôi còn làm thủ tục vay 1.000.000.000đ. Do không yên tâm nên bà đã đến gặp và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, cán bộ ngân hàng giải thích là hợp đồng thế chấp còn phải đăng ký giao dịch đảm bảo cho vay được, nếu bà không đồng ý thì không đăng ký giao dịch đảm bảo nữa, có thời gian các bên sẽ ra hủy hợp đồng thế chấp sau. Sau đó, bà không nhận được bất kỳ thông báo cho vay nào của Ngân hàng, việc ngân hàng cho bà Nga vay tiền lúc nào và cho vay bao nhiêu tiền bà cũng không biết.

Nay ngân hàng yêu cầu khởi kiện buộc bà Nga trả nợ, nếu không thì xử lý tài sản thế chấp bà không đồng ý vì: Hợp đồng thế chấp tài sản không có giá trị, các bên chưa hoàn tất thủ tục thế chấp do chủ tài sản không đồng ý thế chấp tài sản. Mặt khác Ngân hàng đã không tiến hành lập hồ sơ bảo lãnh, không thẩm định tài sản, không đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Bản thân hợp đồng thế chấp ký ngày 11/2/2011 không đảm bảo cho khoản vay nào tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh Hà Tây; trong các hợp đồng tín dụng của bà Bạch Thị Thúy Nga vay tiền tại Ngân hàng cũng không thể hiện đảm bảo khoản vay bằng tài sản

quyền sử dụng đất số A1496165 mang tên Bạch Thị Thu Hằng tại địa chỉ số 293 khu giãn dân Mỗ Lao, Hà Đông, Hà Nội. Từ những lý do trên, bà không đồng ý yêu cầu xử lý tài sản nếu bà Nga vi phạm nghĩa vụ trả nợ của Ngân hàng.

Bà Hằng đề nghị toà án huỷ hợp đồng thế chấp ký ngày 11/2/2011 số công chứng 820, quyền số 01.2011 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/2/2011 tại phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội. Đề nghị Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh Hà Tây trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A1496165 mang tên Bạch Thị Thu Hằng.

Ông Nguyễn Văn Đức trình bày: Ông là chồng của bà Bạch Thị Thuý Nga, năm 2011 vợ chồng ông kinh doanh đồ phong thuỷ tại 36 Trần Hưng Đạo, phường Nguyễn Trãi, quận Hà Đông, Hà Nội. Do cần tiền vốn làm ăn nên vợ chồng ông có vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh Hà Tây. Cụ thể bà Nga là người đứng ra ký 02 hợp đồng tín dụng ngày 21.2.2011 và ngày 19.10.2011. Tổng số tiền vay là 03 tỷ đồng. Vợ chồng ông sử dụng vào việc kinh doanh cửa hàng phong thuỷ. Thời gian đầu hai vợ chồng có trả được một phần nợ cho Ngân hàng song không nhớ cụ thể số tiền đã trả, số tiền chưa trả. Sau đó làm ăn khó khăn nên khoản vay rơi vào tình trạng nợ xấu.

Để vay được số tiền trên vợ chồng ông phải nhờ bà Bạch Thị Thu Hằng dùng tài sản của mình ở thửa đất 293 tờ bản đồ 00 Mỗ Lao, Hà Đông là tài sản riêng của bà Hằng để đảm bảo cho khoản vay. Ngày 17/2/2011 vợ chồng ông, bà Hằng và đại diện Ngân hàng đến phòng công chứng số 7 ký hợp đồng thế chấp, sau đó giữa Ngân hàng và bà Hằng, bà Nga có làm các thủ tục với thửa đất hay không ông không rõ, ông cũng không biết bà Hằng và bà Nga có đến yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp hay không.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu đòi số tiền gốc của 02 hợp đồng tín dụng là 2.854.300.000 đồng và lãi (tính đến ngày 14/9/2020) trong đó lãi trong hạn chưa trả 3.261.763.669 đồng, lãi quá hạn chưa trả: 1.565.441.043 đồng. Hiện tại vợ chồng ông rất khó khăn, bà Nga đang đi thi hành án tại Trại giam Thanh Phong, ông và con trai ở nhà làm lao động tự do nên ông đề nghị Ngân hàng cho thời gian để có cơ hội trả nợ dần. Đối với yêu cầu của bà Hằng đề nghị huỷ hợp đồng thế chấp và trả lại sổ đỏ, ông hoàn toàn đồng ý.

Chị Trần Ngọc Anh, anh Trần Xuân Thu trình bày: Nhà, đất thế chấp là của bố mẹ anh, chị. Mẹ chị đã ký hợp đồng thế chấp song đã có yêu cầu huỷ hợp đồng. Thực tế không thực hiện đầy đủ các bước theo quy định. Đề nghị huỷ hợp đồng thế chấp và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bạch Thị Thu Hằng.

Phòng Công chứng số 7 trình bày: Phòng Công chứng đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản bằng quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng 820, quyền số 01.2011, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/2/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây, bên thế chấp là bà Bạch Thị Thu Hằng và bên vay vốn là bà Bạch Thị Thuý Nga và ông Nguyễn Văn Đức theo đúng các quy định của pháp luật về thế chấp, bảo lãnh được quy định tại Bộ luật dân sự, Luật công chứng và Luật đất đai. Hồ sơ công chứng

đã thể hiện đầy đủ giấy tờ chứng minh về nguồn gốc tài sản thế chấp, biên bản định giá tài sản đảm bảo giấy tờ về nhân thân của các bên tham gia ký kết. Các bên tham gia ký kết hợp đồng đáp ứng đủ yêu cầu về chủ thể ký kết: đại diện Ngân hàng đã ký tên và đóng dấu pháp nhân trước vào Hợp đồng thế chấp do bên Ngân hàng đã đăng ký, chữ ký và mẫu dấu tại Phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội. Bên thế chấp, bên vay vốn đã ký tất từng trang, ký và ghi rõ họ tên vào trang chính của Hợp đồng thế chấp trước sự chứng kiến của công chứng viên. Phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội đã đóng dấu chức danh của công chứng viên, đóng dấu pháp nhân của Phòng công chứng số 7, thành phố Hà Nội vào hợp đồng và hoàn tất công việc công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản.

Ngày 9/9/2020 TAND quận Hà Đông đã có công văn xác minh về việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với thửa đất số 293 tờ bản đồ số 0 tại địa chỉ Khu giãn dân Mỗ Lao, phường Văn Mỗ. Tại công văn số 424 ngày 15/9/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Hà Đông thể hiện: “...Ngày 1/10/2008 Phòng Tài nguyên và môi trường đã xác nhận theo đề nghị đăng ký giao dịch bảo đảm đối với thửa đất số 293 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI496165 do UBND thành phố Hà Đông cấp ngày 3/4/2007 cho bà Bạch Thị Thu Hằng, kèm theo bản photo Giấy chứng nhận. Đơn đăng ký ngày 1/8/2008, hợp đồng thế chấp số 07 ngày 30/9/2008. Từ ngày 1/10/2008 đến nay thửa đất có thông tin theo Giấy chứng nhận trên chưa thực hiện đăng ký xoá thế chấp và biến động tiếp theo tại Chi nhánh Hà Đông”.

Tại bản án số 47/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020, Toà án nhân dân quận Hà Đông đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

2. Buộc bà Bạch Thị Thuý Nga phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền còn nợ theo hai hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201100386 ký ngày 21/02/2011 và hợp đồng tín dụng 2200-LAV 201102643 ký ngày 19/10/2011. Tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2020 là: 7.578.920.768 đồng, trong đó nợ gốc là 2.854.300.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.209.317.549 đồng, lãi quá hạn là 1.515.303.219 đồng. Cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201100386 ngày 21/02/2011: Dư nợ gốc 1.854.300.000 đồng; lãi trong hạn: 2.128.862.222 đồng; Lãi quá hạn: 1.023.631.111 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201102643 ngày 19/10/2011: Dư nợ gốc 1.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 1.080.455.327 đồng; Lãi quá hạn: 491.672.108 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam rút một phần lãi là 2.616.937.890 đồng tại Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201100386 ngày 21/2/2011 và Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201102643 ngày 19/10/2011 đối với bà Bạch Thị Thuý Nga.

4. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 293 tờ bản đồ số 0, diện tích 54,4m² tại địa chỉ: Khu giãn dân Mỗ Lao, phường Văn Mỗ, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 496165 số vào cấp Giấy chứng nhận: H-0435 do UBND thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 3/4/2007 đứng tên bà Bạch Thị Thu Hằng; xác lập thế chấp ngày 17/2/2011 tại Phòng công chứng số 7, số công chứng: 820, quyền số: 01.2011/TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Tuyên bố huỷ hợp đồng thế chấp ngày 11/2/2011; số công chứng 820, quyền số 01.2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/2/2011 tại Phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, bà Bạch Thị Thuý Nga và bà Bạch Thị Thu Hằng.

6. Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phải trả lại bà Bạch Thị Thu Hằng 01 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI496165 mang tên Bạch Thị Thu Hằng do UBND thành phố Hà Đông cấp ngày 3/4/2007.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2020 Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Lý do kháng cáo: Nguyên đơn không đồng ý huỷ hợp đồng thế chấp số công chứng 820 ngày 17/2/2011 tại Phòng công chứng số 7, thành phố Hà Nội. Không chấp nhận Ngân hàng phải trả lại bà Bạch Thị Thu Hằng giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do UBND quận Hà Đông cấp ngày 3/4/2007 vì đây là tài sản bảo đảm được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện.

Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng trình bày: Việc chưa đăng ký thế chấp đối với Hợp đồng thế chấp năm 2011 chỉ là thiếu sót về thủ tục, hình thức, còn thực tế và bản chất không vi phạm. Tài sản thế chấp đã được đăng ký từ năm 2008, bà Hằng đã giao GCNQSD đất cho Ngân hàng và chưa yêu cầu xoá thế chấp. Tại công văn số 424 ngày 15/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông cũng xác nhận điều này nên việc không đăng ký thế chấp đối với hợp đồng số 820 không ảnh hưởng tới bản chất của giao dịch thế chấp. Do đó đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Bạch Thị Thu Hằng trình bày: Bà nhất trí với bản án sơ thẩm, bà không đồng ý xử lý tài sản thế chấp vì trong Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đang khởi kiện không ghi rõ khoản vay này có thể chấp tài sản là nhà, đất của bà Hằng. Các khoản vay của Hợp đồng tín dụng bà Nga ký kết trước năm 2011 đã được Ngân hàng thừa nhận tất toán xong. Do đó hợp đồng thế chấp số 07 đã chấm dứt theo quy định tại điều 7 ghi trong hợp đồng này. Ngân hàng đã trả lại GCNQSD đất cho bà Hằng vào ngày 16/2/2011. Sau khi ký Hợp đồng thế chấp số 820, ngày hôm sau bà Hằng đã ra Ngân hàng đề nghị huỷ Hợp đồng số 820. Bà xác định khoản vay năm 2011 là khoản vay không liên quan đến Hợp đồng thế chấp số 07 và Hợp đồng số 07 đã hết hiệu lực nên Ngân hàng không thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm là không đúng quy định của pháp luật. Do đó Hợp đồng thế chấp số 820 vô hiệu. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

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

Về thủ tục tố tụng: Tòa án ND Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam trong thời hạn và hợp lệ.

Sau khi phân tích nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo thấy rằng: Hồ sơ đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 1/10/2008 là đăng ký cho hợp đồng thế chấp số 07 ngày 30/9/2008, Ngân hàng trình bày đã tất toán các khoản vay từ trước ngày 16/2/2011. Khi ký Hợp đồng thế chấp số 820 Ngân hàng xác định các bên không xoá đăng ký thế chấp đối với Hợp đồng thế chấp ký năm 2008 và Hợp đồng thế chấp 820 không đăng ký giao dịch bảo đảm mới là do sơ suất, tuy nhiên đây là điều kiện cần và đủ để Hợp đồng thế chấp số 820 phát sinh hiệu lực pháp luật. Việc Ngân hàng cho rằng đơn đăng ký giao dịch bảo đảm và Giấy chứng nhận QSD đất đều không ghi rõ đăng ký bảo đảm cho Hợp đồng thế chấp nào và các bên chưa làm thủ tục giải chấp nên đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 1/10/2008 vẫn có giá trị bảo đảm cho hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201100386 ngày 21/02/2011 và Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201102643 ngày 19/10/2011 là không có cơ sở.

Hơn nữa tại điều 7.2.1 của Hợp đồng thế chấp năm 2008 quy định *hiệu lực của Hợp đồng thế chấp hết hiệu lực trong trường hợp bên C đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ được đảm bảo của Hợp đồng bảo lãnh này.*

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp số công chứng 820, quyền số 01.2011 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/2/2011 tại Phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội vô hiệu theo quy định tại điều 11,12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP và điều 3,6,7,28 Nghị định 83/2010/NĐ-CP của Chính phủ, điều 323,343 Bộ luật dân sự 2005.

Về cách tuyên bản án sơ thẩm: Đối với phần lãi ngân hàng đã rút, án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện là không phù hợp. Cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện đã rút. Do đó cần sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

- Bác đơn kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.
- Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của TAND quận Hà Đông về cách tuyên.
- Án phí: nguyên đơn 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 tại phiên tòa: Bị đơn là bà Bạch Thị Thuý Nga đang chấp hành án tại trại giam Thanh Phong và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Xuân Thư, ông Nguyễn Văn Đức có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Phòng công chứng số 7 vắng mặt. Tại phiên tòa hôm nay bà Bạch Thị Thu Hằng có đơn đề nghị hoãn phiên tòa do bị ho sốt. Tuy nhiên bà Hằng không xuất trình tài liệu nào khác để chứng minh. Đây là Phiên tòa được mở lần thứ hai, Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự, căn cứ quy định tại điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam khởi kiện bà Bạch Thị Thuý Nga về khoản vay của 02 hợp đồng số 2200-LAV 201100386 ngày 21/02/2011 và hợp đồng số 2200-LAV 201102643 ngày 19/10/2011. Bị đơn là bà Bạch Thị Thuý Nga được UBND quận Hà Đông cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể ngày 15/9/2008. Tòa án nhân dân quận Hà Đông thụ lý và giải quyết vụ án kinh doanh thương mại là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Xét kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp – HĐXX thấy rằng:

Từ năm 2008 đến năm 2010 bà Bạch Thị Thuý Nga đã thực hiện nhiều hợp đồng vay vốn với Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Hà Tây. Để vay tiền Ngân hàng, ngày 30/9/2008 Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Hà Tây (bên A), bà Bạch Thị Thu Hằng (bên B) và bà Bạch Thị Thuý Nga (bên C) ký hợp đồng thế chấp tài sản số 07 có xác nhận của UBND phường Mộ Lao.

Tại Điều 1 của hợp đồng thế chấp số 07 quy định: *tài sản bảo lãnh là nhà ở cấp 3, diện tích sử dụng 240m² trên diện tích đất 54,4m², Giấy chứng nhận QSD đất số AI496165.*

Điều 2: Phạm vi bảo đảm: *Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của bên C đối với bên A (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có) trong đó mức dư nợ/số tiền cho vay theo các hợp đồng tín dụng do bên A và bên C ký là 500.000.000 đồng.*

Như vậy các bên đã thoả thuận bà Hằng đồng ý thế chấp nhà đất để đảm bảo cho các khoản vay của bà Nga tại thời điểm hiện tại và trong tương lai tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây.

Trong đơn yêu cầu đăng ký thế chấp gửi Phòng tài nguyên môi trường quận Hà Đông không ghi ngày, tháng năm và không ghi tài sản được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp nào. Tuy nhiên tại công văn số 424/PCC-HĐO ngày 15/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông cho biết: “...Ngày 1/10/2008 Phòng Tài nguyên và môi trường đã xác nhận theo đề nghị đăng ký giao dịch bảo đảm đối với thửa đất số 293, diện tích 54,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI496165 do UBND thành phố Hà Đông cấp ngày 3/4/2007 cho bà Bạch Thị Thu Hằng (kèm theo bản photo Giấy chứng nhận, Đơn đăng ký ngày 1/8/2008, hợp đồng thế chấp số 07 ngày 30/9/2008). Từ ngày 1/10/2008 đến nay thửa đất có thông tin theo Giấy chứng nhận trên chưa thực hiện đăng ký xoá thế chấp và biến động tiếp theo tại Chi nhánh Hà Đông”. Theo quy định tại điều 130 Luật đất đai 2003 hồ sơ đăng ký được nộp cho cơ quan đăng ký đất đai gồm hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối chiếu hồ sơ đăng ký thế chấp của bà Hằng kèm theo đơn là hợp đồng thế chấp số 07 ngày 30/9/2008 và Giấy chứng nhận QSD đất số AI496165. Do đó có cơ sở xác định bà Hằng đã đăng ký thế chấp nhà, đất theo hợp đồng thế chấp số 07 ngày 30/9/2008.

Theo Ngân hàng cho biết các Hợp đồng tín dụng bà Bạch Thị Thuý Nga vay Ngân hàng từ năm 2008, 2009, 2010 được tất toán vào ngày 16/2/2011. Sau đó bà Nga tiếp tục có nhu cầu vay vốn để kinh doanh. Tại giấy đề nghị vay vốn ngày 17/2/2011, bà Nga đề nghị Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh Hà Tây xem xét cho vay 2 tỷ đồng và tài sản thế chấp vẫn là nhà đất theo GCNQSD đất số AI 496165. Do đó Ngân hàng đã thẩm định lại tài sản này của bà Hằng để xem xét giá trị cho vay. Ngày 12/2/2011 Ngân hàng định giá nhà đất của bà Hằng có giá trị là 5.376.000.000 đồng. Việc định giá này có ký nhận của bà Hằng. Ngày 17/2/2011 tại Phòng công chứng số 7, Ngân hàng, bà Hằng, bà Nga ký hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 820. Bà Hằng vẫn đồng ý đem tài sản là nhà đất tại khu dân dân Mỗ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội mang tên bà Bạch Thị Thu Hằng được UBND quận Hà Đông cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AI 496165 ngày 3/4/2007 để đảm bảo cho khoản vay theo các hợp đồng tín dụng do bên A (Ngân hàng) và bên C (bà Nga) ký là 03 tỷ đồng. Như vậy hợp đồng thế chấp số 07 và hợp đồng số 820 chỉ thay đổi phạm vi bảo đảm (ghi tại điều 2) là nâng phạm vi bảo lãnh của bà Hằng cho nghĩa vụ trả nợ của bà Nga đối với Ngân hàng với mức dư nợ/ số tiền cho vay theo các hợp đồng tín dụng do Ngân hàng và bà Nga ký từ 500.000.000 đồng lên mức 3.000.000.000 đồng. Thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp số 820 ngày 17/2/2011 việc đăng ký giao dịch bảo đảm lúc

này được áp dụng Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ. Theo quy định tại khoản 2 điều 13 Nghị định 83/2010/NĐ-CP: *Trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì khi yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm tiếp theo, người yêu cầu đăng ký không phải xoá đăng ký đối với giao dịch bảo đảm đã đăng ký trước đó.* Khoản 3 Điều 53 của Nghị định này quy định về Điều khoản chuyển tiếp: *Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản đã được đăng ký theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải đăng ký lại theo quy định tại Nghị định này.*

Như vậy tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 07 ngày 30/9/2008 đồng thời cũng là tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 820 ngày 17/2/2011 đã được đăng ký thế chấp tại Phòng tài nguyên và môi trường quận Hà Đông ngày 1/10/2008.

Luật sư của bà Hằng trình bày hợp đồng thế chấp số 820 ngày 17/2/2011 không có giá trị pháp lý bởi lẽ:

Thứ nhất: sau khi ký hợp đồng thế chấp 820, ngày hôm sau bà Hằng đã ra Ngân hàng yêu cầu huỷ hợp đồng, không đồng ý bảo lãnh cho khoản vay của bà Nga. Về phía Ngân hàng xác định không nhận được ý kiến về việc huỷ hợp đồng thế chấp như bà Hằng trình bày.

HĐXX nhận thấy ý kiến nêu trên của luật sư là không có cơ sở bởi việc huỷ hợp đồng thế chấp, một trong các bên không đồng ý thì bên yêu cầu hoàn toàn có quyền khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết. Bản thân bà Hằng là luật sư, có trình độ về pháp luật nên không thể lấy lý do đã thông báo bằng miệng cho Ngân hàng biết về việc huỷ hợp đồng thế chấp để xác định hợp đồng thế chấp này là không có giá trị.

Thứ hai: Hợp đồng thế chấp không đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Trong các Hợp đồng tín dụng bà Nga vay tiền không ghi bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp số 07 đã chấm dứt do khoản vay của năm 2008 đến 2010 đã được Ngân hàng tất toán và Ngân hàng đã trả sổ đỏ cho bà Hằng nên Hợp đồng thế chấp số 820 là khoản vay mới nên phải được đăng ký giao dịch bảo đảm.

HĐXX thấy rằng: Theo quy định tại điều 2 hợp đồng thế chấp số 07 cũng như hợp đồng thế chấp số 820, bà Hằng đồng ý thế chấp nhà đất để đảm bảo cho các khoản vay của bà Nga tại ngân hàng **theo các Hợp đồng tín dụng do bên A và bên C ký.** Điều này cho thấy việc thế chấp nhà đất của bà Hằng không giới hạn thời gian cho vay nên khi chấm dứt Hợp đồng thế chấp các bên phải có văn bản xác định cụ thể. Tại điều 7.2.1 của hợp đồng số 07 quy định: *Hợp đồng này hết hiệu lực trong các trường hợp: Bên C đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn ...)* được bảo đảm của Hợp đồng bảo lãnh này. Đối chiếu điều 02 của Hợp đồng 07 quy định *phạm vi bảo đảm theo mức dư nợ của các Hợp đồng tín dụng do bên A và bên C ký là 500.000.000 đồng*, cho thấy các bên không thoả thuận về thời điểm chấm dứt thời gian cho vay. Do đó khi các bên tiếp tục thực hiện cho vay thì không thể xác định hợp đồng thế chấp số 07 hết hiệu lực pháp luật bởi các bên còn chịu sự ràng buộc của các khoản vay khác (nếu có) và thực tế khoản vay của năm 2011 là khoản vay tiếp theo như đã thoả thuận tại điều 2 của hợp đồng thế chấp số 07. Mặt

khác bà Nga vay tiền của Ngân hàng là liên tục. Sau khi tất toán khoản vay năm 2010 vào ngày 16/2/2011 thì ngày hôm sau (17/2/2011) bà Nga lại đề nghị Ngân hàng cho vay 02 tỷ đồng với tài sản thế chấp vẫn là nhà đất nêu trên của bà Hằng thì không thể xác định hợp đồng thế chấp số 07 đã chấm dứt. Do bà Nga đề nghị được nâng mức cho vay nên Ngân hàng phải xem xét, đánh giá lại tài sản của bà Hằng để duyệt lại số tiền cho vay. Bà Hằng cũng thống nhất nhà, đất được định giá ngày 11/2/2011 là 5.376.000.000 đồng và đồng ý bảo đảm cho khoản vay của bà Nga với hạn mức cho vay là 03 tỷ đồng. Chính vì vậy các bên đã ký Hợp đồng thế chấp số 820 để phù hợp với số tiền cho vay theo hợp đồng tín dụng số 2200-LAV201100386 ngày 21/2/2011. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm từ ngày 1/10/2008 và người yêu cầu chưa thực hiện xoá đăng ký. Theo quy định tại điều 6 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 *việc đăng ký giao dịch bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định tại điều 7 của Nghị định này đến thời điểm xoá đăng ký theo đơn của người yêu cầu xoá đăng ký*. Do nhà đất của bà Hằng chưa xoá đăng ký thế chấp nên việc đăng ký thế chấp vẫn còn hiệu lực, các bên không phải thực hiện đăng ký lại như quy định tại khoản 3 điều 53 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010.

Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201100386 ngày 21/02/2011 và hợp đồng số 2200-LAV 201102643 ngày 19/10/2011 chỉ thể hiện có bảo đảm bằng tài sản mà không thể hiện cụ thể tài sản nào. Hợp đồng thế chấp số 820 không thể hiện tài sản đảm bảo cho khoản vay cụ thể nào để cho rằng hợp đồng thế chấp số 820 vô hiệu và không xử lý tài sản thế chấp là không đánh giá đúng bản chất của vụ án, không xem xét kỹ điều 2 của hợp đồng thế chấp số 820 là tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của bà Nga theo các hợp đồng tín dụng được ký giữa bà Nga với Ngân hàng.

Hợp đồng thế chấp số công chứng 820 ngày 17/2/2011 tại Phòng công chứng số 7, thành phố Hà Nội được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, được công chứng. Đến nay giao dịch bảo đảm vẫn chưa đăng ký xoá thế chấp nên việc thế chấp vẫn có giá trị. Do vậy trong trường hợp bà Nga vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp.

Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu đòi với khoản nợ lãi, Toà án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là không đúng. Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX sửa án sơ thẩm như phân tích nêu trên.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên Ngân hàng không phải chịu án phí phúc thẩm. HĐXX xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những nhận định trên;

quyết định

Căn cứ điều 343, 344, 357 Bộ luật dân sự 2005; điều 130 Luật đất đai 2003; điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

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 và điều 6,7, khoản 2 điều 13, khoản 3 điều 53 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ;

Căn cứ điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam

Sửa một phần bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 47/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông và quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với bà Bạch Thị Thuý Nga.

2. Buộc bà Bạch Thị Thuý Nga phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 30/9/2020 theo 02 hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201100386 ngày 21/02/2011 và Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201102643 ngày 19/10/2011 là 7.578.920.768 đồng. Cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201100386 ngày 21/02/2011: Số tiền nợ gốc 1.854.300.000 đồng; lãi trong hạn: 2.128.862.222 đồng; Lãi quá hạn: 1.023.631.111 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201102643 ngày 19/10/2011: Số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 1.080.455.327 đồng; Lãi quá hạn: 491.672.108 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi số tiền lãi của 02 hợp đồng tín dụng nêu trên là 2.616.937.890 đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

4. Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, bà Nga tiếp tục chịu lãi suất 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.

5. Trường hợp bà Bạch Thị Thuý Nga không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 293 tờ bản đồ 00 tại địa chỉ: Khu dân dân Mỗ Lao, phường Văn Mỗ, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận QSD đất số AI 496165 do UBND thành phố Hà Đông (nay là quận Hà Đông) cấp ngày 3/4/2007 mang tên bà Bạch Thị Thu Hằng.

6. Về án phí: Bà Bạch Thị Thuý Nga phải chịu 115.579.000 đồng án phí KDTM sơ thẩm.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam không phải chịu án phí KDTM sơ thẩm và án phí KDTM phúc thẩm. Hoàn trả Ngân hàng số tiền

60.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 7805 ngày 13/6/2019 và biên lai số 9594 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông.

Bà Bạch Thị Thu Hằng phải chịu 3.000.000 đồng án phí KDTM sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số 8559 ngày 20/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông.

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 TP Hà Nội
- Cục THADS TP Hà Nội
- TAND quận Hà Đông
- VKSND quận Hà Đông
- Chi cục THADS quận Hà Đông;
- Dương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thuý Linh