

Bản án số: 146/2022/KDTM -PT

Ngày: 31/08/2022

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 Ngô Tuyết Băng

- 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:
Ông Nguyễn Trần Thắng – KSV (vắng mặt).

Ngày 31/08/2022 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: 52/2022/TLPT-KDTM ngày 06 tháng 05 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2021/KDTM-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 240/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 06 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K;

Trụ sở: 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền gồm: Bà Phạm Thị Nhị – Giám đốc xử lý nợ

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Hoàng Thị Minh Phượng, bà Hoàng Minh Thùy (Theo Giấy ủy quyền số 302-03/2022/UQ-TCB ngày 9/5/2022). Bà Phượng có mặt.

- Bị đơn: Công ty cổ phần E (tên cũ là Công ty cổ phần F)

Địa chỉ theo đăng ký kinh doanh: Số 1 N7 – TT5, khu Đô thị B, phường Đ, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Địa chỉ theo thông báo của Công ty: Tầng 3 A5- TT3 Khu Đô thị B, phường Đ, quận Hoàng Mai, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T - Giám đốc; vắng mặt.

HKTT và nơi ở: 412 A13 tập thể K, phường Đ, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Anh T - sinh năm 1971; vắng mặt.

Địa chỉ: 412 A13 tập thể K, phường Đ, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thị Th - sinh năm: 1950; có mặt.

3. Anh Nguyễn T.T- sinh năm 1975; vắng mặt.

4. Chị Lê Thị H- sinh năm 1981(vợ anh T.T); vắng mặt.

5. Cháu Nguyễn Thế Hiếu và Nguyễn Thế Thắng (là 02 con của anh T.T và chị H); vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn L, xã X, huyện Đ, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP K trình bày:

Ngày 02/3/2011, Ngân hàng TMCP K (viết tắt là Ngân hàng K) và Công ty cổ phần F (nay là Công ty cổ phần E) ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 7232/HĐTD/NH-PN/TCB với nội dung Ngân hàng cho Công ty cổ phần F vay số tiền **3.774.550.000 đồng**. Mục đích vay: thanh toán hợp đồng số 03 ngày 10/01/2011 với Công ty T.H. Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay: lãi suất linh hoạt áp dụng kể từ thời điểm giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/3/2011 là 16,8%/ năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh 01 tháng/ lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 01 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng K tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 4,25%/ năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ.

Lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, diện tích 551m² tại địa chỉ Thôn L, xã X, huyện Đ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M220087 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/1998. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 929/2011/HĐTC-TCB được ký ngày 25/02/2011 giữa Ngân hàng K và ông Nguyễn Anh T (được bà Nguyễn Thị Th ủy quyền) tại Văn phòng công chứng Thăng Long, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 1/3/2011 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng K đã giải ngân cho Công ty cổ phần F với tổng số tiền là: 3.774.550.000 đồng thông qua khế ước nhận nợ và cam kết trả

nợ ngày 02/3/2011. Tuy nhiên, Công ty cổ phần F đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, chỉ thanh toán cho Ngân hàng được: 25.259.766 đồng tiền gốc và 262.757.674 đồng tiền lãi. Qua nhiều lần nhắc nhở nhưng khách hàng không thực hiện việc trả nợ. Do đó, ngày 02/4/2011 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Do bị đơn không trả số tiền đã vay của Ngân hàng nên Ngân hàng K khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty cổ phần F phải hoàn trả toàn bộ số tiền gốc, lãi còn nợ cho Ngân hàng K tính đến ngày 12/11/2021 là: **14.434.285.332 đồng** (mười bốn tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, hai trăm tám trăm năm nghìn, ba trăm ba mươi hai đồng) trong đó: Số tiền gốc: **3.749.290.234 đồng**; Lãi trong hạn: **38.676.607 đồng**; **Lãi quá hạn: 10.646.318.491 đồng.**

- Phạt vi phạm hợp đồng 37.745.500 đồng (tương đương 1% giá trị hợp đồng)

- Công ty cổ phần F còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Trường hợp Công ty không trả được số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm đã nêu ở trên để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mại tài sản không đủ trả nợ cho Ngân hàng K thì công ty vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền còn lại cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Ngày 22/7/2021 Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt vi phạm hợp đồng và lãi phạt.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần E (tên cũ là Công ty cổ phần F) do ông Nguyễn Anh T là đại diện theo pháp luật:

Theo đăng ký kinh doanh hiện tại Công ty cổ phần E (được chuyển đổi từ Công ty cổ phần F) có trụ sở tại: tầng 3A5 TT3 Khu Đô thị B, phường Đ, quận Hoàng Mai, Hà Nội, người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Anh T, địa chỉ đăng ký thường trú số 412 A13 tập thể K, phường K, quận T, Hà Nội. Theo cung cấp của công an phường Đ và công an phường Kim Giang thì Công ty cổ phần E không còn hoạt động tại địa chỉ theo đăng ký kinh doanh, không xác định được Công ty đang hoạt động ở đâu. Ông Nguyễn Anh T không còn sinh sống tại địa chỉ đăng ký thường trú. Chuyển nơi ở mới địa phương không nắm được.

Theo thông báo của Công ty ngày 9/9/2015 cho Ngân hàng, địa điểm kinh doanh mới của Công ty tại Tầng 3, A5-TT3 Khu Đô thị B, phường Đ, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Xác minh tại địa chỉ này công an phường Đ cho biết công ty cũng không còn hoạt động, không treo biển tên công ty.

Do không tổng đạt được trực tiếp nên Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho bị đơn tại trụ sở Công ty và địa chỉ của người đại diện theo pháp luật nhưng ông Nguyễn Anh T không có mặt tại Tòa án nên không có lời khai.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Anh T là người được bà Th ủy quyền ký hợp đồng thế chấp và là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần E: đã được Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc nên không có lời khai.

3.2. Bà Nguyễn Thị Th trình bày: Bà thừa nhận cho anh Nguyễn Anh T mượn sổ đỏ, nhưng bà không biết gì về việc anh Tuấn thế chấp tài sản của bà, bà yêu cầu Tòa án đòi tiền anh Tuấn. Trên đất thế chấp hiện bà Th và con trai là Nguyễn T.T, con dâu Lê Thị H đang sinh sống. Chồng bà là ông Nguyễn Thế Đ đã mất năm 1992; con trai Nguyễn Thế Thủy đã mất, hai con trai khác là Nguyễn Thế Tiền và Nguyễn Thế Anh đã lấy vợ và ra ở riêng, không sinh sống trên đất thế chấp. Ngoài ra bà không có ý kiến nào khác.

3.3. Anh Nguyễn T.T, chị Lê Thị H trình bày: Việc thế chấp giữa mẹ anh với Ngân hàng là không đúng vì tài sản thế chấp là tài sản cấp cho hộ gia đình không phải cấp cho riêng bà Th nhưng khi ký hợp đồng thế chấp chỉ có mình bà Th ký, anh, chị không biết. Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp và buộc Công ty phải trả nợ. Anh, chị không đồng ý phát mại tài sản. Năm 2018, anh chị đã xây dựng một ngôi nhà 03 tầng với tổng diện tích là 140m², đây là tài sản của vợ chồng anh, chị giá trị 01 tỷ đồng. Ngoài ra anh T.T, chị H không có ý kiến nào khác.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2021/KDTM-ST ngày 12/11/2021 Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K đối với Công ty cổ phần E (tên cũ là Công ty cổ phần F).

Buộc Công ty cổ phần E trả nợ Ngân hàng TMCP K theo hợp đồng tín dụng số 7232/HĐTD/NH-PN/TCB ngày 02/3/2011 và giấy nhận nợ tính đến ngày 12/11/2021 như sau:

- Nợ gốc: 3.749.290.234 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 38.676.607 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 10.646.318.491 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi: 14.434.285.332 đồng (mười bốn tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn, ba trăm ba mươi hai đồng).

Đình chỉ xét xử với yêu cầu của nguyên đơn về lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng đối với bị đơn.

Kể từ ngày 13/11/2021, Công ty cổ phần E còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cùng khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Trường hợp Công ty cổ phần E không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn L, xã X, huyện Đ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất ở số M220087 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Th để thu hồi nợ.

Anh Nguyễn T.T, chị Lê Thị H được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn L, xã X, huyện Đ, Hà Nội khi Ngân hàng TMCP K đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên. Nếu anh T.T, chị H không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 đã thế chấp thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn L, xã X, huyện Đ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M 220087 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Th nhưng phải thanh toán trả lại cho anh T.T, chị H giá trị xây dựng của căn nhà 3 tầng; 01 mái tôn cột sắt và 01 cổng sắt thuộc sở hữu của anh T.T, chị H.

Nếu sau khi phát mại tài sản đảm bảo mà số tiền vẫn không đủ trả nợ thì buộc Công ty cổ phần E (tên cũ là Công ty cổ phần F) phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng TMCP K cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 26/11/2021 Ngân hàng TMCP K nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm với nội dung anh Nguyễn T.T và chị Lê Thị H không Đ quyền ưu tiên mua Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72, địa chỉ Thôn L, xã X, huyện Đ, Hà Nội.

Tại phiên toà Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tham gia phiên toà, bà Th có ý kiến: Bà xác nhận có ký Hợp đồng uỷ quyền cho anh Tuấn để anh Tuấn vay tiền Ngân hàng. Tuy nhiên anh Tuấn vay tiền cụ thể như thế nào, bà không biết. Nay bà đề nghị Tòa án yêu cầu anh Tuấn phải trả nợ cho Ngân hàng, bà không đồng ý xử lý tài sản nhà đất của gia đình bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội vắng mặt nên không có quan điểm.

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: Phiên tòa được mở lần thứ hai, Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác (trừ bà Th) vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP K:

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 7232/HĐTD/NH-PN/TCB được Ngân hàng và Công ty cổ phần F (nay là Công ty cổ phần E) ký ngày 2/3/2011. Cùng ngày Ngân

hàng đã giải ngân số tiền 3.774.550.000 đồng cho Công ty FBA Việt Nam theo khế ước nhận nợ số 7232. Do Công ty vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu cổ phần FBA Việt Nam thanh toán số tiền còn nợ. Bản án sơ thẩm quyết định Công ty cổ phần F phải trả Ngân hàng số tiền 14.434.285.332 đồng, trong đó Nợ gốc: 3.749.290.234 đồng. Nợ lãi trong hạn: 38.676.607 đồng. Nợ lãi quá hạn: 10.646.318.491 đồng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai không kháng nghị đối với số tiền Công ty cổ phần F phải trả Ngân hàng như án sơ thẩm đã quyết định. Do đó phần này đã phát sinh hiệu lực.

- Xét Hợp đồng thế chấp số công chứng 929.2011/HĐTC-TCB ngày 25/02/2011

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 220087 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/1998 chứng nhận hộ gia đình bà Nguyễn Thị Th được quyền sử dụng thửa đất số 21 tờ bản đồ 72, diện tích 551m² tại Thôn L, xã X, huyện Đ, Hà Nội.

Ngày 23/01/2009 bà Nguyễn Thị Th ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Anh T số công chứng 110/2009/HĐUQ tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, Điều 2: Nội dung uỷ quyền: *Bên A đồng ý uỷ quyền cho bên B thế chấp hoặc thế chấp cho bên thứ ba toàn bộ Quyền sử dụng đất nêu tại điều 1 để vay vốn tại các Ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng. Số tiền vay, các điều kiện thế chấp khác do bên B toàn quyền quyết định.*

Ngày 23/02/2011 hai bên ký phụ lục hợp đồng số công chứng 1282/2011/HĐTC bổ sung thêm nội dung tại điều 2 của Hợp đồng thế chấp: *Bên B được uỷ quyền lại cho bên thứ ba thực hiện các nội dung uỷ quyền.*

Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền, ngày 25/02/2011 tại Văn Phòng công chứng Thăng Long, ông Nguyễn Anh T đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 929.2011/HĐTC-TCB. Điều 1 hợp đồng quy định: **Tài sản thế chấp là các tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp** đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, diện tích 551m² tại địa chỉ Thôn L, xã X, huyện Đ, Hà Nội đảm bảo nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, bồi thường.... tại Hợp đồng tín dụng ký trước, trong và sau ngày 25/02/2011 và các phụ lục, văn bản thoả thuận sửa đổi bổ sung kèm theo. Số tiền Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm là 3.774.550.000 đồng.

Theo biên bản kiểm tra, định giá tài sản đảm bảo ngày 25/2/2011, Ngân hàng, bên vay, bên thế chấp xác định giá trị tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và thực tế công trình tại thời điểm định giá để làm căn cứ cho vay.

Ngày 25/02/2011 Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ chứng nhận thế chấp.

Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 6/4/2021 của Toà án nhân dân quận Hoàng Mai hiện trạng hiện nay trên đất của bà Th có các công trình:

- 01 nhà bê tông 03 tầng, diện tích xây dựng 65,5m²; diện tích sàn: 196,5m² trước nhà 03 tầng lợp mái tôn, diện tích 40,9m².

- 01 nhà cấp 4 diện tích 49.9m². Mái vẩy lợp tôn trước nhà cấp 4 diện tích: 12m².

Ý kiến của Ngân hàng xác nhận Tại thời điểm thế chấp, trên đất chỉ có nhà 01 tầng cấp 4. Nhà 03 tầng xây mới sau khi thế chấp.

Trước khi Tecombank khởi kiện đòi nợ theo hợp đồng tín dụng, ngày 19/5/2016 bà Nguyễn Thị Th có đơn khởi kiện đề nghị Toà án huỷ Hợp đồng thế chấp số công chứng 929.2011/HĐTC-TCB ngày 25/2/2011 giữa Công ty cổ phần F và Ngân hàng Tecombank với lý do theo hợp đồng uỷ quyền, anh Tuấn ký vượt quá phạm vi uỷ quyền và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà (trong đó có bà và các con) nhưng hợp đồng uỷ quyền chỉ một mình bà ký là không đúng.

Ngày 27/10/2017 Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội đã xét xử phúc thẩm tại bản án số 183/2017/DS-PT và quyết định không chấp nhận yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 929.2011/HĐTC-TCB ngày 25/02/2011 của bà Nguyễn Thị Th với Ngân hàng Tecombank. Do đó ý kiến của anh Nguyễn T.T đề nghị huỷ hợp đồng thế chấp đã được Toà án giải quyết tại bản án số 183/2017/DS-PT.

Theo Hợp đồng uỷ quyền số 110/2009/HĐ, điều 2 của Hợp đồng quy định bà Th chỉ uỷ quyền cho ông T *thế chấp Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số M220087*, không uỷ quyền thế chấp tài sản gắn liền với đất.

Theo điều 1 Hợp đồng thế chấp số 929/2011/HĐTC ông T thế chấp cho Ngân hàng là *các tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp*.

Như vậy phạm vi uỷ quyền của bà Th không uỷ quyền cho ông T được thế chấp tài sản gắn liền với đất. Do đó việc ông T ký Hợp đồng thế chấp có nội dung thế chấp *các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp* không Đ sự đồng ý của bà Th nên nội dung này không phát sinh hiệu lực tức là tài sản gắn liền với đất của bà Th là ngôi nhà cấp 4 không phải là tài sản thế chấp. Theo quy định tại khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ: *Trong trường hợp chỉ thế chấp Quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với Quyền sử dụng đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác*. Ở đây bà Th không uỷ quyền thế chấp tài sản gắn liền với đất nên khi xử lý Thi hành án, phần giá trị xây dựng nhà cấp 4 và cổng sắt trước nhà cấp 4 sẽ được thanh toán lại cho bà Th. Tại phiên toà Ngân hàng cũng đồng ý thanh toán những giá trị này cho bà Th.

Đối với nhà 03 tầng, anh Nguyễn T.T trình bày năm 2018 vợ chồng anh bỏ tiền ra xây dựng ngôi nhà này. Hiện tại vợ chồng anh T.T và các con đang ở tại đây. Điều này hoàn toàn phù hợp với ý kiến trình bày của Ngân hàng là nhà 03 tầng xây dựng sau khi thế chấp.

Theo nội dung án lệ số 11/2017/AL: *Tại thời điểm thế chấp, trên đất thế chấp 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. Chủ sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình. Khi xử lý tài sản thế chấp Toà án phải*

dành cho chủ sở hữu nhà không thuộc sở hữu của người sử dụng đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.

Trong vụ án này, nhà 03 tầng do anh T.T xây dựng năm 2018 sau thời điểm thế chấp. Như vậy tại thời điểm thế chấp năm 2011 chưa có nhà 03 tầng nên không có căn cứ xác định *trên đất thế chấp có tài sản không thuộc sở hữu của người sử dụng đất.*

Toà án cấp sơ thẩm áp dụng án lệ số 11/2017 quyết định anh T.T được quyền ưu tiên mua đối với Quyền sử dụng đất (nếu có nhu cầu) không phải là tình huống tương tự theo án lệ số 11/2017. Bởi lẽ: Bà Th đã đồng ý đem tài sản của mình thế chấp cho Ngân hàng từ năm 2009, nhưng sau khi thế chấp bà lại đồng ý để vợ chồng anh T.T xây nhà trên đất nên không thuộc trường hợp anh T.T được quyền ưu tiên mua bởi tại thời điểm thế chấp chưa phát sinh ngôi nhà 03 tầng do anh T.T, chị H xây dựng.

Theo quy định tại điều 4.2 của Hợp đồng thế chấp các bên thoả thuận: *Ngân hàng đồng ý cho bên thế chấp được đầu tư vào tài sản thế chấp để làm tăng giá trị tài sản thế chấp. Phần giá trị tài sản tăng thêm Ngân hàng sẽ ưu tiên thanh toán đối với phần giá trị tài sản tăng thêm này.* Do đó khi xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng sẽ phải thanh toán lại giá trị xây dựng nhà 03 tầng cho anh Nguyễn T.T như thoả thuận tại Hợp đồng thế chấp.

Yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về việc anh Nguyễn T.T không Đ quyền ưu tiên mua đối với Quyền sử dụng đất mà trên đất có công trình anh chị đã xây nhà 03 tầng là phù hợp với quy định của pháp luật, được HĐXX chấp nhận.

Án sơ thẩm không tuyên cho bà Th được thanh toán lại giá trị xây dựng nhà cấp 4 và cổng sắt trước nhà cấp 4 là không đúng quy định tại khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ. Tại phiên toà, Ngân hàng đồng ý thanh toán giá trị này cho bà Th. Do đó HĐXX sửa án sơ thẩm về những nội dung như đã phân tích ở trên.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 342, 343, 344, 355, 581, 582, 586 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ khoản 1 điều 40, 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;

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

Xử: Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP K

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2021/KDTM-ST ngày 12/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai thành phố Hà Nội đối với phần quyết định sau:

2. Trường hợp Công ty cổ phần E không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn L, xã X, huyện Đ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M220087 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Th để thu hồi nợ.

Anh Nguyễn T.T, chị Lê Thị H được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn L, xã X, huyện Đ, Hà Nội khi Ngân hàng TMCP K đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên. Nếu anh T.T, chị H không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 đã thế chấp thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn L, xã X, huyện Đ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M 220087 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Th nhưng phải thanh toán trả lại cho anh T.T, chị H giá trị xây dựng của căn nhà 3 tầng; 01 mái tôn cột sắt và 01 cổng sắt thuộc sở hữu của anh T.T, chị H.

Nếu sau khi phát mại tài sản đảm bảo mà số tiền vẫn không đủ trả nợ thì buộc Công ty cổ phần E (tên cũ là Công ty cổ phần F) phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng TMCP K cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ.

Thành:

2. Trường hợp Công ty cổ phần E (tên gọi cũ Công ty cổ phần F) không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72, địa chỉ Thôn L, xã X, huyện Đ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M220087 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Th. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 929.2011/HĐTC-TCB ngày 25/02/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long. Số tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp phải thanh toán lại giá trị xây dựng nhà 01 tầng (cấp 4), cổng sắt trước nhà 01 tầng cho bà Th, thanh toán giá trị xây dựng nhà 03 tầng, mái tôn cột sắt và cổng sắt trước nhà 03 tầng cho anh T.T, chị H. Toàn bộ những người đang ở trên đất phải di dời để bàn giao tài sản nhà, đất cho Ngân hàng.

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.

Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP K không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm. Hoàn trả Ngân hàng số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0049732 ngày 17/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

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 Hoàng Mai;
- VKSND quận Hoàng Mai;
- Chi cục THADS TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Hoàng Mai;
- Đường sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thuý Linh