

Bản án số: 113/2019/KDTM-PT.

Ngày 03/10/2019.

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: ông Hoàng Ngọc Thành.

Các Thẩm phán: ông Hoàng Minh Thành và bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu Huyền- Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: ông Trần Chí Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/9/2019 và 03/10/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 47/2019/KTPT ngày 22/2/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2018/KDTM- ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 180/2019/QĐXX- PT ngày 30/5/2019, giữa:

Nguyên đơn: **Ngân hàng NN**

Trụ sở: Số ..., phố LH, phường TC, quận BD, TP HN; Người đại diện theo pháp luật: ông TNK- Chủ tịch HĐQT; Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị H (giấy ủy quyền số 03 ngày 15/3/2018) (ông H vắng mặt, bà H có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: **Công ty cổ phần máy CTVN**

Trụ sở: tầng, lô số, khu A, tập thể BSVVN, phường CN 1, quận BTL, TP HN; Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm DH- Tổng giám đốc (ông H vắng mặt tại phiên tòa).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ông Đinh Văn N**, sinh năm 1964.

2. **Bà Nguyễn Thị P**, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ tại: thôn....., xã VP, huyện TT, TP HN (ông N, bà P vắng mặt tại phiên tòa).

3. Anh Phạm Huy Q, sinh năm 1975.

Địa chỉ: số tổ, phường TM, quận HM, TP HN (anh Q có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Phạm Huy Q Luật sư Hứa Thị Xuân và Luật sư Nguyễn Thị Phương Anh- Công ty Luật TNHH Mai An Pha, Đoàn Luật sư TP Hà Nội (Luật sư Xuân và Luật sư Anh có mặt tại phiên tòa).

4. Chị Lưu Thúy H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: số tổ ..., cụm, KĐ, quận TX, TP HN (chị H ủy quyền cho anh Phạm Huy Q tham gia tố tụng).

5. Chị Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1985.

Địa chỉ: P....., chung cư AL, PL, phường TV, quận NTL, TP HN (chị H xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Công ty cổ phần máy CTVN (sau đây gọi tắt là bị đơn) đã ký với Ngân hàng NN (sau đây gọi là nguyên đơn) 05 Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201000392/HĐTD ngày 15/12/2010 (trung hạn), nội dung: số tiền vay dư nợ cao nhất 30.000.000.000 đồng. Mục đích vay: trả tiền mua máy móc, thiết bị xây dựng. Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay lần đầu. Lãi suất tiền vay: theo lãi suất thả nổi được điều chỉnh theo quy định của nguyên đơn, tại thời điểm ký hợp đồng lãi suất là 17,00%/năm. Trả lãi tiền vay theo định kỳ 06 tháng/lần, vào ngày 28 hàng tháng; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Trả nợ gốc: theo đúng kỳ hạn ghi tại Giấy nhận nợ, phụ lục kế hoạch trả nợ hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng.

2. Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100350/HĐTD ngày 19/10/2011 (trung hạn), nội dung: số tiền vay dư nợ cao nhất 2.199.000.000 đồng. Mục đích vay: trả tiền mua 01 máy đào bánh xích Huyndai R210Lc-7H và 02 sàng rung sản xuất năm 2011. Thời hạn cho vay 48 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền lần đầu. Kỳ hạn trả nợ theo phụ lục hợp đồng. Lãi suất tiền vay: theo lãi suất thả nổi được điều chỉnh theo quy định của nguyên đơn, tại thời điểm ký hợp đồng lãi suất là 20,5%/năm. Trả lãi tiền vay theo cùng với kỳ trả gốc; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; trả nợ gốc: theo 8 kỳ trong 4 năm, mỗi năm 02 kỳ trả nợ gốc, mỗi kỳ trả 274.875.000 đồng.

3. Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100207/HĐTD ngày 05/7/2011 (trung hạn) nội dung: số tiền vay dư nợ cao nhất 1.446.000.000 đồng. Mục đích vay trả tiền mua 01 khoan tay thủy lực và 02 máy cào vơ Taiku. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày bên

vay nhận tiền lần đầu. Kỳ hạn trả nợ theo phụ lục hợp đồng. Lãi suất tiền vay: theo lãi suất thả nổi được điều chỉnh theo quy định của nguyên đơn, tại thời điểm ký hợp đồng lãi suất là 21%/năm. Trả lãi tiền vay theo cùng với kỳ trả gốc; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; trả nợ gốc: theo 6 kỳ trong 3 năm, mỗi năm 02 kỳ trả nợ gốc, mỗi kỳ trả 241.000.000 đồng.

4. Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100327/HĐTD ngày 30/9/2011 (ngắn hạn), nội dung: số tiền vay dư nợ tối đa 15.000.000.000 đồng. Mục đích vay: trả tiền mua nguyên vật liệu hàng hóa xây dựng, trả tiền nhân công và các chi phí cần thiết để sản xuất kinh doanh. Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Lãi suất tiền vay: theo lãi suất thả nổi được điều chỉnh theo quy định của nguyên đơn, tại thời điểm ký hợp đồng lãi suất là 19,00%/năm; Trả lãi tiền vay theo định kỳ hàng tháng, vào ngày 28 hàng tháng; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Trả nợ gốc: theo đúng kỳ hạn ghi tại Giấy nhận nợ, phụ lục kế hoạch trả nợ hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng.

5. Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100327/HĐTD ngày 17/01/2012 (ngắn hạn), nội dung: số tiền vay dư nợ tối đa 20.000.000.000 đồng. Mục đích vay: trả tiền mua nguyên vật liệu hàng hóa xây dựng, trả tiền nhân công và các chi phí cần thiết để sản xuất kinh doanh. Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Lãi suất tiền vay: theo lãi suất thả nổi được điều chỉnh theo quy định của nguyên đơn, tại thời điểm ký hợp đồng lãi suất là 18,50%/năm; Trả lãi tiền vay theo định kỳ hàng tháng, vào ngày 28 hàng tháng; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Trả nợ gốc: theo đúng kỳ hạn ghi tại Giấy nhận nợ, phụ lục kế hoạch trả nợ hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng. Toàn bộ dư nợ của 1450-LAV-201100327/HĐTD ngày 30/9/2011 được chuyển sang tính vào dư nợ của 1450-LAV-201100327/HĐTD ngày 17/01/2012.

Để bảo đảm cho việc vay vốn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thế chấp các tài sản, gồm:

1. Quyền sử dụng thửa đất tại thửa đất số (1), tờ bản đồ số ..., địa chỉ xã VP, huyện TT, HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 563952 vào sổ cấp GCN 1405/2011/HĐTP/CH00661 do UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội cấp ngày 16/5/2011; diện tích đất 68 m², mang tên ông Đinh Văn N.

Nội dung thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 1941.2011/HĐTC ngày 15/11/2011 tại Văn phòng Công chứng A1 Hà Nội, bên thế chấp là ông Đinh Văn N và bà Nguyễn Thị P. Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn N và bà Nguyễn Thị P để ký hợp đồng thế chấp là ông Phạm Duy H.

2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số tờ bản đồ số, địa chỉ xã VP, huyện TT, HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số BC 551293 vào sổ cấp GCN 192/2011/HĐTP/CH00688 do UBND huyện TT, HN cấp ngày 25/3/2011; diện tích đất 45m², mang tên bà Nguyễn Thị P.

Nội dung thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 1940.2011/HĐTC ngày 15/11/2011 tại Văn phòng Công chứng A1 Hà Nội, bên thế chấp là ông Đinh Văn N và bà Nguyễn Thị P. Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn N và bà Nguyễn Thị P để ký hợp đồng thế chấp là ông Phạm Duy H.

3. Tài sản hình thành trong tương lai theo Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 17/2009/HĐMB-NV/PK ngày 18/11/2009 ký giữa Công ty cổ phần đầu tư AL với bà Lưu Thị Thúy H: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ dự án khu nhà ở thôn PK, xã TV, huyện TL (nay là phường TV, quận NTL). Nhà số; Diện tích đất 73,35 m²; Diện tích xây dựng 54 m²; Số tầng 04 tầng; Tổng diện tích sàn 238,38 m². Bên thế chấp là bà Lưu Thúy H và ông Phạm Huy Q. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn Ngân hàng số 1450-LCP201100251 ngày 30/9/2011, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản thành phố Hà Nội ngày 20/12/2013.

4. Về Hợp đồng thế chấp tài sản số 1450LCL201000445 ngày 15/12/2010; Hợp đồng thế chấp tài sản số 1450LCL201000447 ngày 15/12/2010; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai 1450LCL2010421 ngày 15/12/2010; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai 1450LCL201100178 ngày 05/07/2011 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai 1450LCL201100423 ngày 19/10/2011 (đối với tài sản thế chấp là các máy móc thiết bị tại các Hợp đồng này thì sau khi Tòa án có Bản án kết luận số nợ bị đơn phải trả của 05 Hợp đồng tín dụng nêu trên, nguyên đơn sẽ xem xét khởi kiện yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp này vào thời điểm thích hợp).

Thực hiện cam kết tại 05 Hợp đồng tín dụng trên, nguyên đơn đã tiến hành giải ngân cho bị đơn vay với tổng số tiền 55.811.325.234 đồng (trong đó cho vay ngắn hạn 22.439.325.234 đồng, vay trung hạn 33.372.000.000 đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ và các thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, tiến hành giải ngân theo đúng thỏa thuận.

Căn cứ các khoản nợ vay theo thời hạn, nguyên đơn đã nhiều lần kiểm tra, làm việc, đôn đốc bị đơn trả nợ. Nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi tiền vay đến hạn theo thỏa thuận.

Ngày 08/5/2013, nguyên đơn gửi Thông báo số 199/HQV cho bị đơn với nội dung, nợ gốc của các khoản vay là 45.889.385.278 đồng, trong đó dư nợ ngắn hạn 19.626.185.278 đồng, dư nợ trung hạn 26.263.200.000 đồng. Lãi vay tạm tính đến ngày 07/5/2013 là 12.096.242.135 đồng.

Ngày 22/11/2013, ông Phạm Duy H là người đại diện theo pháp luật của bị đơn đã ký xác nhận vào Công văn số 460/N0HQV-KHKD với nội dung nợ gốc của các khoản vay là 45.889.385.278 đồng, trong đó dư nợ ngắn hạn 19.626.185.278 đồng, dư

nợ trung hạn 26.263.200.000 đồng. Lãi vay tạm tính đến ngày 31/10/2013 là 15.041.000.000 đồng.

Ngày 28/12/2013, nguyên đơn và bị đơn đã lập Biên bản làm việc, thống nhất số liệu nợ gốc của các khoản vay là 45.889.385.278 đồng, lãi vay tạm tính đến ngày 28/12/2013 là 16.003.000.000 đồng.

Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc đến hạn, trả lãi tiền vay hàng tháng theo thỏa thuận tại Điều 6 và Điều 11 của các Hợp đồng tín dụng. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ tiền gốc và lãi tiền vay tổng số tiền là 81.463.877.428 đồng, trong đó: nợ gốc 43.880.385.278 đồng, nợ lãi (tạm tính đến ngày 18/4/2018) là 37.583.492.150 đồng (trong đó lãi trong hạn 36.569.502.398 đồng, lãi quá hạn 1.013.989.752 đồng). Ngoài ra, nguyên đơn bảo lưu quyền đòi thêm tiền lãi phát sinh sau ngày 18/4/2018.

2. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên, nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại đối với toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên để bảo đảm thi hành án.

Bị đơn do ông Phạm Duy H là người đại diện trình bày:

Thời điểm bị đơn ký 5 Hợp đồng tín dụng đúng như nguyên đơn đã trình bày. Vào thời điểm này, tôi chưa phải là người đại diện theo pháp luật của bị đơn và thời gian đầu tôi không có chức vụ gì, nhưng sau đó tôi mới là thành viên Hội đồng quản trị. Thời điểm ký kết 5 Hợp đồng tín dụng này, ông Nguyễn Xuân Q là người đại diện theo pháp luật của bị đơn. Ông Q là người trực tiếp ký kết các Hợp đồng tín dụng trên.

Ngày 03/2/2012, tại Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông của bị đơn đã thay đổi người đại diện theo pháp luật từ ông Nguyễn Xuân Q sang cho tôi. Sau khi họp đại hội, tôi chỉ nhận bàn giao chức vụ từ ông Nguyễn Xuân Q sang chứ không được bàn giao lại các quyền và nghĩa vụ của Công ty nên tôi không biết các Hợp đồng tín dụng đã ký giữa bị đơn với nguyên đơn cụ thể như thế nào. Ngày 22/11/2013, tôi có ký Công văn số 460/N0HQV-KHKD xác nhận với nội dung nợ gốc của các khoản vay là 45.889.385.278 đồng, trong đó dư nợ ngắn hạn 19.626.185.278 đồng, dư nợ trung hạn 26.263.200.000 đồng. Lãi vay tạm tính đến ngày 31/10/2013 là 15.041.000.000 đồng.

Ngày 16/4/2014, Hội đồng quản trị đã họp và ra quyết định 01 ngày 17/4/2014, miễn nhiệm chức vụ tổng giám đốc và thanh lý Hợp đồng lao động với tôi và kể từ ngày 17/4/2014, từ thời điểm đó tôi không đảm nhiệm chức vụ nào tại bị đơn và cũng không liên quan gì đến bị đơn. Tôi đã ký và bàn giao lại công việc cho ông Phạm Huy Q, lúc đó ông Phạm Huy Q là Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đối với các tài sản thế chấp liên quan đến 05 Hợp đồng tín dụng trên, có 02 tài sản thế chấp đứng tên ông Đinh Văn N và bà Nguyễn Thị P tại xã VP, huyện TT, TP

HN thực chất là của tôi, tôi nhờ ông Ngát và bà Phượng đứng tên hộ và ký hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bị đơn.

Để đảm bảo cho khoản vay của 05 Hợp đồng tín dụng trên, ngoài 03 khối tài sản bảo đảm của ông Đinh Văn N, bà Nguyễn Thị P và ông Phạm Huy Q, bà Lưu Thúy H còn có một số thiết bị máy móc (máy khoan, máy xúc, ô tô...). Sau ngày 17/4/2014, nguyên đơn và bị đơn đã xử lý, bán đi một số thiết bị máy móc nhưng tôi không biết.

Nay nguyên đơn khởi kiện, quan điểm của tôi là thời điểm tôi làm người đại diện theo pháp luật của bị đơn không trực tiếp ký kết 05 Hợp đồng tín dụng trên và tôi cũng bị miễn nhiệm chức vụ tổng giám đốc từ thời điểm ngày 17/4/2014 nên tôi không còn liên quan đến bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết xử lý các tài sản thế chấp là các thiết bị máy móc trước, nếu các tài sản thế chấp là thiết bị máy móc bị xử lý không đủ để thu hồi nợ thì tôi mới đồng ý cho phát mại tài sản đảm bảo là nhà đất do ông Đinh Văn N và bà Nguyễn Thị P đứng tên (thực ra là tài sản của tôi) để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Huy Q trình bày:

Các Hợp đồng tín dụng đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn anh không nắm được một cách chính thức, chỉ nghe anh em nói lại. Thời điểm ký Hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Xuân Q là giám đốc và người đại diện theo pháp luật của bị đơn. Ông Nguyễn Xuân Q là người trực tiếp ký các Hợp đồng tín dụng này.

Anh Phạm Huy Q tham gia vào Công ty bị đơn từ khi mới thành lập với tư cách cổ đông. Anh chỉ nắm được những hoạt động của Công ty với tư cách cổ đông, nhưng có nhiều việc anh cũng không được báo cáo, chỉ được nghe nói lại.

Ngày 26/4/2013, bị đơn có họp Đại hội đồng cổ đông bầu anh là Chủ tịch Hội đồng quản trị thay ông Phạm Duy H. Từ tháng 4/2013, về mặt pháp lý thì anh Phạm Huy Q là Chủ tịch Hội đồng quản trị, anh chỉ ký các giấy tờ cần thiết liên quan đến chức vụ của mình còn trên thực tế lúc đó bị đơn đã không còn hoạt động. Sau đó khoảng 01 năm thì ông H cũng thôi chức vụ Tổng giám đốc, bị đơn cũng không cử ai thay ông Hiến và cũng không làm các thủ tục thay đổi người đại diện theo pháp luật của bị đơn tại Sở kế hoạch đầu tư. Hiện nay, người đại diện theo pháp luật của Công ty theo Giấy đăng ký kinh doanh vẫn là ông Phạm Duy H.

Việc nguyên đơn và vợ chồng tôi ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hình thành trong tương lai để bảo lãnh cho bị đơn vay vốn Ngân hàng số 1450-LCP-201100251 ngày 30/9/2011 theo Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 17/2009/HĐMB-NV/PK ngày 18/11/2009 ký giữa Công ty cổ phần đầu tư AL với chị Lưu Thị Thúy H (là vợ tôi); Việc thế chấp tài sản này của vợ chồng tôi là việc làm không phù hợp với pháp luật. Tại thời điểm vợ chồng tôi được đề nghị bảo lãnh cho các khoản vay của bị đơn, tôi là một cổ đông của Công ty. Theo giải thích của bị đơn và nhận thức của vợ chồng tôi, thì chúng tôi cần có mối ràng buộc nhiều hơn với bị đơn

để tham gia, hỗ trợ sản xuất kinh doanh nên vợ chồng tôi đã đồng ý ký Hợp đồng bảo lãnh thế chấp bằng tài sản riêng của vợ chồng tôi.

Theo Luật nhà ở, Luật đất đai quy định: trong các giao dịch về mua bán, thế chấp... thì phải có điều kiện là có Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật. Việc này đã được quy định rõ nhưng trong các căn cứ khi ký Hợp đồng bảo lãnh không ghi. Trường hợp thế chấp tài sản là nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định của pháp luật thì không có giá trị pháp lý. Hồ sơ nhà của vợ chồng tôi đã bị Ngân hàng giữ 08 năm, nhân viên của Ngân hàng đã đến thông tin không chính thức cho Ban quản lý nhà khiến cho chúng tôi không thể cho thuê căn nhà đó. Thiệt hại về vật chất tạm tính $15.000.000 \text{ đồng/tháng} = 180.000.000 \text{ đồng/năm} \times 8 \text{ năm} = 1.440.000.000 \text{ đồng}$.

Về hồ sơ thế chấp, tôi thấy ngày ghi có biểu hiện làm giả. Trong bộ hồ sơ có 01 Hợp đồng tín dụng cùng ký vào ngày đó. Theo tôi nhớ, thì Hợp đồng tín dụng thật được ký vào ngày 30/9/2011. Tại thời điểm đó chưa ký Hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp được ký sau và ghi lùi ngày về ngày 30/9/2011. Về giá trị nhà đất thế chấp được định giá là 11.919.300.000 đồng, theo tôi là Ngân hàng đẩy giá lên quá cao so với thực tế.

Này nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán nợ và xử lý các tài sản thế chấp trong đó có tài sản thế chấp là của vợ chồng tôi là Phạm Huy Q và chị Lưu Thúy H, tôi không đồng ý cho xử lý tài sản thế chấp và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, yêu cầu nguyên đơn trả lại hồ sơ nhà đất đã thế chấp cho vợ chồng tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn N, bà Nguyễn Thị P thống nhất trình bày:

Ông bà có quan hệ quen biết với ông Phạm Duy H là tổng giám đốc Công ty bị đơn. Khoảng năm 2011, ông Hiến có mua 02 mảnh đất tại thôn ..., xã VP, huyện TT, TP HN ở gần nhà ông N, bà P. Ông H đã nhờ ông bà đứng tên sở hữu 02 mảnh đất này. Mảnh đất thứ 1 có diện tích 45 m² thuộc thửa đất ..., tờ bản đồ số ..., đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Phụng (số BC 551293, sổ vào sổ 1022/2010/HĐTP/CH00613 do UBND huyện TT cấp ngày 25/3/2011). Mảnh đất thứ 2 có diện tích 68 m² thuộc thửa số, tờ bản đồ số, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đinh Văn N (số BC563952, sổ vào sổ 188/2011/HĐTP/CH00661 do UBND huyện TT cấp ngày 16/5/2011). Sau đó ông H đã làm thủ tục để ông N, bà P ủy quyền cho ông H được quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp... theo quy định của pháp luật đối với 02 thửa đất nêu trên. Tiền mua 02 thửa đất và mọi thủ tục giấy tờ liên quan đến 02 thửa đất đều do ông H làm, ông bà chỉ đứng tên hộ. Nay ông H làm thủ tục thế chấp 02 thửa đất để vay vốn tại nguyên đơn và xảy ra tranh chấp, ông bà không có ý kiến gì vì đây là đất của ông H. Do ông bà bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thúy H trình bày:

Ngày 15/4/2018, chị có thuê nhà của bà Vũ Thị Hằng ở suố khu nhà ở AL, PK, phường TV, quận NTL, HN. Khi thuê nhà, chị và bà H có làm Hợp đồng thuê nhà, giá cho thuê là 9.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 5 năm, trả tiền trước 6 tháng, mục đích thuê là làm văn phòng Công ty và để ở. Khi cho chị thuê nhà, bà H không xuất trình giấy tờ gì chứng minh quyền sở hữu nhà mà bà H chỉ có chìa khóa nhà. Do người quen giới thiệu cho thuê nên chị H tin tưởng và không hỏi gì về nguồn gốc nhà. Chị được biết bà Vũ Thị H là mẹ của chị Lưu Thúy H. Trong Hợp đồng thuê nhà phần ký tên bên cho thuê cũng là chị Lưu Thúy H và nếu cần chuyển khoản trả tiền thuê nhà người thụ hưởng cũng là chị Lưu Thúy H. Chị không biết nguồn gốc nhà là của ai. Hiện chị đang sử dụng căn nhà này làm văn phòng đại diện của Công ty và để ở. Quá trình thuê chị không sửa chữa nhà, chỉ lắp các thiết bị điều hòa, bình nóng lạnh. Nguyên đơn khởi kiện liên quan đến tài sản thế chấp là căn nhà số, dự án nhà ở AL, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do chị bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt chị.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền tính đến ngày 30/11/2018, cụ thể là nợ gốc 43.880.385.278 đồng, lãi trong hạn là 38.876.863.557 đồng, lãi quá hạn 1.056.522.120 đồng. Tổng cộng 83.813.770.955 đồng. Trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày: ông bị miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc từ ngày 17/4/2014 nên ông không phải là đại diện theo pháp luật của bị đơn nên không có ý kiến gì về việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2018/KDTM-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN đối với Công ty cổ phần máy CTVN.

2. Buộc Công ty cổ phần máy CTCVN phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng NN theo các Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201000392/HĐTD ngày 15/12/2010; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100350/HĐTD ngày 19/10/2011; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100207/HĐTD ngày 05/7/2011; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100327/HĐTD ngày 30/9/2011, gia hạn tiếp ngày 17/01/2012 với tổng số tiền phải thanh toán là 83.813.770.955 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc là 43.880.385.278 đồng, lãi trong hạn là 38.876.863.557 đồng, lãi quá hạn 1.056.522.120 đồng (tính đến ngày 30/11/2018).

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần máy CTVN phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong tại các

Hợp đồng tín dụng nêu trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc, trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà Công ty cổ phần máy CTVN phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng NN.

Trường hợp Bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty cổ phần máy CTVN không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng NN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp sau:

1. Quyền sử dụng thửa đất tại thửa đất số ..., tờ bản đồ số ..., địa chỉ xã VP, huyện TT, TP HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 563952 vào sổ cấp GCN 1405/2011/HĐTP/CH00661 do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 16/5/2011; diện tích đất 68 m², mang tên ông Đinh Văn N. Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 1941.2011/HĐTC ngày 15/11/2011 tại Văn phòng Công chứng A1 Hà Nội, bên thế chấp là ông Đinh Văn N và bà Nguyễn Thị P (ủy quyền cho ông Phạm Duy H). Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản dư nợ gốc 2.142.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, phạt và các nghĩa vụ khác được quy định tại các Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201000392/HĐTD ngày 15/12/2010; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100350/HĐTD ngày 19/10/2011; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100207/HĐTD ngày 05/7/2011; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100327/HĐTD ngày 30/9/2011, gia hạn tiếp ngày 17/01/2012. Đến thời điểm xét xử (ngày 30/11/2018), tài sản này bảo đảm cho khoản nợ gốc là 2.142.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.013.019.288 đồng, lãi quá hạn là 50.650.964 đồng. Tổng cộng 3.205.670.252 đồng.

2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số tờ bản đồ số, địa chỉ xã vp, huyện TT, TP HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 551293 vào sổ cấp GCN 192/2011/HĐTP/CH00688 do UBND huyện TT, TP HN cấp ngày 25/3/2011; diện tích đất 45 m², mang tên bà Nguyễn Thị P. Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 1940.2011/HĐTC ngày 15/11/2011 tại Văn phòng Công chứng A1 Hà Nội, bên thế chấp là ông Đinh Văn N và bà Nguyễn Thị P (ủy quyền cho ông Phạm Duy H). Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản dư nợ gốc 1.417.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, phạt và các nghĩa vụ khác được quy định tại các Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201000392/HĐTD ngày 15/12/2010; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100350/HĐTD ngày 19/10/2011; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100207/HĐTD ngày 05/7/2011; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100327/HĐTD ngày 30/9/2011, gia hạn tiếp ngày 17/01/2012. Đến thời điểm xét xử (ngày 30/11/2018), tài sản này bảo đảm cho khoản nợ gốc là 1.417.000.000 đồng, lãi trong hạn là 670.143.945 đồng, lãi quá hạn là 33.507.197 đồng. Tổng cộng 2.120.651.142 đồng.

3. Tài sản hình thành trong tương lai theo Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 17/2009/HĐMB-NV/PK ngày 18/11/2009 ký giữa Công ty cổ phần đầu tư AL với chị Lưu Thị Thúy H: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ dự án khu nhà ở thôn PK, xã TV, huyện TL (nay là phường TV, quận NTL). Nhà số; Diện tích đất 73,35 m²; Diện tích xây dựng 54 m²; Số tầng 04 tầng; Tổng diện tích sàn 238,38 m². Bên thế chấp là bà Lưu Thúy H và

ông Phạm Huy Q. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn Ngân hàng số 1450-LCP201100251 ngày 30/9/2011, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản TP Hà Nội ngày 20/12/2013. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản dư nợ gốc 8.939.475.000 đồng. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, phạt và các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100327/HĐTD ngày 30/9/2011, gia hạn tiếp ngày 17/01/2012. Đến thời điểm xét xử (ngày 30/11/2018), tài sản này bảo đảm cho khoản nợ gốc là 8.939.475.000 đồng, lãi trong hạn là 4.227.759.382 đồng, lãi quá hạn là 211.387.969 đồng. Tổng cộng 13.378.622.351 đồng.

Công ty cổ phần máy CTVN phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi phát sinh còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm nêu trên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Huy Q và chị Lưu Thúy H kháng cáo một phần đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2019/KDTM- ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm.

Anh Q, chị H không đồng ý với phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc trường hợp Bản án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên và lãi phát sinh thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai theo Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 17/2009/HĐMB-NV/PK ngày 18/11/2009 ký giữa Công ty cổ phần đầu tư AL với bà Lưu Thị Thúy H: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ dự án khu nhà ở thôn PK, xã TV, huyện TL (nay là phường TV, quận NTL). Nhà số ..., diện tích đất 73,35 m², diện tích xây dựng 54 m², số tầng 04 tầng, tổng diện tích sàn 238,38 m². Bên thế chấp là chị Lưu Thúy H và anh Phạm Huy Q. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để bảo lãnh cho bị đơn vay vốn Ngân hàng số 1450-LCP201100251 ngày 30/9/2011, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản TP Hà Nội ngày 20/12/2013. Việc tuyên xử lý tài sản thế chấp như trên là không phù hợp với các chứng cứ và tình tiết khách quan của vụ án, xâm phạm đến quyền lợi của anh chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Phạm Huy Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Lưu Thúy H cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các Luật sư trình bày: việc thế chấp nhà đất của vợ chồng anh Q và chị H là vô hiệu vì nhà đất vợ chồng anh chị mua bán tuy đã trả xong tiền mua nhà nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà nên chưa đủ điều kiện để thế chấp cho Ngân hàng để bảo lãnh cho bị đơn vay tiền.

Anh Q, chị H cho rằng tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp (ngày 30/9/2011), pháp luật không cho phép thực hiện giao dịch thế chấp đối với quyền sử dụng đất, nhà ở khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi đáp ứng các điều kiện là có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại khoản 1 Điều 91 Luật nhà ở năm 2005 quy định trong các giao dịch về mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, thì nhà ở phải có các điều kiện là có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật...

Nguyên đơn nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai là không đúng quy định của pháp luật vì tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất (khoản 2 Điều 4 Nghị định số 163/2006/NĐ- CP về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ- CP sửa đổi không quy định, hướng dẫn của pháp luật về việc nhận thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại thời điểm này).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để bảo lãnh cho bị đơn vay vốn tại Ngân hàng số 1450- LC201100251 ngày 30/9/2011 không tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 130 Luật đất đai năm 2003 và khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 là hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và hợp đồng về nhà ở phải được công chứng hoặc chứng thực.

Điểm khoản 1 Điều 130 Luật đất đai năm 2003 quy định trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, bên thế chấp, bên được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh. Trong khi đó, Hợp đồng thế chấp nêu trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và không được công chứng hoặc chứng thực và cũng không được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn và nội dung Bản án thì Hợp đồng thế chấp được ký từ ngày 30/9/2011 và đến ngày 20/12/2013 nguyên đơn mới tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản TP Hà Nội nhằm hợp thức hóa hồ sơ).

Anh Q , chị H cho rằng Hợp đồng thế chấp này bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (Điều 128 Bộ luật dân sự 2005) và không tuân thủ quy định về hình thức (Điều 134 Bộ luật dân sự 2005) nên anh chị yêu cầu nguyên đơn phải trả lại quyền sử dụng đất, nhà ở cùng Hợp đồng mua bán, các hồ sơ pháp lý khác cho anh chị và thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét để bảo vệ quyền lợi cho anh chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Q trình bày vợ chồng anh chị biết điều rõ việc ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản trên là trái pháp luật, nhưng anh chị vẫn ký vì biết rằng Hợp đồng thế chấp sẽ bị vô hiệu.

Hiện nay, theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thì anh Q là chủ tịch Hội đồng quản trị, là người đại diện theo pháp luật của bị đơn nhưng chưa làm thủ tục thay đổi người đại diện tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Anh Q đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của vợ chồng anh và tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của vợ chồng anh chị với nguyên đơn là vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: việc ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là căn nhà của vợ chồng anh Q, chị H nhằm đảm bảo cho khoản vay của bị đơn là hoàn toàn hợp pháp theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định 163 vào thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp tài sản. Việc ký hợp đồng thế chấp nhà cũng đúng với quy định nội bộ của Ngân hàng NN.

Vào thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản, căn nhà trên của vợ chồng anh Q, chị H đã trả xong tiền mua nhà, đã nhận nhà và đưa vào sử dụng, chỉ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Vào thời điểm này anh Q là cổ đông của bị đơn, nên anh Q và chị H biết rõ hậu quả xảy ra nếu bị đơn không trả được tiền nhưng anh chị vẫn đồng ý mang tài sản của anh chị ra để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của bị đơn. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng anh Q và chị H và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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

Về thủ tục tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Huy Q và chị Lưu Thúy H kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ.

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

Xét các yêu cầu kháng cáo của anh Q và chị H : Hợp đồng thế chấp tài sản của anh Q và chị H với nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, việc thế chấp đã được các bên thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý và phù hợp với các quy định tại các điều 342, 343, 355, 715 và 721 Bộ luật dân sự 2005 và phù hợp với các quy định tại Nghị định số 163, Nghị định số 11 và Thông tư số 05 ngày 16/2/2011 của Bộ Tư pháp. Do đó, kháng cáo của anh Q và chị H không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Q, chị H kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc theo quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của anh Q, chị H là hợp lệ.

Xét các yêu cầu kháng cáo của anh Q và chị H, Hội đồng xét xử thấy:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hình thành trong tương lai để bảo lãnh cho bị đơn vay vốn Ngân hàng số 1450-LCP-201100251 ngày 30/9/2011 đã ký giữa bên thế chấp chị H và anh Q với bên nhận thế chấp là nguyên đơn, giá trị tài sản tạm định giá là 11.919.300.000 đồng, để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bị đơn tối đa với số tiền là 8.939.475.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, Bản án sơ thẩm đã nhận định việc thế chấp tài sản của anh Q và chị H cho nguyên đơn đối với các khoản vay đã được thực hiện theo đúng pháp luật do việc anh Q và chị H ký kết Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, việc thế chấp đã được các bên thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý và phù hợp với các quy định tại các điều 342, 343, 355, 715 và 721 Bộ luật dân sự năm 2005. Việc các bên ký kết hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai vào thời điểm ngày 30/9/2011 là phù hợp với quy định tại khoản 1, 2 Điều 4 Nghị định số 163 và Thông tư số 05 ngày 16/2/2011 của Bộ Tư pháp. Nhận định này của Bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật về tài sản hình thành trong tương lai.

Anh Q và các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho mình cho rằng Hợp đồng thế chấp này bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 và không tuân thủ quy định về hình thức của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 và đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn phải trả lại quyền sử dụng đất, nhà ở cùng Hợp đồng mua bán, các hồ sơ pháp lý khác cho anh chị, thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hội đồng xét xử nhận định việc anh Q và các Luật sư cho rằng giữa vợ chồng anh Q, chị H ký Hợp đồng thế chấp tài sản khi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà là vi phạm điều cấm của pháp luật là chưa chính xác vì nếu vợ chồng anh Q và chị H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thì trình tự thủ tục sẽ khác với việc ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, khi đó phải buộc Hợp đồng phải được công chứng tại Văn phòng công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân và đăng ký giao dịch tại Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Phòng tài nguyên và môi trường theo quy định tại Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT- BTP- BTNVMT. Tuy nhiên, đây là trường hợp thế chấp tài sản được hình thành trong tương lai được quy định tại khoản 1, 2 Điều 4 Nghị định số 163 nên không thể yêu cầu có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Anh Q và Luật sư cho rằng Hợp đồng thế chấp tài sản của anh Q và chị H là vô hiệu về hình thức theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005, thì thời hiệu khởi kiện là 2 năm kể từ ngày ký Hợp đồng, nếu qua 2 năm thì Hợp đồng đương nhiên có hiệu lực pháp luật, các bên không còn quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xử là nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh cho nguyên đơn, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản là căn nhà của anh Q và chị H để thu hồi nợ là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm như phần nợ gốc và lãi của bị đơn đối với nguyên đơn và việc tuyên về xử lý tài sản thế chấp khác không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Về án phí: do yêu cầu kháng cáo của anh Q và chị H không được chấp nhận nên anh Q và chị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm thông báo cho anh Q và chị H nộp tiền án phí phúc thẩm chưa đúng, cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 293, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 471, 474 và 476 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Huy Q và chị Lưu Thúy H.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN đối với Công ty cổ phần máy CTVN.

3. Buộc Công ty cổ phần máy CTVN phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng NN theo các Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201000392/HĐTD ngày 15/12/2010; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100350/HĐTD ngày 19/10/2011; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100207/HĐTD ngày 05/7/2011; Hợp đồng tín dụng số

1450-LAV-201100327/HĐTD ngày 30/9/2011, gia hạn tiếp ngày 17/01/2012 với tổng số tiền phải thanh toán là 83.813.770.955 (tám mươi ba tỷ tám trăm mười ba triệu bảy trăm bảy mươi nghìn chín trăm năm mươi lăm) đồng (bao gồm số tiền nợ gốc là 43.880.385.278 (bốn mươi ba tỷ tám trăm tám mươi triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn hai trăm bảy mươi tám) đồng, lãi trong hạn là 38.876.863.557 (ba mươi tám tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm lăm mươi bảy) đồng, lãi quá hạn là 1.056.522.120 (một tỷ không trăm năm mươi sáu triệu năm trăm hai mươi hai nghìn một trăm hai mươi) đồng tính đến ngày 30/11/2018).

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần máy CTVN phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

Trường hợp Bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty cổ phần máy CTVN không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng NN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp sau:

a. Quyền sử dụng thửa đất tại thửa đất số, tờ bản đồ số ..., địa chỉ xã VP, huyện TT, TP HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 563952 vào sổ cấp GCN 1405/2011/HĐTP/CH00661 do UBND huyện TT, TP HN cấp ngày 16/5/2011; diện tích đất 68 m², mang tên ông Đinh Văn N. Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 1941.2011/HĐTC ngày 15/11/2011 tại Văn phòng công chứng A1 Hà Nội, bên thế chấp là ông Đinh Văn N và bà Nguyễn Thị P (ủy quyền cho ông Phạm Duy H). Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản dư nợ gốc 2.142.000.000 (hai tỷ một trăm bốn mươi hai triệu) đồng. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, phạt và các nghĩa vụ khác được quy định tại các Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201000392/HĐTD ngày 15/12/2010; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100350/HĐTD ngày 19/10/2011; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100207/HĐTD ngày 05/7/2011; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100327/HĐTD ngày 30/9/2011, gia hạn tiếp ngày 17/01/2012. Đến thời điểm xét xử (ngày 30/11/2018), tài sản này bảo đảm cho khoản nợ gốc là 2.142.000.000 (hai tỷ một trăm bốn mươi hai triệu) đồng, lãi trong hạn là 1.013.019.288 (một tỷ không trăm mười ba triệu không trăm mười chín nghìn hai trăm tám mươi tám) đồng, lãi quá hạn là 50.650.964 (năm mươi triệu sáu trăm năm mươi nghìn chín trăm sáu mươi tư) đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 3.205.670.252 (ba tỷ hai trăm linh năm triệu sáu trăm bảy mươi nghìn hai trăm lăm mươi hai) đồng.

b. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số, tờ bản đồ số, địa chỉ xã VP, huyện TT, TP HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 551293 vào sổ cấp GCN 192/2011/HĐTP/CH00688 do UBND huyện TT, TP HN cấp ngày 25/3/2011; diện tích đất 45 m², mang tên bà Nguyễn Thị P. Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 1940.2011/HĐTC ngày 15/11/2011 tại Văn phòng công chứng A1 Hà Nội, bên thế chấp là ông Đinh Văn N và bà Nguyễn Thị P (ủy quyền cho ông Phạm Duy H). Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản dư nợ gốc 1.417.000.000 (một tỷ bốn trăm mười bảy triệu)

đồng. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, phạt và các nghĩa vụ khác được quy định tại các Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201000392/HĐTD ngày 15/12/2010; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100350/HĐTD ngày 19/10/2011; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100207/HĐTD ngày 05/7/2011; Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100327/HĐTD ngày 30/9/2011, gia hạn tiếp ngày 17/01/2012. Đến thời điểm xét xử (ngày 30/11/2018), tài sản này bảo đảm cho khoản nợ gốc là 1.417.000.000 (một tỷ bốn trăm mười bảy triệu) đồng, lãi trong hạn là 670.143.945 (sáu trăm bảy mươi triệu một trăm bốn mươi ba nghìn chín trăm bốn mươi lăm) đồng, lãi quá hạn là 33.507.197 (ba mươi ba triệu năm trăm linh bảy nghìn một trăm chín mươi bảy) đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 2.120.651.142 (hai tỷ một trăm hai mươi triệu sáu trăm năm mươi một nghìn một trăm bốn mươi hai) đồng.

c. Tài sản hình thành trong tương lai theo Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 17/2009/HĐMB-NV/PK ngày 18/11/2009 ký giữa Công ty cổ phần đầu tư AL với bà Lưu Thị Thúy H: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ dự án khu nhà ở thôn PK, xã TV, huyện TL (nay là phường T V, quận NTL). Nhà; Diện tích đất 73,35 m²; Diện tích xây dựng 54 m²; Số tầng 04 tầng; Tổng diện tích sàn 238,38 m². Bên thế chấp là bà Lưu Thúy H và ông Phạm Huy Q. Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn Ngân hàng số 1450-LCP201100251 ngày 30/9/2011, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản thành phố Hà Nội ngày 20/12/2013. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản dư nợ gốc 8.939.475.000 (tám tỷ chín trăm ba mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, phạt và các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100327/HĐTD ngày 30/9/2011, gia hạn tiếp ngày 17/01/2012. Đến thời điểm xét xử (ngày 30/11/2018), tài sản này bảo đảm cho khoản nợ gốc là 8.939.475.000 (tám tỷ chín trăm ba mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng, lãi trong hạn là 4.227.759.382 (bốn tỷ hai trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn ba trăm tám mươi hai) đồng, lãi quá hạn là 211.387.969 (hai trăm mười một triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm sáu mươi chín) đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 13.378.622.351 (mười ba tỷ ba trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn ba trăm năm mươi một) đồng.

Công ty cổ phần máy CTVN phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi phát sinh còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty cổ phần máy CTVN phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 191.813.771 (một trăm chín mươi một triệu tám trăm mười ba

ngàn bảy trăm bảy mươi mốt) đồng. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 94.000.000 (chín mươi tư triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 06012 ngày 09/4/2018 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

- Án phí phúc thẩm: anh Phạm Huy Q và chị Lưu Thúy H mỗi người phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền án phí phúc thẩm. Xác nhận anh Q, chị H mỗi người đã nộp 1.000.000 (một triệu) đồng tại Biên lai số 2516 ngày 04/1/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm. Anh Q, chị H mỗi người còn phải nộp 1.000.000 (một triệu) đồng tiền án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Bắc Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Bắc Từ Liêm;
- Lưu HS, VP, HCTP, TKT.

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

Hoàng Ngọc Thành