

Bản án số: 14/2022/KDTM -PT

Ngày: 18/01/2022

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 Minh Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 18/01/2022 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: 156/2021/TLPT-KDTM ngày 11 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2021/KDTM-ST ngày 14 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 651/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A.

Trụ sở: Số 02 L, phường T, quận B, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết V.T – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H.N - Phó Giám đốc Ngân hàng A - Chi nhánh Hà Nội và Bà Ngô Phan L.H – Trưởng phòng khách hàng hộ sản xuất và cá nhân (Theo giấy ủy quyền số 3361/UQ-NHNoHN ngày 21 tháng 12 năm 2020); có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH U.

Trụ sở: Số 2 nhà 42A, phường K, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh V.N – Giám đốc; vắng mặt.

HKTT và nơi ở: số 14 phố T, phường N, quận H thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị K.X, sinh năm 1971; vắng mặt.

2/ Ông Đỗ Q.C, sinh năm 1969; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C: Ông Nguyễn H.H - Luật sư thuộc Công ty Luật hợp danh Đ.N.A - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội theo Giấy uỷ quyền số công chứng 4613 ngày 11/12/2021 tại Văn phòng công chứng Mỹ Đình; có mặt.

3/ Anh Đỗ Chiến O – sinh năm 1993 (con trai ông C, bà X); vắng mặt

4/ Chị Phạm Thị V.Tr - sinh năm 1995 (vợ anh O); vắng mặt

5/ Cháu Đỗ Đức M – sinh năm 2016 (con anh O và chị Trang) do anh O và chị Trang làm đại diện).

6/ Chị Đỗ Thị K.Th - sinh năm 1999 (con gái ông C, bà X); vắng mặt

7/ Cháu Nguyễn Gia B.H - sinh năm 2016 (con gái chị Th)

8/ Cháu Nguyễn Q.A - sinh năm 2019 (con trai chị Th)

(Cháu Nguyễn Gia B.H và Nguyễn Q.A do chị Đỗ Thị K.Th làm đại diện)

9/ Cháu Đỗ Thị H.T - sinh năm 2014 (con nuôi ông C, bà X) do ông Đỗ Q.C và bà Lê Thị K.X là người đại diện.

Cùng HKTT và nơi ở: tổ 30 phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (nay là số 6 ngách 38 ngõ 105 Doãn Kế Thiện, tổ 19 phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 10/7/2009 Ngân hàng A – Chi nhánh Hà Nội (viết tắt là Ngân hàng A) và Công ty TNHH U (viết tắt là Công ty U) ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 1500-LAV-200904552 với nội dung: Ngân hàng cho Công ty U vay hạn mức là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Mục đích sử dụng tiền vay: Mua nhựa để kinh doanh; thời hạn vay 04 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên 10/7/2009. Ngày trả nợ cuối cùng 10/11/2009; Lãi suất vay 0.875%/tháng. Tại thời điểm ký hợp đồng. Trong trường hợp cần thiết sẽ được điều chỉnh bằng phụ lục hợp đồng; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Cùng ngày 10/7/2009, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty U số tiền 2.000.000.000 đồng theo Phụ lục kèm theo hợp đồng tín dụng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: Tổ 30 phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, (Nay là: Số 6 ngách 38/105 Doãn Kế Thiện, tổ 19 phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội) thửa đất số 104, tờ bản đồ số 24; diện tích 129 m², thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Lê Thị K.X và chồng là ông Đỗ Q.C theo giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10113072672 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2004. Theo hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số công chứng 4219.2009/HĐTC - Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2009 tại Phòng Công chứng số 4 - thành phố Hà Nội; Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội ngày 06/7/2009.

Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Công ty U mới thanh toán được nợ gốc là: 30.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn là 30.916.667 đồng. Ngày 11/11/2009 Ngân hàng đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn.

Ngân hàng đã có nhiều công văn yêu cầu Công ty U trả nợ nhưng bị đơn không thực hiện. Do đó Ngân hàng Ngân hàng A nộp đơn khởi kiện yêu cầu Công ty U phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1500-LAV-200904552 tính đến ngày 14/4/2021 bao gồm:

Nợ gốc: 1.970.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 41.416.667 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 3.614.966.250 đồng.

Đồng thời Công ty U còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp Công ty U không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là bất động sản đã nêu ở trên để thu hồi nợ.

2. Bị đơn là Công ty TNHH U có trụ sở theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh tại địa chỉ: Số 2 nhà 42A, phường K, quận Hai B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật là Ông Trịnh V.N – Giám đốc có Hộ khẩu thường trú và nơi ở: số 14 phố T, phường N, quận H thành phố Hà Nội. Do hiện nay Công ty không còn hoạt động tại địa chỉ Đăng ký kinh doanh và giám đốc Công ty không còn ở tại địa chỉ cư trú nên Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng Công ty vắng mặt nên không có lời khai.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Đỗ Q.C trình bày:** Thông qua người quen giới thiệu, ông C quen biết với ông Trịnh V.N là giám đốc Công ty U. Xuất phát từ nhu cầu vay tiền với mục đích cá nhân, ngày 13/6/2009 ông C và ông N có lập hợp đồng thỏa thuận cho vay với nội dung ông C vay của Công ty U 1.000.000.000 đồng và thế chấp cho Công ty U giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên của hai vợ chồng ông để làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng Ngân hàng A. Sau đó, ngày 03/7/2009 vợ chồng ông C ra ký hợp đồng thế chấp tại phòng công chứng số 4 và ông N đã chuyển cho ông C 700.000.000 đồng, ông N có vay lại ông C 300.000.000 đồng, khi vay ông N có viết giấy biên nhận với ông C. Sau khi vay tiền của ông N, ông C đã trả cho ông N 50.000.000 đồng.

Khi Ngân hàng Ngân hàng A thông báo cho ông C về việc Công ty U vi phạm nghĩa vụ thanh toán; tài sản nhà đất của vợ chồng ông đang đảm bảo cho khoản vay của Công ty U thì ông cũng đã trực tiếp đến Ngân hàng Ngân hàng A làm việc và có đề nghị trả 700.000.000 đồng cho Công ty U và rút tài sản về nhưng không được Ngân hàng đồng ý.

Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số công chứng 4219.2009/HĐTC- Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2009 tại Phòng Công chứng số 4- thành phố Hà Nội là vô hiệu vì không đảm bảo tư cách chủ thể tham gia hợp đồng do: Theo hợp đồng thế chấp đại diện cho phía Ngân hàng là bà Khổng Thị Mai Loan ký không đúng thẩm quyền, vợ chồng ông C, bà X không có ủy quyền của các thành viên giao dịch thế chấp. Ông N mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp không có ủy quyền của vợ chồng ông. Việc nộp tiền sử dụng đất và lệ phí nhà đất không rõ ai nộp vì thời điểm ông đưa sổ cho ông N thì ông chưa nộp phí. Tuy nhiên vợ chồng ông C, bà X không có yêu cầu độc lập vì ông, bà muốn hòa giải để giải quyết vụ án.

Đối với số liệu về số tiền nợ gốc và lãi mà Ngân hàng trình bày tại các buổi làm việc, ông C nhất trí không có ý kiến gì, vì trách nhiệm trả nợ là của Công ty U.

Đối với đề nghị phát mại tài sản đảm bảo, trong trường hợp Công ty U không trả được nợ thì đề nghị Ngân hàng rút yêu cầu này vì các lý do sau:

- Ngày 03/ 6 /2009, vợ chồng ông C đã thế chấp tài sản là nhà đất mang tên vợ chồng ông cho Công ty U thông qua Hợp đồng thỏa thuận cho vay. Ông C, bà X không ủy quyền cho ông N là đại diện ủy quyền Công ty U để làm bất kỳ thủ tục nào khác.

- Việc thế chấp nhà đất mang tên bà X ông C cho Ngân hàng là do ông N tự ý mang đi thế chấp, việc này đã được thể hiện thông qua văn bản giải quyết đơn tố cáo của Công an thành phố Hà Nội.

- Ông C xác nhận chữ ký trong Hợp đồng thế chấp là của vợ chồng ông ký tại Văn phòng công chứng, tuy nhiên vợ chồng ông bị ông N lừa. Ông đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để làm rõ hành vi lừa đảo của giám đốc Công ty U. Việc ông N lừa dối vợ chồng ông ký vào hợp đồng thế chấp để thế chấp cho Ngân hàng, thực tế là không có tài sản để thế chấp. Vợ chồng ông C không trực tiếp vay tiền của Ngân hàng, không nhận nợ của Ngân hàng.

- Tại các phiên hòa giải cũng như phiên Tòa, ông C đưa ra phương án hòa giải là vợ chồng ông tự nguyện trả nợ thay Công ty U là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và Nợ lãi trong hạn: 41.416.667 đồng. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan lấy tài sản bảo đảm.

- Về tài sản đảm bảo: Ông C trình bày nguồn gốc nhà đất là nhà đất tại tổ 30 phường Mai Dịch, (số mới: số 6 ngách 38/105 Doãn Kế Thiện, tổ 19 phường Mai Dịch), quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, có nguồn gốc là của bố mẹ ông được Hợp tác xã nông nghiệp Mai Dịch cấp cho xuất đất làm nhà thuộc diện gia đình đông con,

vợ chồng ông được bố mẹ chia cho 1 phần đất. Năm 1993, ông C có làm đơn xin phép xây dựng nhà ở được Ủy ban nhân dân thị trấn Mai Dịch xác nhận vào ngày 12/11/1993, vợ chồng ông đã xây dựng trên diện tích phần đất bố mẹ ông cho 01 gian nhà gạch. Nhà đất này là đất giao dân nhà nước cấp cho hộ gia đình theo Quyết định số 522/ QĐ-UB/2004 ngày 19 tháng 5 năm 2004 của UBND quận Cầu Giấy. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113072672; Hồ sơ gốc số 522/QĐ-UB/2004 mang tên vợ chồng ông là Lê Thị K.X và Đỗ Q.C; diện tích theo giấy chứng nhận là 129m².

Năm 2004 vợ chồng ông xây dựng thêm 01 khu nhà 4 tầng, do khi đó nhà nước mở đường nên các gia đình ở trên địa bàn đã xây dựng nhà lên để ở. Vì thời gian quá lâu vợ chồng ông không còn nhớ và không còn lưu giữ tài liệu gì liên quan đến việc xây dựng nhà 04 tầng này. Từ khoảng đầu năm 2005 đến năm 2009, vợ chồng ông bắt đầu xây dựng thêm khu nhà 7 tầng. Thời điểm bắt đầu xây dựng nhà năm 2005 thì vợ chồng ông không xin phép xây dựng mà vừa làm vừa xin cấp phép, cho đến ngày 20/8/2009 thì được Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp phép xây dựng. Đến cuối năm 2009 thì xây dựng xong, hiện trạng nhà đất trên sau khi xây dựng cho đến khi Tòa án giải quyết vụ án là không có gì thay đổi, vợ chồng ông không xây dựng, cải tạo, sửa chữa gì thêm. Tuy nhiên về diện tích đất có khác so với diện tích đất trong Giấy chứng nhận vì có thể quá trình xây dựng có lấn ra các phần đất thừa là khoảng không xung quanh nhà. Trong quá trình xây dựng nhà không bị cơ quan có thẩm quyền nào xử lý về việc vi phạm trật tự xây dựng.

- Về khoản tiền xây dựng nhà từ năm 2005 đến năm 2009 là bằng tiền của vợ chồng ông và các con ông, cụ thể là anh Đỗ Chiến O, chị Đỗ Thị K.Th có đóng góp. Việc đóng góp xây dựng nhà của các con ông cụ thể là bao nhiêu tiền thì ông ,bà không nhớ vì thời gian đóng góp đã lâu, mặc dù thời điểm đó anh O mới 12 tuổi và chị Th 6 tuổi. Nguồn tiền đóng góp của anh O và chị Th là do bà nội cho, tuy nhiên vợ chồng ông không có tài liệu gì chứng minh về việc đóng góp của các con ông.

- Thời điểm khi ký Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng thì gia đình đã có sẵn khu nhà 01 tầng xây dựng năm 1993 (nay là khu bếp), và 01 khu nhà 04 tầng (xây dựng năm 2004); khu nhà 7 tầng đang xây dựng (xây dựng từ năm 2005 đến cuối năm 2009 mới hoàn thành). Từ thời điểm đó đến nay gia đình không xây dựng, sửa chữa cải tạo gì thêm.

- Với tư cách là người đại diện hợp pháp cho con ông là: Cháu Đỗ Thị Hương Trà, ông C đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cả gia đình ông.

- Bà Lê Thị K.X trình bày:

Bà không biết ông C vay mượn tiền của ông N. Bà chỉ biết ra phòng công chứng ký các giấy tờ do ông C bảo ký. Nay Ngân hàng khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với Công ty U và yêu cầu liên quan đến tài sản thế chấp bà không đồng ý phát mại tài sản. Bà nhất trí với quan điểm của ông C trình bày tại các buổi làm việc tại Tòa án và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

- **Anh O, chị Tr, chị Th** đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Toà án làm việc và không có lời khai.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2021/KDTM-ST ngày 14/4/2021 Toà án nhân dân quận Ba Đình đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với Công ty TNHH U.

2. Công ty TNHH U phải trả cho Ngân hàng A theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 1500LAV200904552 ngày 10/7/2009 và phụ lục kèm theo Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 1.970.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm bảy mươi triệu đồng)

- Nợ lãi trong hạn: 41.416.667 đồng (Bốn mươi một triệu bốn trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng)

- Nợ lãi quá hạn: 3.614.966.250 đồng (Ba tỷ sáu trăm mười bốn triệu chín trăm sáu sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng)

- Tổng cả gốc và lãi: 5.626.382.971 đồng, (Năm tỷ sáu trăm hai mươi sáu triệu ba trăm tám hai nghìn chín trăm bảy một đồng)

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử, Công ty TNHH U 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 thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Trường hợp Công ty TNHH U không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản đảm bảo sau đây để thu hồi nợ:

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: Tổ 30 phường Mai Dịch, (số mới: số 6 ngách 38/105 Doãn Kế Thiện, tổ 19, phường Mai Dịch) quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, thửa đất số 104, tờ bản đồ số 24, diện tích 129 m² thuộc sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị K.X và chồng là ông Đỗ Q.C theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10113072672 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2004. Hồ sơ gốc số 522/QĐ-UB/2004.0551. Theo hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số công chứng 4219.2009/HĐTC- Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2009 tại Phòng Công chứng số 4 - thành phố Hà Nội; Được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội ngày 06/7/2009.

Phần diện tích 21,3 m² không nằm trong diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10113072672 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2004 là phần diện tích đất lưu không thuộc thẩm quyền quản lý của cơ quan nhà nước. Do vậy trường hợp Cơ quan thi hành án phát mại tài sản đảm bảo thì phần diện tích này sẽ tạm giao cho người trúng thầu đấu giá quản lý sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tổng nghĩa vụ bảo đảm của vợ chồng ông C bà X tính đến ngày 14/4/2021 là 5.626.382.971 đồng (Năm tỷ sáu trăm hai mươi sáu triệu ba trăm tám hai nghìn chín trăm bảy một đồng). Trong đó, nợ gốc là; 1.970.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm bảy mươi triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 41.416.667 đồng (Bốn mươi một triệu bốn trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng); Nợ lãi quá hạn: 3.614.966.250 đồng (Ba tỷ sáu trăm mười bốn triệu chín trăm sáu sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng)

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu dư, Ngân hàng sẽ trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền còn thiếu.

4. 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.

Ngày 18/5/2021 ông Đỗ Q.C nộp đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm. Cụ thể:

- Sau khi vay tiền Ngân hàng, ông Trịnh V.N sử dụng tiền vay vào mục đích cá nhân. Mục đích vay để mua nhựa về kinh doanh là giả dối. Công ty không đủ điều kiện vay vốn vì không có tài sản đảm bảo, không có báo cáo thuế, báo cáo tài chính 02 năm gần nhất, không hoạt động kinh doanh gì.

- Ngân hàng cho vay trái quy định của pháp luật tại điều 7 Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng, điều 94 Luật các tổ chức tín dụng. Có dấu hiệu tiêu cực, thu lợi 300 triệu đồng đã bị ông N khấu trừ vào tiền vay của ông C.

- Công nhận hợp đồng thoả thuận cho vay ngày 13/6/2009 giữa ông C và Công ty U có hiệu lực.

- Nhà, đất của ông bà không thế chấp hoặc đảm bảo cho bất kỳ khoản vay nào của Công ty U, ông không biết giao dịch vay nợ giữa Ngân hàng và Công ty U. Ông không đồng ý với số tiền gốc và lãi như Ngân hàng yêu cầu

- Giao dịch thế chấp là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Tại thời điểm các bên tham gia giao dịch không có tài sản thực do đã thế chấp cho Công ty U. Bà Không Thị Mai Loan – trưởng phòng giao dịch Trung Hoà thuộc Chi nhánh Ngân hàng A Hà Nội không có uỷ quyền của người đại diện theo pháp luật để lập, ký hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba ngày 3/7/2009. Ông Trịnh V.N đem tài sản là GCN Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của vợ chồng ông C đi thế chấp không có uỷ quyền của chủ tài sản.

- Hợp đồng thế chấp ngày 3/7/2009 không phù hợp quy định tại điều 127,128,129 BLDS 2005. Hình thức, nội dung hợp đồng không phù hợp quy định tại điều 361,362,363,364,366 BLDS 2005 nên vô hiệu.

- Diện tích đất 21,3m2 tăng thêm so với GCN không được Toà án sơ thẩm xác minh, kết luận nguyên nhân biến động đất đai với chủ sử dụng đất và với cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà cho là đất lưu không giao cho người trúng thầu.

Căn cứ vào nội dung và kháng cáo nêu trên, đề nghị HĐXX huỷ nội dung tại điểm 3 quyết định bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Kiến nghị cơ quan điều tra khởi tố vụ án vi phạm hoạt động tín dụng cho vay của Ngân hàng A Hà Nội, lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của ông Trần Văn Ninh, giám đốc Công ty U.

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

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

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

Về nội dung: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong thời hạn và hợp lệ.

Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp được đăng ký đảm bảo theo quy định nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ. Ngân hàng áp dụng lãi suất cho vay 0,875%/tháng, lãi quá hạn 150% lãi suất trong hạn là phù hợp quy định của pháp luật.

Tài sản thế chấp hiện nay trên đất có khối nhà 04 tầng và 07 tầng. Theo trình bày của ông H – đại diện theo uỷ quyền của ông C nhà 4 tầng xây dựng năm 2004 và nhà 7 tầng hoàn thiện năm 2009. Nhà 07 tầng có Giấy phép xây dựng được UBND quận Cầu Giấy cấp cuối năm 2009.

Theo biên bản thẩm định của Ngân hàng không thể hiện nhà 4 tầng và không chứng minh được ông C thế chấp nhà 4 tầng. Theo khoản 4 điều 6 Hợp đồng thế chấp công trình xây dựng thêm mới thuộc tài sản thế chấp. Nhà 4 tầng xây dựng trước khi thế chấp nên khi phát mại tài sản phải thanh toán giá trị xây dựng nhà 4 tầng cho ông C.

Ý kiến ông H đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra xem xét xử lý hành vi của ông N – giám đốc Công ty U. Cơ quan điều tra đã có văn bản trả lời không khởi tố vụ án hình sự.

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

- Sửa một phần bản án KDTM sơ thẩm số 22/2021/KDTM-ST ngày 14/4/2021 của Toà án nhân dân quận Ba Đình tại điểm 3 phần quyết định: Đối với căn nhà 4 tầng khi kê biên, phát mại tài sản cần xác định giá trị còn lại bằng tiền để trả lại cho chủ sở hữu.

- Người kháng cáo không phải chịu án phí KDTM 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: 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 không kháng cáo vắng mặt. Ông H là đại diện theo uỷ quyền của ông Đỗ Q.C đề nghị hoãn phiên tòa do những người không kháng cáo là bà Lê Thị K.X hiện đang bị nhiễm COVID 19 là FO và chị Đỗ Thị K.Th và anh Đỗ Chiến O tiếp xúc với bà X là F1. Hiện những người này đang phải cách ly tại nhà theo quyết định số 164/QĐ-BCĐ ngày 10/01/2022 của UBND phường Mai Dịch. HĐXX thấy rằng: Theo quy định tại khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự chỉ quy định đối với người kháng cáo vắng mặt vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan thì phải hoãn phiên tòa. Đối với người không kháng cáo được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì Tòa án tiến hành xét xử vụ án. Vì vậy HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Xét kháng cáo của ông Đỗ Q.C– HĐXX thấy rằng:

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 1500-LAV-200904552 được Ngân hàng và Công ty U ký ngày 10/7/2009. Cùng ngày Ngân hàng đã giải ngân số tiền 02 tỷ đồng cho Công ty U và theo yêu cầu của Công ty U đề nghị Ngân hàng chuyển số tiền này cho Công ty TNHH BP thanh toán tiền mua nhựa theo HĐ kinh tế số 024MD-DH/2009 ngày 16/6/2009. Tại Lệnh thanh toán ngày 10/7/2009 Ngân hàng đã chuyển số tiền này vào tài khoản của Công ty TNHH BP, số tài khoản 1401206003641 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Bách Khoa, thành phố Hà Nội. Người kháng cáo cho rằng ông Trịnh V.N sử dụng tiền vay vào mục đích cá nhân, mục đích vay để mua nhựa về kinh doanh là giả dối là không có cơ sở.

Ông C căn cứ điều 7 quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng nhà nước: Mục đích sử dụng vốn vay hợp pháp, Có khả năng tài chính đảm bảo trả nợ trong thời hạn cam kết, Có dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ khả thi và có hiệu quả... và cho rằng Ngân hàng cho vay không đúng quy định về Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng.

Xét Hồ sơ vay vốn của Công ty U nộp cho Ngân hàng khi làm thủ tục vay vốn công ty xuất trình bảng cân đối kế toán năm 2008 và quý 1 năm 2009, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2008 và quý 1 năm 2009. Hợp đồng mua bán số 024MD-DH/2009 ngày 16/6/2009 giữa Công ty U (bên mua) và Công ty TNHH BP (bên bán) nhựa PP Hàn Quốc Y130, biên bản xác nhận giao hàng, Hoá đơn GTGT của Công ty TNHH BP. Điều này chứng minh hoạt động kinh doanh của Công ty U hoạt động bình thường, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo báo cáo quý 1 lợi nhuận sau thuế 315.310.260 đồng. Do đó không có cơ sở cho rằng Công ty U không có báo cáo thuế, báo cáo tài chính 02 năm gần nhất, không hoạt động kinh doanh gì và việc cho vay Ngân hàng không vi phạm điều 7 quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng nhà nước về quy chế cho vay của tổ chức tín dụng.

Đối với khoản nợ gốc: Hợp đồng tín dụng số 1500-LAV-200904552 ngày 10/7/2009 khoản vay 02 tỷ đồng, bị đơn đã trả 30.000.000 đồng, còn nợ 1.970.000.000 đồng. Mặc dù Công ty U không có lời khai tại Toà án song Ngân hàng có nhiều văn bản đôn đốc yêu cầu Công ty U đến Ngân hàng làm việc để trả nợ. Trong công văn ngày 1/3/2014 nêu rõ số nợ phải trả nhưng Công ty không hợp tác. Căn cứ vào Phụ lục hợp đồng (theo dõi thu hồi nợ của Công ty U), công văn số 002/10/2009/ĐH (không đề ngày) của Công ty U xin gia hạn khoản nợ chậm nhất ngày 28/01/2010, Công ty U không phản đối số nợ ngân hàng đã thông báo. Do đó án sơ thẩm chấp nhận khoản nợ gốc bị đơn phải thanh toán là 1.970.000.000 đồng là có căn cứ.

Về yêu cầu xem xét nợ lãi: Hợp đồng tín dụng quy định mức lãi suất cho vay là 0,875%/tháng (10,5%/năm) kể từ ngày giải ngân. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Bị đơn đã trả được 30.916.667 đồng tiền lãi trong hạn. Khoản vay được chuyển nợ quá hạn từ ngày 11/11/2009. Theo bảng tính lãi của Ngân hàng, tính đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền lãi trong hạn là 41.416.667 đồng và lãi quá hạn 3.614.966.250 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Về tài sản thế chấp: Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 4219.2009/HĐTC ngày 3/7/2009 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội. Bên thế chấp: bà Lê Thị K.X và ông Đỗ Q.C, bên vay: Công ty U do ông Trịnh V.N – Giám đốc, đại diện, bên Ngân hàng: Phòng giao dịch Trung Hoà – Chi nhánh Ngân hàng A Hà Nội do bà Khổng Thị Mai Loan – Giám đốc Phòng giao dịch đại diện. Theo quyết định số 2171/QĐ-NHN0-PC ngày 15/12/2007 của Tổng Giám đốc Ngân hàng A uỷ quyền thường xuyên cho Giám đốc chi nhánh, Sở Giao dịch, Phòng giao dịch trong hệ thống NHNN và PTNT Việt Nam ký kết các Hợp đồng bảo đảm tiền vay... với khách hàng. Bà Khổng Thị Mai Loan là giám đốc Phòng giao dịch Trung Hoà được quyền ký Hợp đồng thế chấp theo quyết định số 2171/QĐ-NHN0-PC. Do đó ông H cho rằng bà Loan không được uỷ quyền ký Hợp đồng thế chấp số 4219.2009/HĐTC là không có cơ sở.

Tại điều 1 Hợp đồng thế chấp quy định: Tài sản thế chấp là toàn bộ căn nhà và QSD đất thửa đất số 104, tờ bản đồ số 24 tại tổ 30 phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp (ông Đỗ Q.C và bà Lê Thị K.X) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113072672, do UBND quận Cầu Giấy, Hà Nội cấp ngày 15/9/2004. Vị trí, diện tích nhà, đất được ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận nêu trên.

Điều 2: Nghĩa vụ bảo đảm – khoản vay: Ngân hàng đồng ý nhận thế chấp tài sản nói trên và đồng ý cho bên vay (Công ty U) được vay số tiền với mức tín dụng bao gồm: dư nợ vay và các dịch vụ khác tối đa 02 tỷ đồng. thời hạn vay 60 tháng và lãi suất tiền vay theo quy định của Ngân hàng.

Điều 6: Cam đoan của bên Thế chấp, bên vay: Mọi công trình, diện tích do bên thế chấp cải tạo, XD thêm gắn liền với tài sản đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.

Theo GCN Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113072672 do UBND quận Cầu Giấy cấp ngày 19/5/2004 mang tên bà Lê Thị K.X và ông Đỗ Q.C thể hiện diện tích đất 129m², nhà ở: diện tích sử dụng 40m² xây gạch 01 tầng. Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 1/7/2009 của Ngân hàng mô tả tài sản trên đất có nhà 01 tầng.

Ngày 3/7/2009 Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Cầu Giấy chứng nhận thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Tại biên bản xem xét thẩm định của Toà án quận Ba Đình ngày 9/3/2020, trên diện tích đất thế chấp của ông C, bà X thể hiện trên đất có 02 khối nhà. 01 nhà 04 tầng và 01 nhà 07 tầng.

Ông C và bà X trình bày năm 2005 ông bà đã phá dỡ nhà 01 tầng để xây dựng thành nhà 04 tầng. Nhà 07 tầng hoàn thiện năm 2009 được UBND quận Cầu Giấy cấp giấy phép xây dựng số 969/GPXD ngày 20/8/2009 và đến nay hiện trạng không thay đổi gì. Tại bản vẽ do Công ty CP Kiến trúc và xây dựng D.O.O.R.W.A.Y lập tháng 7 năm 2009 khi ông C xin phép xây khu nhà 07 tầng, vị trí nhà 01 tầng trên GCN được thể hiện lúc này là nhà 03 tầng. Theo bản vẽ của Công ty CP phát triển công nghệ đo đạc và bản đồ Hà Nội đo vẽ là nhà 04 tầng. Do đó nhà 04 tầng xây dựng trước khi thế chấp nhưng Ngân hàng chỉ mô tả vào biên bản khi thẩm định tài sản là 01 tầng và định giá đất và tài sản nhà 01 tầng để cho vay.

Tại điều 6 Hợp đồng thế chấp các bên thoả thuận công trình xây dựng thêm mới thuộc tài sản thế chấp nên phần nhà 03 tầng còn lại (không thế chấp) khi xử lý tài sản số tiền thu được sẽ phải thanh toán giá trị cho bên thế chấp tầng 2+3+4 theo Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Sau khi ký Hợp đồng thế chấp, ông C, bà X đã ký đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 3/7/2009. Văn phòng Đăng ký đất và nhà quận Cầu Giấy chứng nhận thế chấp ngày 6/7/2009 là đảm bảo các thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà ông H xác nhận chữ viết và chữ ký trong Hợp đồng thế chấp là của ông C bà X nhưng cho rằng ông bà bị lừa dối là không có cơ sở bởi Hợp đồng thế chấp công chứng viên xác nhận các bên tự nguyện thoả thuận, có đủ năng lực hành vi dân sự, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và ký trước sự có mặt của công chứng viên.

Nguồn gốc đất ông C trình bày được HTX cấp cho hộ gia đình nên khi thế chấp phải có ý kiến của tất cả các thành viên trong gia đình. Theo GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113072672 do UBND quận Cầu Giấy cấp ngày 19/5/2004 mang tên bà Lê Thị K.X và chồng ông Đỗ Q.C, không cấp cho hộ gia đình. Khi nhận GCN ông C, bà X không thắc mắc gì về việc này, đến nay Ngân hàng yêu cầu xử lý Tài sản thế chấp ông C đưa ra lý do không có đầy đủ các thành viên trong gia đình đồng ý thế chấp, không cung cấp tài liệu chứng minh công sức đóng góp của các con khi xây dựng nhà nhưng lại cho rằng hợp đồng thế chấp vô hiệu là không có cơ sở.

Đối với nội dung ông N không được uỷ quyền của chủ tài sản mà tự ý đem thế chấp nhà đất cho Ngân hàng. HĐXX thấy: Theo Hợp đồng thoả thuận cho vay ngày 13/6/2009 (chữ viết tay đề lên tháng 06 thành 07) giữa bên A: Công ty U do ông Trịnh V.N – giám đốc đại diện và bên B ông Đỗ Q.C và bà Lê Thị K.X. *Nội dung bên B đồng ý đứng bảo lãnh cho bên A để bên A làm thủ tục vay vốn Ngân hàng bằng GCNQSD đất số 0551(số ghi theo hồ sơ gốc) do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2004 tại địa chỉ tổ 30 phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội.*

Bên A đồng ý cho bên B vay số tiền 01 tỷ đồng để sửa chữa nhà bên B.

Như vậy ông C đồng ý cho Công ty U đem nhà đất của mình tại địa chỉ tổ 30 phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội thế chấp cho Ngân hàng. Ngày 3/7/2009 ông C, bà X trực tiếp ra Phòng công chứng số 4 ký hợp đồng thế chấp đảm bảo khoản vay của Công ty U với Ngân hàng. Do đó việc ông H nêu ý kiến ông N tự ý mang tài sản của ông C thế chấp không được sự uỷ quyền của ông C căn cứ kết luận tại thông báo số 2136 ngày 14/3/2017 của cơ quan CSĐT-CAHN. Tuy nhiên tại văn bản này CQĐT cũng ghi rất rõ ông C, bà X đến Văn phòng công chứng số 4 ký hợp đồng thế chấp bằng tài sản là GCN quyền sử dụng đất tại tổ 30 Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội cho ông N. Việc CQĐT nhận định ông N có hành vi lợi dụng những người cần vay tiền để sử dụng vào mục đích cá nhân để cho người cần vay một lượng tiền nhất định và **làm uỷ quyền tài sản cho ông N**. Sau đó ông N thế chấp tài sản của người cần vay tiền vào Ngân hàng để vay số tiền nhiều hơn để sử dụng. Có thể người vay tiền không đồng ý cho ông N vay thêm nhưng họ đã ký vào hợp đồng uỷ quyền có công chứng nên không thể quy kết ông N có hành vi “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”... Tuy nhiên trong hồ sơ không có tài liệu nào xác định ông C, bà X ký Hợp đồng uỷ quyền với ông N. Ông C, bà X trực tiếp ký Hợp đồng thế chấp cũng được CQĐT xác định rõ. Hợp đồng thế chấp số 4219.2009/HĐTC cũng ghi rõ bên Thế chấp là bà X, ông C, không có dòng chữ nào thể hiện ông N là đại diện uỷ quyền của ông C, bà X là bên thế chấp. Do đó ý kiến của ông H cho rằng ông N tự ý mang tài sản của ông C ký hợp đồng thế chấp (không được sự uỷ quyền của ông C) nên hợp đồng bị vô hiệu là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng thoả thuận cho vay nêu trên, đây là thoả thuận riêng giữa Công ty U và ông C và khi thế chấp tài sản ông C cũng không thông báo cho Ngân hàng về thoả thuận này nên Ngân hàng không biết giao dịch vay mượn của Công ty với ông C. Tại cấp sơ thẩm các đương sự không ai yêu cầu Toà án xem xét Hợp đồng thoả thuận cho vay này nên cấp phúc thẩm không thể xem xét bởi phạm vi xét xử phúc thẩm chỉ xem xét những gì mà cấp sơ thẩm đã giải quyết có kháng cáo hoặc kháng nghị.

Đối với yêu cầu của ông H đề nghị chuyển hồ sơ cho Cơ quan điều tra để xem xét dấu hiệu hình sự do Ngân hàng vi phạm hoạt động cho vay, Giám đốc Công ty U lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản. Tại thông báo số 2136 ngày 14/3/2017 của cơ quan CSĐT-CAHN đã trả lời giao dịch giữa các bên là giao dịch dân sự không thuộc thẩm quyền giải quyết của CQĐT. Ngày 14/3/2017 cơ quan CSĐT – Công an thành

phố Hà Nội có quyết định số 65 không khởi tố vụ án hình sự. Do đó yêu cầu này của ông H không được chấp nhận.

Đối với phần diện tích 21m² lớn hơn GCN được cấp, ông C khi xây dựng nhà không bị xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phần diện tích chênh lệch so với GCN theo bản vẽ của Công ty CP Phát triển công nghệ Đo đạc và bản đồ Hà Nội thể hiện nhà 04 tầng và nhà 01 tầng (bếp) có một phần nằm trên diện tích chênh lệch này. Do đó khi xử lý tài sản thế chấp tạm giao diện tích đất này cho người trúng đấu giá cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền như án sơ thẩm xác định là phù hợp.

Do sửa án sơ thẩm về việc thanh toán lại giá trị tầng 2+3+4 ngôi nhà 04 tầng cho ông C 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 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng Nhà nước về quy chế cho vay của tổ chức tín dụng.

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

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

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

Xử: Sửa một phần bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2021/KDTM-ST ngày 14/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình và quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với Công ty TNHH U.
2. Buộc Công ty TNHH U phải trả Ngân hàng A số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 14/4/2021 theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 1500-LAV-200904552 ngày 10/7/2009 là 5.626.382.971 đồng. Trong đó nợ gốc: 1.970.000.000 đồng, lãi trong hạn: 41.416.667 đồng; lãi quá hạn: 3.614.966.250 đồng.
3. Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH U tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.
4. Trường hợp Công ty TNHH U không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A 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 104 tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ: tổ 30 phường Mai Dịch (nay là số 6 ngách 38/105 Doãn Kế Thiện, tổ 19, phường Mai Dịch) quận Cầu Giấy, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

10113072672 do UBND quận Cầu Giấy cấp ngày 19/5/2004 đứng tên bà Lê Thị K.X và ông Đỗ Q.C. Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số công chứng 4219.2009/HĐTC- quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 3/7/2009 tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội. Số tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp phải thanh toán lại giá trị xây dựng tầng 2+3+4 của ngôi nhà 04 tầng cho ông C và bà X.

5. Phần diện tích đất dôi dư không nằm trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 10113072672 do UBND quận Cầu Giấy cấp ngày 19/5/2004, tạm giao cho người trúng đấu giá cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6. 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.

7. Về án phí: Công ty TNHH U phải chịu 113.626.383 đồng án phí KDTM sơ thẩm.

Ngân hàng A không phải chịu án phí KDTM sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng số tiền 56.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0024159 ngày 14/1/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

Ông Đỗ Q.C không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm. Được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0067103 ngày 18/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

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 Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- VKSND quận Ba Đình;
- Chi cục THADS TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Đường sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thuý Linh