

Bản án số: 137/2019/KDTM - PT

Ngày: 07 / 11/2019

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: **Bà Ngô Tuyết Băng**

Các Thẩm phán: **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh**

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Ông Nguyễn Trần Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử công khai phúc thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 101/2019/TLPT - KDTM ngày 03 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án số 21/KDTM - ST ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân quận TX bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 379/2019/QĐPT - KDTM ngày 08/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 424/2018/QĐ-PT ngày 17/10/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP TP

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng TMCP TP : Công ty TNHH QL (VAMC); Trụ sở: 22 HV, phường LTT, quận HK, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Tiến Đ – Chủ tịch hội đồng thành viên. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H (Theo văn bản ủy quyền số 1825/2018/UQ-VPB ngày 02/3/2018) (Có mặt).

Bị đơn: Công ty CP VD ; Trụ sở: Số 9, ngách 71/46, tổ 74, phường KT, quận TX, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Đào Anh T - Giám đốc (vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1962
2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960

Cùng trú tại: Số 5, ngách 23/29 đường DD (tổ 3), phường PD, quận BTL , thành phố Hà Nội.

(Bà T có mặt; Ông Q vắng mặt).

3. Bà Dương Thị B , sinh năm 1979

Hộ khẩu thường trú: Số 1 ngõ 200, TĐT, phường HB , quận DD, Hà Nội - Hiện đang chấp hành án tại trại giam TX .

(Có đơn xin vắng mặt).

4. Văn phòng công chứng NLV (nay là văn phòng công chứng TL).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thu H

(Vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Đức C , sinh năm 1963

6. Bà Đỗ Thị X , sinh năm 1965

7. Anh Nguyễn Hồng Q , sinh năm 1988

8. Chị Nguyễn Thị Mai P , sinh năm 1989

9. Anh Nguyễn Văn C , sinh năm 1990

10. Cháu Nguyễn Phương T , sinh năm 2011

11. Cháu Nguyễn Hải P , sinh năm 2013

(Cháu T và cháu P do anh Q và chị P đại diện theo pháp luật).

Cùng trú tại: số 12, ngách 612/43 Lạc long Q , phường NT , quận TH, thành phố Hà Nội.

(Bà X có mặt; ông C , anh Q, chị P, anh C vắng mặt).

12. Anh Bùi Khắc T , sinh năm 1984

13. Chị Lao Thanh H, sinh năm 1989

14. Anh Bùi Đình C , sinh năm 1986

15. Chị Trần Thị H , sinh năm 1990

16. Cháu Bùi Bảo C , sinh năm 2011

17. Cháu Bùi Huyền T , sinh năm 2007

(Cháu C, cháu T do anh C chị H đại diện theo pháp luật)

18. Cháu Bùi Phương A , sinh năm 2010

19. Cháu Bùi Phương L , sinh năm 2008

20. Cháu Bùi Gia H , sinh năm 2012

(Cháu Phương A , L, H do anh T, chị H đại diện theo pháp luật).

Cùng trú tại: số 5, ngách 23/29 đường DD (tổ 3), phường PD , quận BTL , Hà Nội.

(Anh T, anh C - có mặt; Chị H, chị H, vắng mặt).

+ Đại diện theo uỷ quyền của Ông Q , Bà T , anh T, chị H, anh C, chị H là Ông Lê Đình C; Địa chỉ: Số 69, ngõ 172 đường PD , phường PD , quận BTL , Hà Nội. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện uỷ quyền Công ty TNHH QL (sau đây gọi tắt là VAMC) trình bày:

Ngày 10/03/2011, Ngân hàng TMCP TP - Chi nhánh ĐĐ và Công ty cốt phần thương mại và dịch vụ VĐ ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1106800205 với nội dung: Ngân hàng cho Công ty CP VĐ vay: 4.500.000.000 đồng; Thời hạn của hạn mức: 12 tháng, kể từ ngày 10/03/2011; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh; Lãi suất: quy định cụ thể tại các Khế ước nhận nợ, Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Phạt chậm trả lãi: Đến kỳ thanh toán theo thỏa thuận, bên vay không thanh toán các khoản nợ lãi đến hạn thì phải chịu tiền phạt chậm trả lãi bằng 0,05%/ngày, tính trên số tiền lãi chậm trả và số ngày chậm trả.

Ngân hàng TMCP TP đã giải ngân cho Công ty cốt phần thương mại và dịch vụ VĐ theo khế ước nhận nợ số 1204700211 ngày 16/02/2012 số tiền nhận nợ là: 490.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1204800073 ngày 17/02/2012 số tiền nhận nợ là: 1.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 4 tháng; Lãi suất: 24%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của VPBank đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 10%/năm; Mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn kinh doanh.

Ngày 23/03/2012, Ngân hàng TMCP TP - Chi nhánh ĐĐ và Công ty CP VĐ ký Hợp đồng tín dụng số LD1208200288 với nội dung Ngân hàng cho Công ty CP VĐ vay số tiền 2.500.000.000 đồng ;Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: thanh toán tiền xây dựng nhà xưởng; Lãi suất: 21%, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của VPBank đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 9%/năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Phạt chậm trả lãi: Đến kỳ thanh toán theo thỏa thuận, bên vay không thanh toán các khoản nợ lãi đến hạn thì phải chịu tiền phạt chậm trả lãi bằng 0,05%/ngày, tính trên số tiền lãi chậm trả và số ngày chậm trả.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty CP VĐ theo Khế ước nhận nợ số: 01 ngày 23/03/2012 là: 2.500.000.000 đồng.

Ngày 27/3/2012, Ngân hàng TMCP TP – chi nhánh ĐĐ và Công ty CP VĐ ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1208200290 với nội dung Ngân hàng cho Công ty CP VĐ vay 6.000.000.000 đồng; Thời hạn của hạn mức: 12 tháng, kể từ ngày 27/03/2012; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; Lãi suất: quy định cụ thể tại các Khế ước nhận nợ; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Phạt chậm trả lãi: Đến kỳ thanh toán theo thỏa thuận, bên vay không thanh toán các khoản nợ lãi đến hạn thì phải chịu tiền phạt chậm trả lãi bằng 0,05%/ngày, tính trên số tiền lãi chậm trả và số ngày chậm trả.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty CP VĐ theo các khế ước cụ thể: Khế ước nhận nợ số LD1208200289 ngày 27/03/2012 số tiền nhận nợ là: 1.500.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số LD1208900336 ngày 30/03/2012: Số tiền nhận nợ là: 1.000.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số LD1209400194 ngày 03/04/2012 số tiền nhận nợ: 970.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số LD1214400218 ngày 23/05/2012 số tiền nhận nợ là: 1.040.000.000 đồng. Thời

hạn vay: 4 tháng; Lãi suất: 20%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của VPBank đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 8%/năm (riêng khế ước nhận nợ số LD1214400218 ngày 23/05/2012 lãi suất là 19%/năm và cộng biên độ là 7%/năm); Mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh ống nhựa, phụ kiện, khớp nối ngành nước, sản xuất bao bì PE.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay nêu trên gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 22b (chung thửa), tờ bản đồ số 11, tại tổ 11, cụm 2, phường NT, quận TH, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10103090433 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 23/08/2001 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Đức C và bà Đỗ Thị X theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số Công chứng 9327/10 ngày 17/09/2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/01/2011; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/03/2012.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111(1 phần), tờ bản đồ số 18 tại thôn ĐD, xã PD, huyện TL, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 499570, Quyết định số: 63/QĐ-UB do UBND huyện TL, Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/01/2005 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Dương Thị B, xác lập thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số Công chứng 497.2012/HĐTC ngày 21/03/2012.

Ngày 26/12/2014, Ngân hàng TMCP TP đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty CP VĐ cho Công ty TNHH QL theo Hợp đồng mua bán nợ số: 9149/2014/MBN.VAMC2-VPBANK. Theo đó, Ngân hàng TMCP TP đã chuyển giao quyền chủ nợ của Công ty VĐ cho Công ty QL.

Tính đến ngày 12/9/2018, Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ VĐ còn nợ Công ty TNHH QL số tiền cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 7.708.200.398 đồng.
- Nợ lãi và phạt chậm trả: 20.767.163.978 đồng.

Tổng số tiền Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ VĐ phải thanh toán: 28.475.364.376 đồng.

Ngày 25/9/2018, Công ty TNHH QL có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể xin rút yêu cầu Công ty CP VĐ phải thanh toán trả cho VAMC số tiền phạt chậm trả lãi, tính đến ngày 12/9/2018 là: 8.116.865.627đồng. Nay Công ty TNHH QL đề nghị Tòa án: Buộc Công ty CP VĐ phải thanh toán cho Công ty TNHH QL toàn bộ tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản tiền phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ nêu trên, tạm tính đến ngày 12/9/2018 là:

- Nợ gốc: 7.708.200.398 đồng
- Nợ lãi: 12.650.298.351 đồng

Tổng số tiền Công ty CP VĐ phải thanh toán: 20.358.498.749 đồng.

Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Khế ước nhận nợ của các Hợp đồng tín dụng hạn mức cho đến khi Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ VĐ thanh toán hết các khoản nợ gốc cho Công ty QL .

Nếu Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ VĐ không thực hiện theo yêu cầu nêu trên, thì đề nghị Tòa án tuyên kê biên, phát mại 02 tài sản đảm bảo nêu trên để thu hồi nợ cho Công ty QL .

Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP VĐ , đề nghị Tòa án tuyên kê biên, phát mại các tài sản thuộc sở hữu của Công ty CP VĐ để trả nợ cho Công ty QL .

Tại bản tự khai và tại các biên bản ghi lời khai tại Tòa Công ty CP VĐ do ông Đào Anh T đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty CP VĐ thừa nhận có ký kết các hợp đồng tín dụng hạn mức với Ngân hàng TMCP TP như nguyên đơn đã trình bày ở trên và Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ VĐ đã được Ngân hàng TMCP TP giải ngân theo các khế ước nhận nợ. Để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng, Công ty CP VĐ đã sử dụng 02 tài sản như Nguyên đơn đã nêu trên. Công ty thừa nhận đến nay còn nợ Công ty TNHH QL số tiền nợ gốc và lãi như nguyên đơn trình bày. Công ty CP VĐ sẽ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nợ trên cho Công ty QL . Do hiện nay Công ty CP VĐ gặp rất nhiều khó khăn, đề nghị Công ty TNHH QL xem xét miễn toàn bộ khoản lãi cho Công ty CP VĐ , Công ty xin trả toàn bộ khoản nợ gốc trên trong vòng 01 năm, sau đó giải chấp tài sản cho các chủ tài sản đã đứng ra dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP VĐ .

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị T trình bày: Đề nghị Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ VĐ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Công ty QL ; Đề nghị Tòa huỷ một phần nội dung của Hợp đồng vay tiền ngày 30/12/2011 giữa bà Dương Thị B với vợ chồng ông bà Bùi Văn Q , Nguyễn Thị T : Huỷ thoả thuận mức lãi suất 1,85% tháng do vượt quá 150% mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước công bố trong thời hạn vay. Huỷ thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (174m2 đất của Ông Q bà T cho Bà B) để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ do không phù hợp với quy định của pháp luật. Vì do có nhu cầu vay tiền để làm ăn nhưng Ông Q , bà T không vay được tiền của ngân hàng nên ngày 31/12/2011 Ông Q , bà T có ký kết với Công ty cổ phần đầu tư công nghệ ĐD do bà Dương Thị B làm Chủ tịch Hội đồng quản trị. Theo hợp đồng này thì hai bên thoả thuận vay 500.000.000 đồng thời gian vay 5 năm (từ ngày 30/12/2011 đến ngày 30/12/2016) lãi suất 1,85% tháng. Ngày 31/12/2011 hai bên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm: 174m2 đất ở tại thửa số 111, tờ bản đồ số 18 và 01 nhà xây gạch một tầng, diện tích xây dựng 45m2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 499570 do UBND huyện TL cấp ngày 17/01/2005 cho Bà B , với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng NLV –Thành

phố Hà Nội. Ông bà và Bà B có lập một cam kết có nội dung: “Chúng tôi đã cam kết sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 174m² thửa số 111(01 phần), tờ bản đồ 18, thuộc quyền sử dụng của vợ chồng chúng tôi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 499570 do UBND huyện TL cấp ngày 17/01/2005 cho Bà B để Bà B làm thủ tục vay hộ chúng tôi và thế chấp tài sản trên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ; Bà B cam đoan trong thời gian nhận chuyển nhượng Bà B sẽ không sang tên đổi chủ thửa đất này”.

Nay ông, bà đề nghị Toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0009 (số serri AB 499570 đứng tên bà Dương Thị B và công nhận quyền sử dụng đất thửa số 111(1 phần), tờ bản đồ số 18- Bản đồ địa chính phường PD , quận BTL , Hà Nội là của vợ chồng ông bà.

+ Đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp và tài sản gắn liền với đất số 497/2012/HĐTC được văn phòng công chứng TL - thành phố Hà Nội công chứng ngày 21/03/2012 là vô hiệu toàn bộ; Bác yêu cầu phát mãi tài sản đối với 174m² đất thuộc thửa đất số 111(1phần), tờ bản đồ số 18, tại thôn ĐĐ , xã PD , huyện TL , Hà Nội nay là tổ dân phố 03, phường PD , quận BTL , Hà Nội và 01 nhà gạch 01 tầng, diện tích xây dựng 45m² tồn tại trên đất.

Gia đình sẽ có trách nhiệm trả cho ngân hàng 1.000.000.000đồng và mong ngân hàng tạo điều kiện cho giải ngân tài sản của gia đình, nếu ngân hàng không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị X trình bày:

Yêu cầu Công ty VĐ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng, Công ty VĐ nên xem xét trách nhiệm trả nợ của mình và đề nghị ngân hàng giải chấp nhà đất cho gia đình bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị B có bản khai gửi Toà trình bày: Giữa bà và Ông Q bà T có ký hợp đồng thoả thuận cam kết ngày 30/12/2011. Bà không đồng ý với ý kiến của Ông Q , bà T đề nghị Toà án tuyên hợp đồng thoả thuận cam kết trên là vô hiệu. Đề nghị Toà án không giải quyết yêu cầu của Ông Q bà T trong vụ án này. Sau khi bà chấp hành án xong bà sẽ giải quyết hợp đồng thoả thuận cam kết giữa bà và Ông Q , bà T . Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng Ông Q , bà T tại phòng công chứng là hoàn toàn tự nguyện, nhà đất đã sang tên bà, vì vậy đề nghị Toà án công nhận thửa đất trên là của bà. Đề nghị Ngân hàng xem xét tạo điều kiện cho các chủ tài sản và Công ty VĐ rút từng tài sản tương ứng với khoản nợ gốc của từng tài sản.

Ý kiến của văn phòng công chứng TL : Căn cứ hồ sơ lưu tại Văn phòng công chứng TL ngày 21/3/2012 bà Dương Thị B và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- chi nhánh ĐĐ đã cung cấp các giấy tờ liên quan theo quy định, thoả thuận giao kết hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu công chứng. Bà Dương Thị B thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111(1phần), tờ bản đồ số 18, tại thôn ĐĐ , xã PD , huyện TL , Hà Nội nay là tổ dân phố 03, phường PD , quận BTL , Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AB 499570, đăng ký sang tên cho bà Dương Thị B ngày 13/01/2012 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện TL , Thành phố Hà Nội. Công chứng viên của Văn phòng công chứng TL công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên đúng trình tự và quy định của pháp luật, việc Ông Q bà T yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp nói trên là vô hiệu không có căn cứ.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/KDTMST ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân quận TX , Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH QL đối với Công ty CP VĐ theo Hợp đồng tín dụng số LD1208200288 ngày 23/3/2012, Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1208200290 ngày 27/03/2012; Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1106800205 ngày 10/03/2011.

2. Buộc Công ty CP VĐ phải trả cho Công ty TNHH QL số tiền tính đến ngày 12/9/2018 là 20.358.498.749 đồng (Hai mươi tỷ ba trăm năm mươi tám triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi chín đồng); trong đó: Nợ gốc là: 7.708.200.398 đồng; Nợ lãi: 12.650.298.351 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 13/9/2018, Công ty CP VĐ vay 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 các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Trường hợp Công ty CP VĐ không thanh toán được số nợ trên cho Công ty QL , thì Công ty TNHH QL có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 22b (chung thửa), tờ bản đồ số 11, tại tổ 11, cụm 2, phường NT , quận TH , Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10103090433, Quyết định số 4876.2001.QĐUB do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 23/08/2001) thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Nguyễn Đức C và vợ là bà Đỗ Thị X theo Hợp đồng thế chấp số Công chứng 932710 ngày 17/09/2010, Phụ lục lần thứ nhất Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/01/2011 và Phụ lục lần thứ 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/03/2012;

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111; (1 phần), tờ bản đồ số 18 tại thôn ĐĐ , xã PD , huyện TL , TP. Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 499570, Quyết định số: 63/QĐ-UB do UBND huyện TL , thành phố Hà Nội cấp ngày 17/01/2005 thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Dương Thị B .

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, ngoài những thành viên của gia đình đang ở trong vụ án này đang cư trú tại diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên, nếu tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp còn có những người khác có hộ khẩu tại địa chỉ trên hoặc không có hộ khẩu nhưng thực tế đang sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải có trách nhiệm chuyển dọn tài sản, đồ đạc ra khỏi khuôn viên tài sản thế chấp để thi hành án.

4. Trường hợp Công ty CP VĐ thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Công ty TNHH QL có trách nhiệm trả lại giấy tờ đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn Q và Nguyễn Thị T .

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm ngày 05/11/2018 bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của bà.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Ông Q , Bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo cụ thể Bà T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết trả lại cho gia đình bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 111 (1 phần), tờ bản đồ số 18 tại thôn ĐĐ , xã PD , huyện TL , Thành phố Hà Nội.

Các đương sự xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì không còn chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án có quan điểm:

+ Về tố tụng : Thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử vụ án theo trình tự luật định, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ xét thấy các hợp đồng thế chấp các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Q , Bà T . Vì vậy, căn cứ Điều 308 giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phần nhận định của bản án sơ thẩm nhận định giành quyền khởi kiện cho Ông Q Bà T đối với yêu cầu này, nhưng phần quyết định lại tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Q , Bà T về việc tranh chấp hợp đồng vay tiền ngày 30/12/2011 giữa Ông Q bà T với công ty cổ phần đầu tư công nghiệp ĐĐ là không đúng. Nên cần phải sửa về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T , làm trong thời hạn luật định. Sau khi kháng cáo Bà T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

1.1. Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý, giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự trong vụ án. Nhưng tại phiên tòa hôm nay Công ty CP VĐ do ông Đào Anh T đại diện theo

pháp luật; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Đức C , bà Đỗ Thị X , anh Nguyễn Hồng Q , chị Nguyễn Thị Mai P , anh Nguyễn Văn C ; cháu Nguyễn Phương T , cháu Nguyễn Hải P (do anh Quân, chị Phương đại diện); Ông Bùi Văn Q , anh Bùi Khắc T , chị Lao Thanh Hoan, anh Bùi Đình C , chị Trần Thị H (do ông Lê Đình Chinh đại diện theo ủy quyền); Văn phòng công chứng NLV (nay là văn phòng công chứng TL) do bà Trần Thị Thu H đại diện theo pháp luật; Bà Dương Thị B đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành giải quyết và xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có tên trên.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1106800205 ngày 10/3/2011, Hợp đồng tín dụng số LD 12082800288 ngày ngày 23/3/2012, Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1208200290 ngày 27/3/2012 và các khế ước nhận nợ ký kết giữa Ngân hàng TMCP TP và Công ty CP VĐ là do các bên hoàn toàn tự nguyện, về hình thức, nội dung của các hợp đồng và các khế ước nhận nợ phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên.

Các bên đương sự đều xác nhận sau khi ký các hợp đồng tín dụng hạn mức và hợp đồng thế chấp, Ngân hàng TMCP TP đã giải ngân cho Công ty CP VĐ 8.500.000.000đồng theo các khế ước nhận nợ.

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty CP VĐ đã thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP TP số tiền gốc đã trả là: 791.799.602đồng; Số tiền lãi đã trả là: 133.512.382 đồng. Tính đến ngày 12/9/2018 Công ty CP VĐ còn nợ Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng tổng số tiền là: 20.358.498.749đồng (Trong đó nợ gốc là: 7.708.200.398 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 181.738.717đồng; Nợ lãi quá hạn là: 12.468.559.634đồng). Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty CP VĐ phải thanh toán trả cho Công ty TNHH QL số tiền nợ gốc là: 7.708.200.398 đồng; Nợ lãi là: 12.650.298.351 đồng là phù hợp với Điều 91 Luật tổ chức tín dụng và có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

+ Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 22b (chung thửa), tờ bản đồ số 11, tại tổ 11, cụm 2, phường NT , quận TH , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10103090433, Quyết định số 4876.2001.QĐUB do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 23/08/2001 mang tên ông Nguyễn Đức C và vợ là bà Đỗ Thị X , theo Hợp đồng thế chấp số Công chứng 932710 ngày 17/09/2010; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/01/2011 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/03/2012 lập tại Văn phòng công chứng số 1.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111(một phần), tờ bản đồ số 18 tại thôn ĐĐ , xã PD , huyện TL , Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 499570, Quyết định số: 63/QĐ-UB do UBND huyện TL , thành phố Hà Nội cấp ngày 17/01/2005 mang tên bà Dương Thị B , theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 497.2012/HĐTC ngày 21/03/2012 lập tại văn phòng công chứng TL .

Xét thấy, các hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có lập thành văn bản, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật, nên hợp đồng phát sinh hiệu lực. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà T .

Trường hợp Công ty CP VĐ không thanh toán trả nợ hoặc thành toán không đầy đủ số tiền trên cho Công ty QL , thì Công ty TNHH QL có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 22b (chung thừa), tờ bản đồ số 11, tại tổ 11, cụm 2, phường NT , quận TH , Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10103090433, Quyết định số 4876.2001.QĐUB do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 23/08/2001 mang tên ông Nguyễn Đức C và vợ là bà Đỗ Thị X , theo Hợp đồng thế chấp số Công chứng 932710 ngày 17/09/2010; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/01/2011 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/03/2012 lập tại Văn phòng công chứng số 1.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111(một phần), tờ bản đồ số 18 tại thôn ĐĐ , xã PD , huyện TL , Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 499570, Quyết định số: 63/QĐ-UB do UBND huyện TL , thành phố Hà Nội cấp ngày 17/01/2005 mang tên bà Dương Thị B , theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 497.2012/HĐTC ngày 21/03/2012 lập tại văn phòng công chứng TL .

[2.2]. Đối với yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị T

:

- Yêu cầu Tòa án huỷ một phần nội dung hợp đồng vay tiền ngày 30/12/2011 giữa Ông Q bà T với công ty cổ phần đầu tư công nghiệp ĐĐ do bà Dương Thị B là người đại diện theo pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy quá trình giải quyết và tại phiên tòa Ông Q , Bà T đều thừa nhận có việc Công ty ĐĐ cho Ông Q , Bà T vay tiền. Tuy nhiên việc vay tiền giữa Ông Q bà T với công ty ĐĐ là việc cá nhân với nhau, không liên quan đến việc giải quyết trong vụ án này. Nên giành quyền khởi kiện cho các đương sự đối với yêu cầu này bằng vụ kiện dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu.

- Về yêu cầu Tòa án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/11/2011 giữa vợ chồng Ông Q , bà T với Bà B Hội đồng xét xử xét thấy: Việc Bà B và Ông Q , bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích nhà đất tại thửa đất số 111(một phần), tờ bản đồ số 18 tại thôn ĐD , xã PD , huyện TL , Thành phố Hà Nội, hai bên có lập hợp đồng mua bán có xác nhận của cơ quan công chứng theo đúng trình tự và quy định của pháp luật, việc ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc. Hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Q , bà T cho rằng Ông Q , Bà T và Bà B có cam kết về việc Bà B không sang tên đổi chủ mảnh đất này, nhưng quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay Ông Q , Bà T không xuất trình được chứng cứ chứng minh về việc này. Mặt khác, nội dung này cũng không được đưa vào trong hợp đồng chuyển nhượng được công chứng. Văn phòng công chứng cũng đã xác nhận việc hai bên có làm thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng theo đúng quy định của luật công chứng. Sau khi ký kết hợp đồng mua bán nhà đất trên Bà B đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bà B . Nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của Ông Q , Bà T .

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T .

Tuy nhiên, tại phần nhận định của bản án sơ thẩm nhận định giành quyền khởi kiện cho Ông Q , Bà T đối với yêu cầu huỷ một phần hợp đồng vay tiền giữa Ông Q , Bà T và Công ty cổ phần đầu tư công nghiệp ĐD do bà Dương Thị B là người đại diện theo pháp luật, nhưng phần quyết định lại tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Q , Bà T về việc tranh chấp hợp đồng vay tiền ngày 30/12/2011 giữa Ông Q , bà T với công ty cổ phần đầu tư công nghiệp ĐD là không đúng. Nên cần phải sửa về cách tuyên.

Mặt khác, theo quy định của pháp luật thì tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đối với vụ án kinh doanh thương mại là 2.000.000 đồng, nhưng cấp sơ thẩm chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị T nộp 300.000 đồng là không đúng, cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm về vấn đề này.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận, nên Bà T phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm. Được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí Bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005466 ngày 16/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận TX , Hà Nội. Bà T còn phải nộp 1.700.000 đồng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, 220; Điều 227, Điều 228 và khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 302,305,342,344,351,471,476,478,715,721 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều 91 và Điều 98 Luật tổ chức tín dụng

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

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2018/KDTM-ST ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân quận TX , thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH QL đối với Công ty CP VĐ .

2. Buộc Công ty CP VĐ phải thanh toán trả cho Công ty TNHH QL số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số LD1208200288 ngày 23/3/2012, Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1208200290 ngày 27/03/2012; Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1106800205 ngày 10/03/2011 tạm tính đến ngày 12/9/2018 là : 20.358.498.749đồng (Hai mươi tỷ ba trăm năm mươi tám triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi chín đồng). Trong đó:

+ Nợ gốc là:7.708.200.398 đồng (Bảy tỷ bảy trăm linh tám triệu hai trăm nghìn ba trăm chín mươi tám đồng);

+ Nợ lãi trong hạn là: 181.738.717đồng (Một trăm tám mươi một triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm mười bảy đồng).

+ Nợ lãi quá hạn là: 12.468.559.634đồng (Mười hai tỷ bốn trăm sáu mươi tám triệu năm trăm năm mươi chín nghìn sáu trăm ba mươi tư đồng).

Kể từ ngày 13/9/2018, Công ty CP VĐ 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 các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Trường hợp Công ty CP VĐ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên cho Công ty QL , thì Công ty TNHH QL có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 22b (chung thửa), tờ bản đồ số 11, tại tổ 11, cụm 2, phường NT , quận TH , Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10103090433, do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp ngày 23/08/2001 mang tên ông Nguyễn Đức C và vợ là bà Đỗ Thị X . Theo Hợp đồng thế chấp Công chứng số 932710 ngày 17/09/2010; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/01/2011 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/03/2012;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111 (1 phần), tờ bản đồ số 18 tại thôn ĐD , xã PD , huyện TL , Thành phố Hà Nội, theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 499570, Quyết định số: 63/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện TL, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/01/2005 mang tên bà Dương Thị B. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 497.2012/HĐTC ngày 21/03/2012 lập tại văn phòng công chứng TL.

4. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

5. Trường hợp việc phát mại tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ trên thì Công ty CP VĐ còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết số nợ trên.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn Q và Nguyễn Thị T về yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/11/2011 giữa vợ chồng Ông Q, bà T và Bà B.

7. Giành quyền khởi kiện cho Ông Q, Bà T về việc tranh chấp hợp đồng vay tiền ngày 30/12/2011 giữa Ông Q, bà T với công ty cổ phần đầu tư công nghiệp ĐD bằng một vụ kiện dân sự khác khi Ông Q, Bà T có yêu cầu.

8. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Công ty CP VĐ phải chịu 128.358.500 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu ba trăm năm mươi tám nghìn năm trăm đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH QL số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 60.143.000 đồng (Sáu mươi triệu một trăm bốn mươi ba nghìn đồng) do Ngân hàng TMCP TP đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006118 ngày 10/12/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự quận TX, Hà Nội.

Ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông bà đã nộp theo biên lai số 07645 ngày 24/7/2017 của Chi cục thi hành án quận TX, Hà Nội.

+ Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí Bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005466 ngày 16/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận TX, Hà Nội. Bà T còn phải nộp 1.700.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, 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.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận TX , Hà Nội;
- Tòa án ND quận TX , Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Tuyết Băng

