TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 04/2018/KDTM-PT Ngày: 12/7/2018 *V/v "Tranh chấp HĐ tín dụng"*	**NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Phồn

Các thẩm phán: Ông Lê Hồng Sơn; ông Phạm Văn Phấn

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Nguyễn Thị Châu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

Đại diện VKSND tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng; Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 11//2018/TLPT-KDTM ngày 24 tháng 4 năm 2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 30/2017/KDTM-ST ngày 05/10/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2018/QĐ-PT ngày 06/6/2018 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Ngân hàng TMCP Q

Địa chỉ: Tầng 1, 6, 7 Tòa nhà C, phường P, quận H, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Đăng H, sinh năm 1985; chức vụ: Cán bộ thu hồi nợ Ngân hàng TMCP Q, theo giấy ủy quyền số 3.1719.18 ngày 04/7/2018. Có mặt.

*** Bị đơn:** Công ty TNHH Thương Mại – Kỹ thuật V

Địa chỉ: Số 25, N, TP.V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn H; Chức vụ: Giám đốc công ty.

Địa chỉ liên lạc: Số 2, hẻm 7, ngách 56, ngõ 113, phố Y, phường Y, quận C, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978, theo giấy ủy quyền ngày 11/7/2018. Có mặt.

Địa chỉ: Số nhà 31, ngách 85, ngõ Chùa Liên, Hà Nội.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan**:

1. Bà Nghiêm Thị Hoàng A, sinh năm 1978

2. Bà Nghiêm Thị Bích T, sinh năm 1948
3. Bà Nghiêm Thị Phương L, sinh năm 1983
4. Ông Nghiêm Bá Chu L, sinh năm 1985
5. Chị Vũ Thị Hương L, sinh năm 2001
Đều trú tại: Thôn H, phường T, quận T, TP.Hà Nội
6. Ông Vũ Hoàng V, sinh năm 1975
Trú tại: Thôn H, phường X, quận T, TP.Hà Nội

- Người đại diện theo ủy quyền cho các ông, bà Nghiêm Thị Hoàng A, Nghiêm Thị Bích T, Nghiêm Thị Phương L, Nghiêm Bá Chu L, Vũ Thị Hương L, Vũ Hoàng V: Có bà Nghiêm Thị Hoàng Y, sinh năm 1975 – Địa chỉ liên lạc: Số 16, ngõ 232, phố Y, quận C, thành phố Hà Nội. Bà Y có mặt.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q.

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện ngày 11/4/2014 của nguyên đơn, cũng như các bản khai người đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Để bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh các sản phẩm máy tính, điện tử và linh kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại kỹ thuật V. Ngày 25 tháng 01 năm 2013 ông Trịnh Văn H – Giám đốc công ty đã trực tiếp ký "Hợp đồng tín dụng" số 0010/HĐTD2 – VIB404/13 vay của ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 06 tháng, lãi suất trong hạn là 11,3%/năm.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của khoản tiền vay trên gồm: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 49 (2), tờ bản đồ số 49, có diện tích là 124m^2 tại xóm H, xã T, huyện T (nay là thôn H, phường T, quận N) thành phố Hà Nội là tài sản hợp pháp của hộ gia đình bà Nghiêm Thị Hoàng A (gồm các ông, bà Nghiêm Thị Hoàng A, Nghiêm Thị Bích T, Nghiêm Thị Phương L, Nghiêm Bá Chu L, Vũ Thị Hương L, Vũ Hoàng V).

Tại 05 khế ước nhận nợ, các ngày 25, 29 và ngày 31 tháng 7 năm 2013, ngày 20 tháng 9 năm 2013 và ngày 10 tháng 12 năm 2013 ông Trịnh Văn H – Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại kỹ thuật V đã trực tiếp ký nhận số tiền là 1.499.470.055 đồng (Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn, không trăm năm lăm đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại kỹ thuật V mới trả được 20.816.396 đồng tiền gốc và 71.173.963 đồng tiền lãi suất, sau đó đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã nhiều lần thông báo nợ quá hạn, yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại kỹ thuật V thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nhưng không đạt kết quả . Ngày 11 tháng 8 năm 2014 Ngân hàng Thương mại cổ phần Q làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vinh giải quyết buộc Công

ty trách nhiệm hữu hạn thương mại kỹ thuật V phải thanh toán cho Ngân hàng các khoản còn nợ tính đến tính đến ngày 4 tháng 8 năm 2014 gồm:

- Tiền gốc: 1.478.653.659 đồng.

- Tiền lãi suất trong hạn: 16.319.107 đồng.

- Tiền lãi suất quá hạn: 113.439.233 đồng.

Tổng cộng là: 1.608.411.999 đồng (Một tỷ, sáu trăm linh tám triệu, bốn trăm mười một nghìn, chín trăm chín chín đồng).

Quá trình điều tra cũng như tại phiên tòa ông Trịnh Văn H trình bày: Năm 2013 Công ty có vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, số tiền theo hợp đồng tín dụng là 1.500.000.000 đồng, ngân hàng đã giải ngân và ông là người trực tiếp ký nhận tại 05 khế ước nhận nợ với số tiền 1.499.470.055 đồng (Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn, không trăm năm lăm đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại kỹ thuật V mới trả được 20.816.396 đồng tiền gốc và 71.173.963 đồng tiền lãi suất, sau đó do kinh doanh bị thua lỗ, nhiều khách hàng dây dưa nợ tiền mua hàng nên Công ty chưa có tiền để thanh toán cho ngân hàng. Tổng cộng cả tiền gốc và tiền lãi suất Công ty V còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là 2.429.996.232 đồng như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng. Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại kỹ thuật V xin Ngân hàng cho thêm thời gian để Công ty có điều kiện thu hồi nợ về thanh toán.

Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần Q vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại kỹ thuật V phải thanh toán cho Ngân hàng các khoản tiền nợ tính đến ngày 05 tháng 10 năm 2017 gồm:

- Tiền gốc: 1.478.653.659 đồng.

- Tiền lãi suất trong hạn: 16.319.107 đồng.

- Tiền lãi suất quá hạn: 935.023.466 đồng.

Tổng cộng là: 2.429.996.232 đồng (Hai tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, hai trăm ba hai đồng) và tiền lãi phát sinh cho đến khi Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại kỹ thuật V thanh toán hết tiền nợ cho Ngân hàng. Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên xử các tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với thửa đất số 49 (2), tờ bản đồ số 49, diện tích 124m^2 tại thôn H, phường T, quận N, thành phố Hà Nội của Hộ gia đình bà Nghiêm Thị Hoàng A đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo thi hành án.

Bản án sơ thẩm số 30/2017/KDTM-ST ngày 05/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 30, các Điều 35, 39, 147, 220, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 342, 343, 471; 473; 474; 476, 715, 716 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 91; 95; 98 Luật các tổ chức tín

dụng; Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2012 của Chính phủ về "Giao dịch đảm bảo"; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại kỹ thuật V phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q các khoản tiền nợ của "Hợp đồng tín dụng" số 0010/HĐTD2 – VIB 404/13 ngày 25 tháng 01 năm 2013, tính đến ngày 05 tháng 10 năm 2017 gồm:

- Tiền gốc: 1.478.653.659 đồng.

- Tiền lãi suất trong hạn: 16.319.107 đồng.

- Tiền lãi suất quá hạn: 935.023.466 đồng.

Tổng cộng là: 2.429.996.232 đồng (Hai tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, hai trăm ba hai đồng).

Tuyên bố "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở" số công chứng 251/2013, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 21 tháng 01 năm 2013 được ký kết giữa bên thế chấp là hộ bà Nghiêm Thị Hoàng A (gồm Nghiêm Thị Hoàng A, Nghiêm Thị Bích T, Vũ Thị Hương L, Nghiêm Thị Phương L, Nghiêm Bá Chu L, Vũ Hoàng V) với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là giao dịch dân sự vô hiệu.

Bác yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Qvề việc yêu cầu Tòa án tuyên xử lý tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của hộ bà Nghiêm Thị Hoàng A có tại thôn H, phường T, quận N, thành phố Hà Nội để đảm bảo cho việc thi hành án.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Q phải trả lại "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số AD 344926 ngày 14 tháng 7 năm 2005 cho hộ bà Nghiêm Thị Hoàng A.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm nếu không trả hết nợ thì công ty TNHH thương mại kỹ thuật V 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 đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Về án phí: Công ty TNHH thương mại kỹ thuật V phải chịu 80.599.924đ (tám mươi triệu, năm trăm chín mươi chín ngàn, chín trăm hai mươi bốn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh, theo biên lai thu tiền số 0005661 ngày 14/10/2014.

Bản án còn quyết định về vấn đề thi hành án dân sự, quyền kháng cáo theo quy định.

- Ngày 16 tháng 10 năm 2017, Ngân hàng TMCP Q, sau đây gọi tắt là Ngân hàng, làm đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, về việc án sơ thẩm không chấp nhận hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cho việc trả nợ cho ngân hàng, lý do:

+ Không triệu tập đủ người liên quan đến vụ án để làm rõ nội dung tranh chấp;

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 251/2013 quyển số 1 TP/SCC/HTC ngày 21/01/2013 giữa hộ bà Nghiêm Thị Hoàng A với Ngân hàng là hợp pháp.

+ Tòa án thành phố Vinh không xem xét các hợp đồng chuyển nhượng tài sản của bà Nghiêm Thị Hoàng A theo quy định của pháp luật.

Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, kê biên phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho Ngân hàng, nếu công ty V (sau đây gọi tắt là công ty) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng việc trả nợ theo phán quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và ý kiến của kiểm sát viên có mặt tại phiên tòa xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng làm trong hạn luật định, nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định, nên hợp pháp, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về số tiền công ty phải trả cho Ngân hàng: Các bên thừa nhận và Bản án sơ thẩm đã quyết định, không có ai kháng cáo, kháng nghị cần buộc Công ty phải trả cho Ngân hàng.

[3] Về nội dung kháng cáo của Ngân hàng:

- Ngân hàng kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm chấp nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở và quyền ở hữu nhà ở với bà Nghiêm Thị Hoàng A là hợp pháp, bảo đảm cho việc thanh toán nợ của công ty đối với ngân hàng.

- Ngân hàng trình bày lý do kháng cáo: Tòa án sơ thẩm không làm việc với các gia đình ở trên đất bà Nghiêm Thị Hoàng A và không xem xét các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Anh và các gia đình đó.

Xét thấy: Tòa án sơ thẩm không làm việc với các cá nhân, gia đình đó là thiếu sót. Tuy nhiên xét người có tài sản thế chấp, đứng tên trong giấy chứng nhận là Nghiêm Thị Hoàng A, Tòa án đã làm việc với các thành viên gia đình bà Anh như bà

Tự, ông Việt, chị La…, người ký hợp đồng thế chấp tài sản để Công ty vay vốn Ngân hàng cũng là bà Hoàng A. Hơn nữa, vấn đề cũng đã được làm sáng tỏ do có sự xác minh của Tòa án nhân dân quận N, được Ủy ban nhân dân phường T cung cấp.

Về những người nhận chuyển nhượng đất của bà Hoàng A và họ đã làm nhà trên đất, Toà án nhân dân thành phố Vinh không đưa họ vào để làm việc và làm rõ việc tranh chấp cũng có thiếu sót. Tuy nhiên, nội dung này cũng đã được Tòa án nhân dân quận N làm rõ và ngân hàng đã biết rõ, như bản án sơ thẩm đã nhận định và trong đơn kháng cáo của Ngân hàng cũng đã phản ánh.

Tuy cấp sơ thẩm có thiếu sót không làm việc với các gia đình nhận chuyển nhượng đất và ông Bùi Hữu H, chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, nhưng các thiếu sót đó đã được khắc phục qua kết quả xác minh của Toà án nhân dân quận N, Hà Nội và các căn cứ như đã nêu trên. Các thiếu sót đó không cần thiết hủy án sơ thẩm vì nếu hủy án giải quyết lại cũng không làm thay đổi bản chất vụ án.

Về nội dung của Ngân hàng đề nghị chấp nhận Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và hộ gia đình bà Nghiêm Thị Hoàng A.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Y là người đại diện theo ủy quyền cho những người liên quan trình bày: Trước khi thế chấp tài sản, trên thửa đất số 49 (2), tờ bản đồ số 49, diện tích 124m^2 đã có 03 ngôi nhà tầng, thuộc quyền sở hữu của các ông Trần Công Đ, Trần Ngọc Th và bà Lê Thị Nh (là những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nghiêm Thị Hoàng A), nhưng Ngân hàng không thẩm định, xác minh làm rõ các ngôi nhà trên thuộc quyền sở hữu của ai mà lại ghi trong Hợp đồng thế chấp là tài sản trên đất chỉ có ngôi nhà cấp 4, diện tích 40m^2 mà trên thực tế lại không có ngôi nhà cấp 4 nào có diện tích 40m^2, là không đúng, không phù hợp với hiện trạng thực tế về tài sản có trên đất nên không chấp nhận việc xử lý tài sản thế chấp.

Qua xác minh của Toà án nhân dân quận N được UBND phường T và các cơ quan chức năng phường T và quận N cung cấp: Ngày 14/07/2005 UBND huyện T, TP.Hà Nội cấp "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số AD344962 đối với thửa đất số 49 (2), tờ bản đồ số 49, có diện tích 124m^2 tại xã T, huyện Từ L cho hộ gia đình bà Nghiêm Thị Hoàng A, được xác định thuộc tài sản chung của 06 người gồm: Bà Hoàng A, bà T, bà L, ông V, ông L và chị L.

- Ngày 17/01/2007, bà Nghiêm Thị Hoàng A đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Công Đ là 31m^2 đất trong tổng diện tích thuộc thửa đất số 49 (2), tờ bản đồ số 49.

- Ngày 03/05/2007, bà Nghiêm Thị Hoàng A đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc Th là 32,8m^2 đất trong tổng diện tích thuộc thửa đất số 49 (2), tờ bản đồ số 49.

- Ngày 05/11/2007, bà Nghiêm Thị Hoàng A đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Nh là 29,6m^2 đất trong tổng diện tích thuộc thửa đất số 49 (2), tờ bản đồ số 49.

Các hợp đồng chuyển nhượng trên với ông Trần Ngọc Th và bà Lê Thị Nh đã có xác nhận của ông Bùi Hữu Hớn, chủ tịch UBND xã T, huyện T, TP.Hà Nội (BL từ 157 đến 168).

Tuy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên của bà Nghiêm Thị Hoàng A chưa được các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nhưng sau khi nhận chuyển quyền sử dụng đất, gia đình ông Đức, ông Th, bà Nh đều đã xây dựng nhà ở kiên cố và sinh sống ổn định trên phần đất được chuyển nhượng cho đến nay. Tại thời điểm hộ gia đình bà Anh làm "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở" trên thửa đất số 49 (2), tờ bản đồ số 49, diện tích 124m^2 đã có 03 ngôi nhà 3,5 tầng của gia đình ông Đ, ông Th và bà Nh. Do việc xác minh, thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng không chặt chẽ, thiếu tính thực tế nên tại "Hợp đồng thế chấp" ngày 21/01/2013 ghi nhận tài sản thế chấp được xác đinh là: Quyền sử dụng 124m^2 đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4, diện tích 40m^2 tại xóm H, xã T, huyện T, TP.Hà Nội là không phù hợp với tài sản thực tế có trên diện tích 124m^2 đất được thế chấp. Tại Biên bản định giá đất ngày 14/01/2013 của Ngân hàng (BL 29) chỉ có đơn thuần một chiều do Ngân hàng lập, không có ai chứng kiến, không có chủ tài sản (nhà, đất) chứng kiến, xác nhận và chính quyền địa phương cũng không có mặt. Khi định giá đất Ngân hàng biết rõ đã có sự chuyển nhượng đất trước khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, ở đây không chỉ liên quan tài sản mà còn liên quan đến đất đai. Tuy các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa gia đình bà Nghiêm Thị Hoàng A và những người nhận chuyển nhượng chưa hoàn thành về mặt pháp lý, nhưng họ đã giao dịch trước khi Ngân hàng ký Hợp đồng tín dụng cho vay tiền, và trước khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản. Những người nhận chuyển nhượng đã nhận đất, làm nhà kiên cố trên đất (nhà tầng). Như vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản không chỉ liên quan tài sản trên đất mà có cả một phần diện tích của thửa đất đã thế chấp. Nhưng Ngân hàng có thiếu sót trong thẩm định, xác định đất, lẽ ra, khi thẩm định, phát hiện có một phần diện tích đất bà Hoàng A đã chuyển nhượng và đã giao đất cho những người khác, nếu không đủ điều kiện để thế chấp, bảo lãnh vay tiền, thì Ngân hàng phải từ chối và không chấp nhận để ký kết thế chấp tài sản này.

Nếu ký kết hợp đồng thế chấp thì phải có ý kiến của những người đã nhận chuyển nhượng đất, nhận đất để ở và làm nhà trên đất. Do đó "Hợp đồng thế chấp ngày 21/01/2013 giữa Ngân hàng và những người trong hộ gia đình bà Nghiêm Thị Hoàng A đã bị vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng. Vì vậy việc Ngân hàng yêu cầu Tòa án xử lý các tài sản thế chấp tại "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở" ngày 21/01/2013 để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty V tại "Hợp đồng tín dụng" số 0010/HĐTD2-VIB404/13 ngày 25/01/2013 là không có cơ sở chấp nhận. Do hợp đồng thế chấp ngày 21/01/2013 bị vô hiệu, nên cần buộc Ngân hàng phải trả lại "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số AD 344926 ngày 14/07/2005 cho hộ gia đình bà Nghiêm Thị Hoàng A.

- Về án phí: Vụ án được thụ lý sơ thẩm vào tháng 10 năm 2014, nên án phí được tính theo Pháp lệnh án phí, lệ phí và Nghị quyết 01/2012 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao theo hướng có lợi cho đương sự.

Về các nội dung trong quyết định của bản án: Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét, giải quyết các nội dung có kháng cáo và liên quan đến kháng cáo. Tuy nhiên, để đảm bảo thuận tiện cho việc thi hành án, trong quyết định của bản án phúc thẩm cần ghi đầy đủ các nội dung mà bản án sơ thẩm đã giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q. Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[2] Căn cứ khoản 1 Điều 30, các Điều 35, 39, 147, 220, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 342, 343, 471; 473; 474; 476, 715, 716 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 91; 95; 98 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2012 của Chính phủ về "Giao dịch đảm bảo"; Pháp lệnh về án phí, lệ phí, Nghị quyết số 01/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại kỹ thuật V phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Qcác khoản tiền nợ của "Hợp đồng tín dụng" số 0010/HĐTD2 – VIB 404/13 ngày 25 tháng 01 năm 2013, tính đến ngày 05 tháng 10 năm 2017 gồm:

- Tiền gốc: 1.478.653.659 đồng.

- Tiền lãi suất trong hạn: 16.319.107 đồng.

- Tiền lãi suất quá hạn: 935.023.466 đồng.

Tổng cộng là: 2.429.996.232 đồng (Hai tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, hai trăm ba hai đồng).

Tuyên bố "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở" số công chứng 251/2013, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 21 tháng 01 năm 2013 được ký kết giữa bên thế chấp là hộ bà Nghiêm Thị Hoàng A (gồm Nghiêm Thị Hoàng A, Nghiêm Thị Bích T, Vũ Thị Hương L, Nghiêm Thị Phương L, Nghiêm Bá Chu L, Vũ Hoàng V) với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là giao dịch dân sự vô hiệu.

Bác yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q về việc yêu cầu Tòa án tuyên xử lý tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất

của hộ bà Nghiêm Thị Hoàng A có tại thôn H, phường T, quận N, thành phố Hà Nội để đảm bảo cho việc thi hành án.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Q phải trả lại "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số AD 344926 ngày 14 tháng 7 năm 2005 cho hộ bà Nghiêm Thị Hoàng A.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm nếu không trả hết nợ thì công ty TNHH thương mại kỹ thuật V 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 đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[3] Về án phí sơ thẩm: Công ty TNHH thương mại kỹ thuật V phải chịu 80.599.924đ (tám mươi triệu, năm trăm chín mươi chín ngàn, chín trăm hai mươi bốn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh, theo biên lai thu tiền số 0005661 ngày 14/10/2014.

Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q phải chịu 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tiền án phí phúc thẩm, Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo 2.000.000đ (hai triệu đồng) tại Biên lai 0000430 ngày 27/12/2017 tại Chi cục thi hành án thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Sau khi khấu trừ, cần trả lại tiền tám ứng án phí 1.800.000đ (một triệu tám trăm ngàn đồng) cho Ngân hàng TMCP Q.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 tỉnh Nghệ An;*
- *VKSND, TAND, Chi cục THADS TP.Vinh;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Đăng Phồn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Đăng Phồn