

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2018/KDTM-PT
Ngày 26-3-2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DÂN ANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm P - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Thẩm P: Ông Phạm Văn Phích
Ông Nguyễn Văn Dương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy Hà - Thẩm tra viên Tòa án Nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kiều Dg - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Toà án Nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2018/TLPT-KDTM ngày 12 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 55/2017/KDTM-ST Ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án Nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2018/QĐ-PT Ngày 26 tháng 02 năm 2018 và Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 272/TB-TA Ngày 21 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: VIB, có trụ sở chính tại: Tầng 1, tầng 6, tầng 7 Tòa nhà C, số 16 P, phường P, quận H, thành phố Hà Nội; địa chỉ Phòng giao dịch T tại số 9 đường B, thị trấn N, huyện T, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức P, cán bộ VIB là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 0180/2016/UQ-VIB ngày 05 tháng 4 năm 2016), có mặt.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V cùng cư trú tại thôn 6, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Trung H: Chị Lê Thị V, cư trú tại thôn 6, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền Ngày 11/5/2017), vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Tuấn Vi, ông Nguyễn Tuấn P và bà Nguyễn Thị Ng cùng cư trú tại Thôn 6, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng.

2. Ông Lê Văn Nh, bà Nguyễn Thị N, anh Lê Văn D, anh Lê Văn B và chị Vũ Thị V; cùng cư trú tại Thôn 7, xã Thiên Hương, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Tuấn Vi, ông Nguyễn Tuấn P, bà Nguyễn Thị Ng, ông Lê Văn Nh, bà Nguyễn Thị N, anh Lê Văn D, anh Lê Văn B và chị Vũ Thị V: Chị Lê Thị V, cư trú tại thôn 6, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền Ngày 11/5/2017), vắng mặt.

3. Chị Lê Thị Đ, cư trú tại Thôn 2, xã Đ Sơn, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, có mặt.

4. Văn phòng Công chứng AP; có trụ sở tại Số 49 Đ, quận H, thành phố Hải Phòng

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng AP: Ông Nguyễn Quốc H, chức vụ: Trưởng Văn phòng, là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng AP, vắng mặt.

5. Văn phòng Đ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng: Chi nhánh Văn phòng Đ huyện T là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền Ngày 11/9/2016), vắng mặt.

- Người kháng cáo: VIB là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, VIB do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đức P trình bày:

Năm 2011, anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V đã ký với VIB (sau đây gọi tắt là VIB) - Phòng Giao dịch THỢP đồng tín dụng số 716/HĐTD1-VIB32/11 Ngày 15 tháng 8 năm 2011 để vay số tiền là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng), với mục đích bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh đúc và gia công cơ khí, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay theo thỏa thuận trong hợp đồng, phương thức trả nợ lãi vào Ngày 15 hàng tháng, trả nợ gốc sau 05 tháng kể từ ngày nhận nợ đối với từng khế ước nhận nợ: Khế ước nhận nợ 716.09/KUNN1-VIB32/11 ngày 17/7/2012 với số tiền giải ngân là 800.000.000

đồng; Khế ước nhận nợ 716.10/KU'NN1-VIB32/11 Ngày 02/8/2012 với số tiền giải ngân là 1.000.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ 716.11/KU'NN1-VIB32/11 Ngày 07/8/2012 với số tiền giải ngân là 700.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên như sau:

1. Anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 716.01/017/2011 Ngày 16/8/2011, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 06 tại Thôn 6, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng do Ủy ban nhân dân huyện T cấp Ngày 27/12/2002 cho chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Trung H;

2. Ông Nguyễn Tuấn P, bà Nguyễn Thị Ng và anh Nguyễn Tuấn Vi đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 716.01/017/2011 Ngày 16/8/2011, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 06 tại Thôn 6, xã Mỹ Đồng, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng do Ủy ban Nhân dân huyện T cấp Ngày 14/11/2002 cho chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Tuấn Vi.

3. Ông Lê Văn Nh và bà Nguyễn Thị N đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 716.03/017/2011 Ngày 16/8/2017, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 721,50m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 02 tại Thôn 7, xã Thiên Hương, huyện T, thành phố Hải Phòng do Ủy ban Nhân dân huyện T cấp ngày 15/5/2002 cho chủ sử dụng là hộ ông Lê Văn Nh.

4. Anh Lê Văn B và chị Vũ Thị V đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 374A.05/2010/BĐ Ngày 13/12/2010, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 635B, tờ bản đồ số 02 tại Thôn 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng do Ủy ban nhân dân huyện T cấp Ngày 17/12/2010 cho chủ sử dụng là ông Lê Văn B và vợ là Vũ Thị V.

Hợp đồng thế chấp các tài sản trên được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V đã trả cho VIB 170.000.000 đồng nợ gốc và 23.683.899 đồng tiền nợ lãi. VIB đã nhiều lần đôn đốc tạo điều kiện cho anh H chị V thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng anh H chị V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ và khoản vay chuyển sang nợ quá hạn từ Ngày 15/9/2012. Tính đến Ngày 29/9/2017, anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V còn nợ VIB 5.398.634.293 đồng, trong đó nợ gốc là 2.330.000.000 đồng và lãi trong hạn là 132.645.933 đồng, lãi quá hạn là 2.935.988.360 đồng.

Tại đơn khởi kiện, VIB yêu cầu anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền còn nợ như trên. Trường hợp anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V không trả được nợ cho Ngân hàng thì VIB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại toàn bộ các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Nhưng đến Ngày 29/9/2017, VIB có đơn rút yêu cầu phát mại đối với tài sản là Quyền sử dụng đất diện tích 721,50m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 02 tại Thôn 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng do Ủy ban Nhân dân huyện T cấp Ngày 15/5/2002 cho chủ sử dụng là hộ ông Lê Văn Nh.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V vắng mặt nhưng đã có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Thành Tự (theo văn bản ủy quyền Ngày 14/6/2016).

Trong biên bản hòa giải Ngày 25/11/2016 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Thành Tự trình bày: Anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với VIB, để vay số tiền là 2.500.000.000 đồng. Anh H, chị V nhận nợ và sẽ có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng. Trường hợp anh H, chị V không trả được nợ cho Ngân hàng thì anh H, chị V đồng ý phát mại tài sản thế chấp để VIB thu hồi nợ.

Ngày 26/8/2016, bị đơn là chị Lê Thị V có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 716.03/017/2011 Ngày 16/8/2011 vô hiệu; hủy đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất Ngày 16/8/2011 và Chứng nhận của Cơ quan đăng ký ngày 22/8/2011 do Giám đốc Văn phòng đ huyện T đã ký; buộc VIB trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 960043, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00274 QSD/HP-TN-TH do Ủy ban Nhân dân huyện T cấp ngày 15/5/2002 cho chủ sử dụng hộ ông Lê Văn Nh.

Đến ngày 11/5/2017, anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V có đơn chấm dứt việc ủy quyền cho ông Trần Thành T kể từ ngày 11/5/2017.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tuấn P, bà Nguyễn Thị Ng và anh Nguyễn Tuấn Vi trình bày:

Ông P, bà Ng và anh Vi thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với VIB, mục đích để cho anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V vay tiền tại Ngân hàng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thôn 6, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng do Ủy ban Nhân dân huyện T cấp Ngày 14/11/2002 cho chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Tuấn Vi. Nhưng do anh H, chị V gặp khó khăn trong sản xuất kinh doanh nên ông P, bà Ng và anh Vi yêu cầu Ngân hàng cho anh H, chị V trả dần số tiền còn nợ. Trường hợp anh H, chị V không trả được nợ cho Ngân hàng thì không đồng ý phát mại tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Lê Văn B và chị Vũ Thị V trình bày:

Anh B, chị V thừa nhận năm 2010 anh chị có ký hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với VIBmục đích để cho anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V vay tiền tại Ngân hàng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thôn 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng do Ủy ban nhân dân huyện T cấp Ngày 26/8/2010 cho chủ sử dụng là vợ chồng anh. Nhưng do anh H, chị V gặp khó khăn trong sản xuất kinh doanh, không trả được nợ cho Ngân hàng nên đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng anh để anh H, chị V trả dần số tiền còn nợ. Trường hợp vợ chồng anh H, chị V không trả được nợ cho Ngân hàng thì vợ chồng anh không đồng ý phát mại tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Nh và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 2011, ông Nh bà N có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với VIB, thế chấp tài sản là nhà đất tại Thôn 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng đứng tên chủ sử dụng hộ ông Lê Văn Nh, mục đích để anh H, chị V vay tiền Ngân hàng, số tiền vay bao nhiêu ông bà không nắm rõ. Ông bà thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, nhưng vì không am hiểu pháp luật nên ông bà không thông báo cho các thành viên trong gia đình biết việc thế chấp. Ngân hàng biết rõ tài sản thế chấp cấp cho hộ gia đình nhưng Ngân hàng không hỏi ý kiến và cũng không thông báo cho các thành viên trong gia đình ông bà biết việc thế chấp. Vì vậy, ông Nh bà N không đồng ý phát mại tài sản thế chấp và yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà ông bà đã ký với Ngân hàng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Lê Văn D trình bày:

Anh là con trai của ông Lê Văn Nh và bà Nguyễn Thị N. Anh không biết bố mẹ anh thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng cho anh H và chị V vay tiền của Ngân hàng. Anh đề nghị anh H, chị V trả dần số tiền còn nợ tại Ngân hàng. Đối với tài sản xây dựng trên đất có công sức đóng góp của anh nên anh không đồng ý phát mại tài sản thế chấp và đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi thế chấp mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Đ trình bày:

Chị Đ là con gái của ông Lê Văn Nh và bà Nguyễn Thị N. Việc bố mẹ chị có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng để cho anh H và chị V vay tiền của Ngân hàng chị không được biết. Chị không có ý kiến gì về việc vay nợ của anh H và chị V. Đối

với việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thôn 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Lê Văn Nh, chị yêu cầu Tòa án xem xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi thế chấp mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình.

Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T, Văn phòng Công chứng AP có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 55/2017/KDTM-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án Nhân dân huyện T đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của VIB:

Buộc anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V phải thanh toán trả toàn bộ số tiền còn nợ là 5.398.634.293 đồng (năm tỷ, ba trăm chín mươi tám triệu, sáu trăm ba mươi tư nghìn, hai trăm chín mươi ba đồng), trong đó số tiền nợ gốc là 2.330.000.000 đồng (hai tỷ, ba trăm ba mươi triệu đồng), tiền nợ lãi trong hạn là 132.645.933 đồng (một trăm ba mươi hai triệu, sáu trăm bốn mươi lăm nghìn, chín trăm ba mươi ba đồng) và tiền nợ lãi quá hạn là 2.935.988.360 đồng (hai tỷ, chín trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi tám nghìn, ba trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày 30/9/2017 anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V vẫn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết khoản nợ theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 716/HĐTD1-VIB32/11 Ngày 15 tháng 8 năm 2011 đã ký với VIB– Phòng giao dịch T. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V không trả được nợ cho VIBthì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản đã thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 06 tại Thôn 6, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 978311, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00334 QSDĐ/HP-TN-MĐ do Ủy ban Nhân dân huyện T cấp ngày 27/12/2002 cho chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Trung H để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 716/HĐTD1-VIB32/11 ngày 15 tháng 8 năm 2011.

- Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 06 tại Thôn 6, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số T 978694, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00331 QSDĐ/HP-TN-MĐ do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/11/2002 cho chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Tuấn Vi để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 716/HĐTD1-VIB32/11 Ngày 15 tháng 8 năm 2011.

- Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 635B, tờ bản đồ số 02 tại Thôn 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 611080, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000175 do Ủy ban Nhân dân huyện T cấp ngày 17/12/2010 cho chủ sử dụng là ông Lê Văn B và vợ là Vũ Thị V để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 716/HĐTD1-VIB32/11 ngày 15 tháng 8 năm 2011.

3. Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 716.03/017/2011 ngày 16/8/2011 vô hiệu. VIB phải trả lại cho hộ ông Lê Văn Nh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 960043, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00274/QSDĐ/HP-TN-TH do Ủy ban Nhân dân huyện T cấp ngày 15/5/2002 cho chủ sử dụng là hộ ông Lê Văn Nh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, VIB có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị tuyên VIB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 721,50m² đất và tài sản gắn trên đất tại địa chỉ xóm 7, xã T, huyện T, Hải Phòng thuộc thửa đất số 647, tờ bản đồ 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T960043 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Lê Văn Nh.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Người đại diện hợp pháp của VIB trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

VIB chưa có văn bản nào thừa nhận việc ký hợp đồng thế chấp giữa VIB với ông Nh, bà N không đúng quy định của pháp luật như bản án sơ thẩm nhận định. Việc ký hợp đồng thế chấp giữa VIB với ông Nh, bà N là đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ: Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, VIB đã xác định rõ các thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm thế chấp theo sổ hộ khẩu năm 2009 do ông Nh cung cấp cho VIB không có anh B và chị Đ. Ngày 26/4/2010, anh D có bản khai và cam

kết xác nhận ông Nh, bà N có toàn quyền sử dụng diện tích đất 721,50m². Tại hợp đồng thế chấp, ông Nh bà N cam đoan những thông tin về Nh thân và tài sản đã ghi trong Hợp đồng thế chấp này là đúng sự thật, căn nhà và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Nh. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định anh B, chị Đ có liên quan và phải có ý kiến đối với tài sản đứng tên hộ ông Lê Văn Nh là không có căn cứ và tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu là vi phạm quyền và lợi ích hợp pháp của VIB. Căn cứ Điều 270, Điều 271, Điều 284, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng sửa một phần Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Trong trường hợp ông H và bà V không trả nợ cho VIB, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên VIB được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 721,5m² đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ xóm 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng thuộc thửa đất số 647 tờ bản đồ 02, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T960043 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho sử dụng hộ ông Lê Văn Nh.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của VIB, sửa Bản án sơ thẩm, tuyên phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng 721,50m² đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xóm 7, xã T, huyện T, Hải Phòng thuộc thửa đất số 647, tờ bản đồ 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T960043 của Ủy ban Nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Lê Văn Nh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

- *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V vay tiền của VIB để bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh dânoanh đúc và gia công cơ khí nên đây là vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Nhân dân huyện T theo quy định tại Điều 30, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- *Về nội dung:*

[1] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 716.03/017/2011 Ngày 16/8/2011: Để đảm bảo cho khoản vay 2.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 716/HĐTD1-VIB32/11 Ngày 15/8/2011 của vợ chồng anh H chị V với VIB – Phòng giao dịch Thủy Nguyên, ông Lê Văn Nh và bà Nguyễn Thị N đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 716.03/017/2011 ngày 16/8/2011 với bên nhận thế chấp là VIB - Phòng giao dịch T. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 721,50m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại Thôn 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T960043, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00274/QSDD/HP-TN-TH do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/5/2002 cho chủ sử dụng là hộ ông Lê Văn Nh. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

[2] Tuy nhiên, đối với diện tích đất 721,50m², được cấp cho hộ ông Nh được cấp cho hộ gia đình và theo khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn Nh, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn Nh và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất”.

Tại thời điểm hộ ông Nh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo xác minh tại Công an xã T, huyện T thì hộ gia đình ông Nh có các thành viên là bà Nguyễn Thị N cùng chồng là ông Lê Văn Nh, các con của ông Nh bà N là anh Lê Văn B, chị Lê Thị Đ, chị Lê Thị V và anh Lê Văn D. Tại Hợp đồng thế chấp số 716.03/017/2011 Ngày 16/8/2011 chỉ thể hiện chữ kí của bên thế chấp là ông Nh, bà N và chị V. Khoản 2 Điều 109 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý”. Anh Lê Văn B, chị Lê Thị Đ, anh Lê Văn D trình bày không biết việc ông Nh ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng 721,50m² đất đã được Ủy ban Nhân dân huyện T cấp cho hộ gia đình ông Nh, đến khi Ngân hàng khởi kiện thì anh B, chị Đ, anh dân mới biết vì không được ký vào Hợp đồng thế chấp này. Lời khai của anh B, chị Đ phù hợp với lời khai của ông Nh xác nhận các con của ông không biết việc thế chấp này, tài sản thế chấp có các con ông cùng chung sống đóng góp xây dựng tài sản trên đất. Đối với anh dân, tuy không kí vào Hợp đồng thế chấp nhưng ngày 26/4/2010, anh D có bản khai và cam kết với nội dung: “Lô đất ở diện tích 721,50m² thuộc thửa đất số 647, tờ bản đồ số 02 tại Thôn 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/5/2002 cho chủ

sử dụng là hộ ông Lê Văn Nh. Tài sản trên thuộc quyền sử dụng của bố mẹ tôi, bố mẹ tôi có toàn quyền sử dụng tài sản đó theo quy định của pháp luật”.

Mặc dù, tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp VIB đã không xác minh các thành viên trong gia đình ông Nh, bà N gồm có những ai cùng chung sống và các thành viên trong gia đình ông Nh có công sức, đóng góp gì đối với khối tài sản mà ông Nh, bà N thế chấp cho Ngân hàng hay không và ông Nh, bà N cũng không được anh B, chị Đ ủy quyền làm người đại diện cho mình tham gia ký kết hợp đồng nhưng theo khoản 2 Điều 212 của Bộ luật dân sự quy định sở hữu chung của các thành viên gia đình như sau: “...Trường hợp không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần được quy định tại Bộ luật này và luật khác có liên quan, trừ trường hợp quy định tại Điều 213 của Bộ luật này”.

Do vậy, mặc dù các thành viên trong hộ ông Nh không được gia đình thỏa thuận về quyền định đoạt tài sản chung là diện tích 721,50m² đất và Hợp đồng thế chấp không được anh B, chị Đ ủy quyền cho ông Nh và bà N có quyền thế chấp tài sản chung của hộ gia đình thì Hợp đồng thế chấp vẫn có hiệu lực thi hành và các bên phải thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp đã ký kết.

[3] Ngày 29/9/2017, VIB có đơn xin rút yêu cầu về phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 716.03/017/2011 Ngày 16/8/2017, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, diện tích 721,50m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 02 tại Thôn 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/5/2002 cho chủ sử dụng là hộ ông Lê Văn Nh.

[4] Ngày 26/8/2016, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu.

[5] Xét thấy, tại bản án sơ thẩm, Tòa án Nhân dân huyện T chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đã xem xét việc không cho VIB được phát mại tài sản. Sau khi xét xử sơ thẩm VIB kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên cho VIB được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất nêu trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, yêu cầu được phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Tuy nhiên, sau khi phát mại tài sản thế chấp thì giá trị thu được cần chia làm 06 phần bằng nhau, VIB có nghĩa vụ thanh toán cho anh B và chị Đ mỗi người 1/6 giá trị tài sản mà anh B và chị Đ được hưởng.

[6] Từ nhận định trên, căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của VIB, sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên VIB không phải chịu án phí phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148 và khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 212 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, Điều 25, Điều 26; khoản 2 Điều 29 và Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của VIB: Sửa Bản án sơ thẩm số 55/2017/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hải phòng.

Buộc anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V phải thanh toán trả toàn bộ số tiền còn nợ là 5.398.634.293 đồng (năm tỷ, ba trăm chín mươi tám triệu, sáu trăm ba mươi tư nghìn, hai trăm chín mươi ba đồng), trong đó số tiền nợ gốc là 2.330.000.000 đồng (hai tỷ, ba trăm ba mươi triệu đồng), tiền nợ lãi trong hạn là 132.645.933 đồng (một trăm ba mươi hai triệu, sáu trăm bốn mươi lăm nghìn, chín trăm ba mươi ba đồng) và tiền nợ lãi quá hạn là 2.935.988.360 đồng (hai tỷ, chín trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi tám nghìn, ba trăm sáu mươi đồng).

Kể từ Ngày 30/9/2017, anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V vẫn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết khoản nợ theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 716/HĐTD1-VIB32/11 Ngày 15 tháng 8 năm 2011 đã ký với VIB- Phòng giao dịch T. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trường hợp anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V không trả được nợ cho VIB thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản đã thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 06 tại Thôn 6, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 978311, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00334 QSDĐ/HP-TN-MĐ do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 27/12/2002 cho chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Trung H để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 716/HĐTD1-VIB32/11 ngày 15 tháng 8 năm 2011.

- Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 06 tại Thôn 6, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 978694, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00331 QSDĐ/HP-TN-MĐ do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/11/2002 cho chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Tuấn Vi để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 716/HĐTD1-VIB32/11 Ngày 15 tháng 8 năm 2011.

- Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 635B, tờ bản đồ số 02 tại Thôn 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 611080, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000175 do Ủy ban Nhân dân huyện T cấp Ngày 17/12/2010 cho chủ sử dụng là ông Lê Văn B và vợ là Vũ Thị V để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 716/HĐTD1-VIB32/11 ngày 15 tháng 8 năm 2011.

- Quyền sử dụng đất diện tích 721,50m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 02 tại Thôn 7, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng do Ủy ban nhân dân huyện T cấp Ngày 15/5/2002 cho chủ sử dụng là hộ ông Lê Văn Nh. Sau khi phát mại tài sản thế chấp này thì giá trị tài sản thu được cần chia làm 06 phần bằng nhau, VIB có nghĩa vụ thanh toán cho anh Lê Văn B và chị Lê Thị Đ mỗi người 1/6 giá trị tài sản mà anh Lê Văn B và chị Lê Thị Đ được hưởng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 716.03/017/2011 Ngày 16/8/2011.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V phải chịu 113.398.634 đồng (một trăm mười ba triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn, sáu trăm ba mươi bốn đồng) án phí kinh doanh, thương mại. Được trừ 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000324 Ngày 31/8/2016. Anh Nguyễn Trung H và chị Lê Thị V còn phải nộp 113.198.634 đồng (một trăm mười ba triệu, một trăm chín mươi tám nghìn, sáu trăm ba mươi bốn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- VIB không phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm do yêu cầu phản tố của bị đơn không được cấp phúc thẩm chấp nhận. Trả lại cho VIB số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 48.600.000 đồng (bốn mươi tám triệu, sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0000047 Ngày 26 tháng 5 năm 2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Hải Phòng.

4. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: VIB không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Trả lại VIB 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền

tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0008556 ngày 12 tháng 12 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Hải Phòng.

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

5. 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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND huyện Thủy Nguyên;
- Chi cục THADS huyện Thủy Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM P - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Hồ Diệp

CÁC THẨM P

CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phạm Văn Phích

Nguyễn Văn Dương

Đặng Hồ Điệp

