

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2019/KDTM-PT
Ngày 25-02-2019
Về tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dương
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Ngọc Tiên - 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 Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 27/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2018/KDTM-ST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2018/QĐPT-KDTM ngày 07 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 338/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; có trụ sở tại: Số 21 C, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

+ Ông Tạ Đăng L, nơi cư trú: Số 47/512 Ng, phường V, quận L, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 12 năm 2017); vắng mặt.

+ Ông Phạm Duy A, nơi cư trú: Số 5/75 L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 12 năm 2017); có mặt.

+ Ông Bùi Thanh S, nơi cư trú: Số 39/101 Ph, phường V, quận L, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 12 năm 2017), vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Thanh T; nơi cư trú: Xã H, huyện Ni, tỉnh Hải Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 12 năm 2017), vắng mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đ, có trụ sở tại: Tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Văn Ch, Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đ, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo pháp luật của bị đơn; vắng mặt.

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

+ Ông Phạm Thế T;

+ Bà Hoàng Thị M;

Cùng nơi cư trú: Thôn V, xã Đ, huyện A, thành phố Hải Phòng.

+ Ông Nguyễn Văn Th;

+ Bà Nguyễn Thị T;

Cùng nơi cư trú: Thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Ông T, ông Th, bà M và bà Th đều vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trình bày:

Ngày 26 tháng 3 năm 2015, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Q) - Chi nhánh Hải Phòng và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) ký hợp đồng cấp tín dụng số 116.15.251.2159595.TD với nội dung: Ngân hàng Q - Chi nhánh Hải Phòng đồng ý cho Công ty Đ vay số tiền 1.100.000.000 đồng; thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên; mục đích vay để bổ sung vốn mua tàu thủy nội địa; lãi suất trong hạn được quy định

tại văn bản nhận nợ giữa ngân hàng với khách hàng; lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty Đ, Ngân hàng Q - Chi nhánh Hải Phòng đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ông Phạm Thế Tiến, bà Hoàng Thị M và ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Th, cụ thể như sau:

Hợp đồng thế chấp số 114.15.251.2159595 ngày 26 tháng 3 năm 2015 với nội dung: Ông Nguyễn Văn Thu và bà Nguyễn Thị Th tự nguyện thế chấp tài sản là giá trị quyền sử dụng 256m² đất tại thửa đất số 273B, tờ bản đồ số 10, thôn Th, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 287131, vào sổ số CH00397 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 15 tháng 12 năm 2010 cho ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Th.

Hợp đồng thế chấp số 115.15.251.2159595 ngày 26 tháng 3 năm 2015 với nội dung: Ông Phạm Thế T và bà Hoàng Thị M tự nguyện thế chấp tài sản là giá trị quyền sử dụng 249m² đất tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 40, thôn Vụ Nông, xã Đại Bản, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 966425, vào sổ số H00440 do Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp ngày 18 tháng 12 năm 2008 cho ông Phạm Thế T và bà Hoàng Thị M.

Ngày 27 tháng 3 năm 2015, Ngân hàng Q - Chi nhánh Hải Phòng đã giải ngân cho Công ty Đ số tiền 1.100.000.000 đồng, thể hiện qua khế ước nhận nợ với nội dung: Thời hạn cho vay kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2015 đến ngày 30 tháng 3 năm 2018; lãi suất thả nổi, lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 11,6%/năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 30 tháng 6 năm 2015, kỳ điều chỉnh lãi suất là 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư kỳ hạn 24 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng Q xác định tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng với biên độ lãi suất 4,9%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ đã thanh toán cho Ngân hàng Q - Chi nhánh Hải Phòng số tiền là 855.593.215 đồng, trong đó có 705.764.427 đồng là tiền gốc và 149.828.788 đồng là tiền lãi. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Đ còn nợ Ngân hàng Q số tiền gốc là 394.235.573 đồng, số tiền lãi trong hạn và quá hạn là 92.113.967 đồng, tổng cộng là 486.349.540 đồng. Vì vậy, Ngân hàng Q yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền trên và số tiền lãi phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định của pháp luật. Trường hợp, Công ty Đ không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ, Ngân hàng Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Đối với tài sản gắn liền với đất không thuộc tài sản thế chấp,

Ngân hàng Q đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Bùi Văn Chung đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án và không có lời khai.

Tại các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Th thống nhất trình bày:

Do có quan hệ họ hàng với ông Bùi Văn C - Giám đốc Công ty Đ nên năm 2015, ông bà đã ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Q - Chi nhánh Hải Phòng, tự nguyện dùng tài sản của mình là quyền sử dụng 256m² đất tại thửa số 273B, tờ bản đồ số 10, thôn Th xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng để vay tiền cho Công ty Đ.

Tại thời điểm thế chấp, trên đất có một căn nhà cấp 4, mái bằng diện tích khoảng hơn 100m² do ông bà xây dựng từ năm 2007, công trình phụ phía bên ngoài nhà và bể nước ngầm được xây dựng ở phía trước căn nhà. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên đều thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông bà. Đến nay nhà đất vẫn giữ nguyên hiện trạng như tại thời điểm thế chấp, ông bà không xây dựng công trình gì khác và cũng không thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, nhà đất không có tranh chấp với ai và không liên quan đến bất kỳ ai.

Ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q về việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của ông bà trong trường hợp Công ty Đ không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng. Khi thế chấp tài sản, ông bà chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp nhà và các tài sản khác gắn liền với đất. Vì vậy, ông bà đề nghị Tòa án xem xét, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Th thay đổi ý kiến, ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình ông và gia đình ông T thay Công ty Đ thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và xin được miễn toàn bộ số tiền lãi. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q về việc xử lý tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông trong trường hợp Công ty Đ không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng.

Tại các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Thế T trình bày:

Do có quan hệ quen biết với ông Bùi Văn C - Giám đốc Công ty Đ nên năm 2015, vợ chồng ông (Phạm Thế T và Hoàng Thị M) đã ký hợp đồng thế chấp với

Ngân hàng Q - Chi nhánh Hải Phòng, tự nguyện dùng tài sản của mình là quyền sử dụng 249m² đất tại thửa số 224, tờ bản đồ số 40, thôn V, xã Đ, huyện A, thành phố Hải Phòng để đảm bảo việc vay tiền cho Công ty Đ.

Tại thời điểm thế chấp, trên đất có một căn nhà cấp 4, một tầng, lợp ngói, diện tích khoảng 60m² do vợ chồng ông xây dựng từ năm 2002; nhà bếp, nhà dưới, công trình phụ và bể nước ngầm. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên đều thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng ông. Đến nay, nhà đất vẫn giữ nguyên hiện trạng như tại thời điểm thế chấp, vợ chồng ông không xây dựng công trình gì khác và cũng không thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, nhà đất không có tranh chấp với ai và không liên quan đến bất kỳ ai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q, ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình ông và gia đình ông Thuận thay Công ty Đ thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và xin được miễn toàn bộ số tiền lãi. Ông không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng Q về việc xử lý tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông trong trường hợp Công ty Đ không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị M đã được đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án và không có lời khai.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2018/KDTM-ST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đ phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền nợ gốc là 394.235.573 đồng, số tiền lãi trong hạn và số tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 92.113.967 đồng, tổng cộng là 486.349.540 đồng (bốn trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn, năm trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đ 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì lãi suất mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đ phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.

2. Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đ không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, gồm:

2.1. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 40, thôn V, xã Đ, huyện A, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 966425, vào sổ số H00440 do Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18 tháng 12 năm 2008 cho ông Phạm Thế T và bà Hoàng Thị M.

Đối với số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội có trách nhiệm thanh toán trước cho ông Phạm Thế T và bà Hoàng Thị M giá trị của toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 361.831.461 đồng (ba trăm sáu mươi một triệu, tám trăm ba mươi một nghìn, bốn trăm sáu mươi một đồng).

2.2. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 273B, tờ bản đồ số 10, thôn Th, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 287131, vào sổ số CH00397 do Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 15 tháng 12 năm 2010 cho ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Th.

Đối với số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có trách nhiệm thanh toán trước cho ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Th giá trị của toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 555.229.645 đồng (năm trăm năm mươi lăm triệu hai trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng).

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Toà án nhân dân quận Hải An quyết định việc sau khi Ngân hàng Q xử lý tài sản thế chấp phải thanh toán trước giá trị tài sản trên đất cho các chủ tài sản là ông Phạm Thế T và bà Hoàng Thị M, ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Th là không có căn cứ, không đảm bảo quyền và lợi ích của Ngân hàng, ảnh hưởng tới quá trình xử lý thu hồi nợ xấu của Tổ chức tín dụng. Yêu cầu cấp phúc thẩm quyết định trong trường hợp xử lý tài sản thì Ngân hàng Q và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo các bên có quyền thỏa thuận, trừ trường hợp không thỏa thuận được thì thanh toán trước cho Ngân hàng Q.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, rút một phần nội dung kháng cáo về nội dung trong trường hợp xử lý tài sản thì Ngân

hàng Q và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Thế Tiến, ông Nguyễn Văn Thu đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị M, bà Nguyễn Thị Th không thực hiện đúng nghĩa vụ của người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Ngân hàng kháng cáo không đồng ý việc tòa án tuyên khi xử lý tài sản thế chấp ngân hàng phải thanh toán trước cho người có tài sản thế chấp giá trị phần tài sản gắn liền với đất không thuộc tài sản thế chấp. Ngân hàng cho rằng các giá trị tài sản được Hội đồng định giá tài sản – Tòa án nhân dân quận Hải An định giá ngày 22/8/2018 chỉ có thể coi là căn cứ để xét xử, không thể coi là căn cứ để ngân hàng trả lại cho bên thế chấp vì từ khi bản án có hiệu lực cho đến khi xử lý xong tài sản sẽ mất một khoảng thời gian, trong khoảng thời gian đó giá trị tài sản trên đất sẽ biến động, làm giảm hoặc tăng do đó, giá trị của tài sản, công trình kiến trúc trên đất đối với các tài sản thế chấp tại thời điểm xét xử không còn phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Ngân hàng không tìm được văn bản pháp luật nào có quy định việc giá trị tài sản của hiện tại được áp dụng để đền bù trong thời điểm tương lai. Ngoài ra, ngân hàng ý kiến về việc thứ tự ưu tiên thanh toán khi phát mại tài sản thế chấp.

+ Đối với yêu cầu kháng cáo thứ nhất: Qua phần thủ tục hỏi tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo này nên căn cứ Điều 295 và Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm.

+ Đối với yêu cầu kháng cáo việc bản án tuyên khi xử lý tài sản thế chấp ngân hàng phải thanh toán trước cho người có tài sản thế chấp giá trị phần tài sản gắn liền với đất không thuộc tài sản thế chấp, thấy:

Tại khoản 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ quy định: “3. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm

được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”.

Khoản 5.4.3 Điều 5 hợp đồng thế chấp số 115.15.251.2159595.BĐ ngày 26/3/2015 giữa bên thế chấp là ông Phạm Thế Tiến, bà Hoàng Thị M và bên nhận thế chấp Ngân hàng Q thỏa thuận:

“Trường hợp có bất kỳ tài sản nào phát sinh, hình thành hoặc gắn liền với quyền sử dụng đất trước hoặc sau khi ký kết Hợp đồng này, Bên Thế chấp đồng ý:..... (ii) trong trường hợp phải xử lý quyền sử dụng đất để thu hồi nợ thì Ngân hàng Q được quyền xử lý cả tài sản gắn liền với đất và các quyền, quyền lợi, quyền tài sản, lợi ích gắn liền, phát sinh từ quyền sử dụng đất của Bên thế chấp. Số tiền thu được từ việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ưu tiên thanh toán trước cho các nghĩa vụ bảo đảm theo quy định tại hợp đồng này.”.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 114.15.251.2159595.BĐ ngày 26/3/2015 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Th và Ngân hàng Q cũng thỏa thuận nội dung như trên, trong vụ án này các bên đã có thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm khi chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất nên căn cứ khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ thì phải thực hiện theo thỏa thuận của các bên nghĩa là phải ưu tiên thanh toán nợ gốc và lãi cho ngân hàng trước. Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là chưa đúng quy định của Điều này. Do đó, ý kiến kháng cáo của Ngân hàng về việc sửa mục 2.1, 2.2 của bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng đề xuất:

1. Căn cứ Điều 289 và Điều 295 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần kháng cáo mà nguyên đơn đã rút.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2018/KDTM-ST ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng theo hướng phân tích nêu trên.

Về án phí: Kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại thời điểm khởi kiện, Công ty Đ có trụ sở tại Tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải An theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Bùi Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Th, ông Phạm Thế T, bà Hoàng Thị M và bà Nguyễn Thị Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Th, ông Phạm Thế T, bà Hoàng Thị M và bà Nguyễn Thị Th theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội (MB):

[3] Tại phiên tòa, người kháng cáo rút một phần kháng cáo. Xét thấy, việc rút kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 289 và Điều 295 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu kháng cáo nguyên đơn đã rút.

[4] Về nội dung kháng cáo đối với số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo các bên có quyền thỏa thuận, trừ trường hợp không thỏa thuận được thì thanh toán trước cho Ngân hàng Q: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, trên các thửa đất thế chấp nêu trên còn có nhà ở và các công trình kiến trúc khác. Những tài sản này được xây dựng trước thời điểm các bên ký kết hợp đồng thế chấp tài sản nhưng không được ghi trong hợp đồng và không thuộc tài sản bị thế chấp. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Th và vợ chồng ông Phạm Thế T, bà Hoàng Thị M là những người sử dụng đất đồng thời cũng là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Vì vậy, theo quy định tại khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ, "...tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.... Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"...

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các chứng cứ là Hợp đồng thế chấp thấy như sau: Tại điểm 5.4.3 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp số 115.15.251.2159595.BĐ ngày 26 tháng 3 năm 2015 giữa bên thế chấp là ông Phạm Thế T và bà Hoàng Thị M, bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q thỏa thuận như sau: "Số tiền thu được từ việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được

ưu tiên thanh toán trước cho các nghĩa vụ bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng này”. Tại Điều 2 của Hợp đồng này quy định nghĩa vụ được bảo đảm là nghĩa vụ tài chính của Bên được cấp tín dụng, bao gồm nghĩa vụ thanh toán, trả nợ gốc, nợ lãi, các chi phí theo Hợp đồng tín dụng số 116.15.251.2159595.TD ngày 26 tháng 3 năm 2015 đối với bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đ. Tại điểm 5.4.3 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp số 114.15.251.2159595.BĐ ngày 26 tháng 3 năm 2015 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Th, bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q thỏa thuận như sau: “Số tiền thu được từ việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ưu tiên thanh toán trước cho các nghĩa vụ bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng này”. Tại Điều 2 của Hợp đồng này quy định nghĩa vụ được bảo đảm là nghĩa vụ tài chính của Bên được cấp tín dụng, bao gồm nghĩa vụ thanh toán, trả nợ gốc, nợ lãi, các chi phí....theo Hợp đồng tín dụng số 116.15.251.2159595.TD ngày 26 tháng 3 năm 2015 đối với bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH Đầu tư TM và DV Đ.

[6] Như vậy, theo các hợp đồng trên giữa các bên đã có sự thỏa thuận về số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được ưu tiên thanh toán trước cho các nghĩa vụ bảo đảm theo hợp đồng tín dụng giữa bị đơn và nguyên đơn. Do vậy, sau khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, số tiền thu được phải ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng Q nhưng Toà án nhân dân quận Hải An đã quyết định Ngân hàng Q có trách nhiệm thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản là ông Phạm Thế T và bà Hoàng Thị M giá trị của toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là 361.831.461 đồng; thanh toán trước cho ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Th giá trị của toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là 555.229.645 đồng là không đúng quy định tại khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ.

[7] Từ chứng cứ trên, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Q, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Toà án nhân dân quận Hải An thụ lý và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là vụ án kinh doanh thương mại nhưng lại quyết định Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đức Chung phải chịu án phí dân sự là không đúng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[9] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ngân hàng Q không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 273, điểm c khoản 1 Điều 289, Điều 295, khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 16 Điều 4, Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 167, Điều 323, Điều 342, Điều 343 và Điều 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 130 của Luật Đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009, năm 2010);

Căn cứ vào khoản 19 Điều 1 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 5 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

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

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội;

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Quân Đội.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2018/KDTM-ST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội:

1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đức Chung phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội số tiền nợ

gốc là 394.235.573 đồng, số tiền lãi trong hạn và số tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 92.113.967 đồng; tổng cộng là 486.349.540 đồng (bốn trăm tám mươi sáu triệu ba trăm bốn mươi chín nghìn năm trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đức Chung 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội thì lãi suất mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đức Chung phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.

2. Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đ không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, gồm:

2.1. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 40, thôn V, xã Đ, huyện A, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 966425, vào sổ số H00440 do Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18 tháng 12 năm 2008 cho ông Phạm Thế T và bà Hoàng Thị M.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo Hợp đồng tín dụng số 116.15.251.2159595.TD ngày 26 tháng 3 năm 2015 đối với bên được cấp tín dụng là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đức Chung và bên cấp tín dụng là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.

2.2. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 273B, tờ bản đồ số 10, thôn Th, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 287131, vào sổ số CH00397 do Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 15 tháng 12 năm 2010 cho ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Th.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo Hợp đồng tín dụng số 116.15.251.2159595.TD ngày 26 tháng 3 năm 2015 đối với bên được cấp tín dụng là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đ và bên cấp tín dụng là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

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

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đ phải chịu 23.454.000 đồng (hai mươi ba triệu bốn trăm năm mươi tư nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q 10.600.000 đồng (mười triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0016132 ngày 05 tháng 3 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Hải Phòng.

4. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0016678 ngày 26 tháng 11 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án dân sự: Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận Hải An;
- Chi cục THADS quận Hải An;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Diệp

