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 15/2018/KDTM-PT
Ngày 05-4-2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
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 phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Ông Lương Ngọc Dũng

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hương Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Hiển - Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2017/TLPT-KDTM ngày 13 tháng 4 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2015/KDTM-ST ngày 23 tháng 4 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2018 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 280/TB-TA ngày 26 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần B; địa chỉ trụ sở: Số 25 C, quận D, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn E, là Chuyên viên Xử lý nợ - Phòng Xử lý nợ và ông Hoàng Văn F - Giám đốc khởi kiện khu vực Hà Hội - Khối XLN&TCT Ngân hàng Thương mại cổ phần B (theo Giấy ủy quyền số 1324/2018/UQ-B ngày 01 tháng 02 năm 2018); cùng có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Xây dựng G; địa chỉ trụ sở: Khu dân cư H, phường I, quận A, thành phố Hải Phòng; địa chỉ hiện tại: Ngõ 313 (ngõ Lông Vũ) đường K, phường L, quận M, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1975, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; có mặt.

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

1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1975; ĐKHKTT: Thôn O, xã P, huyện R, thành phố Hải Phòng; hiện cư trú tại: Số 21/23 đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng; có mặt;

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc V, sinh năm 1981, ĐKHKTT: Số 12/76 đường X, Khu E phường Y, quận A, thành phố Hải Phòng; hiện cư trú tại: Số 21/23 đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc V: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1975, nơi ở hiện nay: Số 21/23 đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền ngày 31/8/2017 và ngày 12/9/2017); có mặt;

3. Ông Lê Kiên A', sinh năm 1972; nơi cư trú: Số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng; có mặt;

4. Bà Trần Thị Diệu D', sinh năm 1980, nơi cư trú: Số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Diệu D': Bà Nguyễn Thị Thanh E' - Luật sư thuộc Công ty Luật F', Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền ngày 18/5/2017); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Diệu D'.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Ngày 23-5-2011, Ngân hàng Thương mại cổ phần B (viết tắt là Ngân hàng B) và Công ty Cổ phần Xây dựng G (viết tắt là Công ty G) ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2002032/HĐTDNH với nội dung: số tiền vay là 7.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích sử dụng tiền vay bổ sung vốn thanh toán tiền mua hàng hóa vật liệu phục vụ kinh doanh, lãi suất vào thời điểm ký kết 24,5%/năm (mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh khi có thông báo thay đổi lãi suất của Ngân hàng B). Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng B giải ngân và Công ty G đã nhận đủ 6.999.999.043 đồng, theo các Giấy nhận nợ: lần 1 ngày 26-5-2011 với số tiền 4.300.000.000 đồng, lần 2 ngày 30-5-2011 với số tiền 2.589.106.300 đồng, lần 3 ngày 08-6-2011 với số tiền 110.892.743 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

- Quyền sử dụng 76,3 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 168a, tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ: Số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ445204 do Ủy ban nhân dân quận A cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc V ngày 20-5-2004 (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 2002032-01/HĐTCTS ngày 24-5-2011);

- Quyền sử dụng 183 m^2 đất tại thửa số 420/30, tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ: Tổ dân phố G', phường H', quận A, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ165601 do Ủy ban nhân dân quận A cấp cho ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc V (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 2002032/HĐTCTS ngày 23-5-2011);

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 27-5-2012, Công ty G không thanh toán tiền vay và khoản vay chuyển quá hạn.

Ngày 26-7-2012, Công ty G thanh toán cho Ngân hàng B số tiền 4.774.293.521 đồng nợ gốc và một phần nợ lãi phát sinh. Sau khi Công ty G thanh toán số tiền này, Ngân hàng B đã giải ngân tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng 183 m^2 đất tại thửa số 420/30, tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ: Tổ dân phố G', phường H', quận A, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 165601 do Ủy ban nhân dân quận A cấp cho Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc V (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 2002032/HĐTCTS ngày 23-5-2011). Sau khi đối trừ, tính từ ngày 26-7-2012 Công ty G còn thiếu nợ đối với Ngân hàng B số tiền nợ gốc là 2.225.705.522 đồng, với tài sản thế chấp là: trị giá quyền sử dụng của diện tích 76,3m^2 đất của thửa đất số 168a, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng và ngôi nhà 04 tầng, cùng toàn bộ các vật kiến trúc được xây dựng trên đất đứng tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Ngọc V.

Tính đến ngày 26-5-2014, Công ty G còn nợ Ngân hàng B số tiền: nợ gốc là: 2.225.705.522 đồng; nợ lãi là: 1.520.071.765 đồng.

Quan điểm của Ngân hàng B về yêu cầu khởi kiện:

Ngân hàng B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Khi khoản nợ chuyển quá hạn, Ngân hàng B đã nhiều lần đôn đốc nhưng Công ty G không thực hiện nghĩa vụ. Ngân hàng B yêu cầu Công ty G trả số tiền nợ gốc và nợ lãi như trên và tiếp tục chịu nợ lãi phát sinh kể từ ngày 27-5-2014. Trường hợp Công ty G không trả được nợ, Ngân hàng B yêu cầu được phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể tài sản đảm bảo yêu cầu phát mại là: Quyền sử dụng 76,3 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 168a, tờ bản đồ số 32, tại địa chỉ: Phường I, quận A, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ445204 do Ủy ban nhân dân quận A cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc V ngày 20-5-2004 (theo hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 2002032-01/HĐTCTS ngày 24-5-2011).

Quan điểm của đại diện Công ty G đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn N:

Ông xác nhận Công ty G có vay của Ngân hàng B số tiền như Ngân hàng B trình bày đồng thời thừa nhận số nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 26-5-2014. Quá trình vay tiền của Ngân hàng B, do khủng hoảng kinh tế ảnh hưởng đến việc kinh doanh nên Công ty G không trả được nợ gốc và nợ lãi theo đúng thỏa thuận với Ngân hàng B. Ông đề nghị Ngân hàng B miễn khoản nợ lãi cho Công ty G và được trả dần nợ gốc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc V trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà là vợ ông Phạm Văn N, khi Công ty G vay tiền của Ngân hàng B bà đã dùng tài sản bảo đảm mang tên mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty G. Nay Công ty G không trả được nợ, bà đồng ý trả nợ thay cho Công ty G số tiền mà bà nhận bảo lãnh.Tài sản nhà và đất mang tên bà đã thế chấp cho Ngân hàng B, hiện nay bà đang cho vợ chồng ông A' và bà D' ở nhờ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Kiên A' trình bày:

Ông xác nhận hiện nay vợ chồng ông đang ở nhờ tại căn nhà số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng đứng tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Ngọc V. Việc Công ty G vay nợ, nhà của bà Nguyễn Thị Ngọc V thế chấp thế nào ông không biết và không liên quan đến gia đình ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Diệu D': Bà Trần Thị Diệu D' là vợ ông Lê Kiên A' đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng thông qua ông Lê Kiên A', nhưng bà Trần Thị Diệu D' không có mặt theo yêu cầu của Tòa án, không gửi lời khai cũng như không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào.

Từ những nội dung trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định như sau:

Áp dụng các Điều 471; 473; 474; 476 Bộ luật Dân sự; Điều 306 của Luật Thương mại.

Căn cứ Điều 25; Điều 35; Điều 131; điểm b khoản 2 Điều 199; Điều 202 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc B Nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng với khách hàng; Nghị định số 178/1999/QĐ-CP ngày 29-12-1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B

- Buộc Công ty G phải trả cho Ngân hàng B theo Hợp đồng tín dụng số 2002032/HĐTDNH ngày 23-5-2011, với tổng số tiền là 4.500.051.989 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu không trăm năm mươi mốt nghìn chín trăm tám mươi chín đồng), cụ thể: nợ gốc là 2.225.705.522 đồng (Hai tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm không năm nghìn năm trăm hai mươi hai đồng); nợ lãi là 2.274.346.467 đồng (Hai tỷ hai trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn bốn trăm sáu mươi bảy đồng). Công ty G tiếp tục phải trả tiền lãi của khoản nợ gốc nói trên cho Bkể từ ngày 24-4-2015 theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết khoản nợ.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty G không trả được khoản nợ của hợp đồng tín dụng số 2002032/HĐTDNH ngày 23-5-2011 cho Ngân hàng B thì người có tài sản bảo đảm cho khoản vay phải có nghĩa vụ trả nợ khoản tiền trên thay cho Công ty G. Trường hợp ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc V không trả thay khoản nợ trên thì Ngân hàng B được đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự kê biên phát mại tài sản thế chấp sau: Toàn bộ trị giá quyền sử dụng của diện tích 76,3m^2 đất của thửa đất số 168a, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng và ngôi nhà 04 tầng, cùng toàn bộ các vật kiến trúc được xây dựng trên đất đứng tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Ngọc V hiện do bà Trần Thị Diệu D' và ông Lê Kiên A'đang trực tiếp quản lý sử dụng để thu hồi khoản nợ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Nội dung kháng cáo: Ngày 10-01-2017, bà Trần Thị Diệu D' kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2015/KDTM-ST ngày 23 tháng 4 năm 2015 về tranh chấp hợp đồng tín dụng của Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng, với lý do: Căn nhà tại số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng đang thế chấp tại Ngân hàng B đã được vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc V bán lại cho vợ chồng bà. Nhưng quá trình xét xử vụ án tại cấp sơ thẩm, bà không được Tòa án mời tham gia tố tụng và không được trình bày ý kiến.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm:

- Bà Trần Thị Diệu D' cung cấp cho Tòa án bản sao Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 01-8-2010 ký giữa ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc V với bà Trần Thị Diệu D', ông Lê Kiên A'; bản sao biên nhận tiền ngày 23-6-2010 có bà Trần Thị Diệu D' và ông Phạm Văn N ký; biên nhận tiền ngày 24-8-2010 có ông Lê Kiên A' và ông Phạm Văn N ký tên; sao kê tại B Thương mại cổ phần Hàng hải với số tiền 1.200.000.000 đồng; tất cả tài liệu đều là bản phô tô đã được đối chiếu bản chính.

- Các bên đương sự không yêu cầu thẩm định, định giá phần vật kiến trúc mà ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D' hoàn thiện căn nhà.

- Ông Lê Kiên A’ đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22-01-2015.

- Ông Phạm Văn N khai và đại diện B xác nhận ông Phạm Văn N đã gửi vào tài khoản tiết kiệm đang phong tỏa tại B với số tiền hơn 800.000.000 đồng và các bên đồng ý dùng số tiền này để trả vào nợ gốc (1.825.705.522 đồng) của Công ty G tại B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Diệu D’ trình bày:

Về việc ký hợp đồng tín dụng, vay tiền giữa Ngân hàng B với Công ty G thì vợ chồng ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ không liên quan. Vợ chồng ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ chỉ liên quan đến phần tài sản bảo đảm là nhà và đất tại địa chỉ số 9/369 B’, tổ dân phố C’, phường I, quận A, thành phố Hải Phòng. Do có quan hệ quen biết và tin tưởng nên năm 2010 vợ chồng ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ có mua của vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc V nhà đất tại địa chỉ Số 9/369 B’, tổ dân phố C’, phường I, quận A, thành phố Hải Phòng. Việc mua bán được hai bên thỏa thuận với giá 2.200.000.000 đồng, có các giấy biên nhận tiền, xác nhận chuyển tiền qua Ngân hàng Thương mại cổ phần I’ và Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 01-8-2010. Khi vợ chồng ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ mua thì nhà mới xây mộc, hai bên thỏa thuận để vợ chồng ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ bỏ tiền hoàn thiện phần nội thất còn lại của căn nhà và về ở. Theo thỏa thuận ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ đã hoàn thiện căn nhà trước tháng 7 âm lịch năm 2010, với số tiền 250.000.000 đồng đã được các bên xác nhận trong hợp đồng mua bán nhà ở ngày 01-8-2010. Tính đến ngày 24-8-2010, vợ chồng ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ đã giao cho vợ chồng ông Phạm Văn N 2.000.000.000 đồng, trong đó bao gồm: 1.750.000.000 đồng tiền mặt (theo xác nhận chuyển tiền của B Thương mại cổ phần I’ và Giấy biên nhận tiền ngày 24-8-2010) và 250.000.000 đồng tiền hoàn thiện nội thất căn nhà. Số tiền mua nhà còn lại 200.000.000 đồng hai bên thỏa thuận trong hợp đồng sẽ được vợ chồng ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ thanh toán khi hai bên hoàn tất các thủ tục ký kết hợp đồng mua bán nhà qua công chứng và vợ chồng ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ nhận giấy chứng nhận nhà đất.

Như vậy, việc mua bán nhà giữa hai bên đã được thực hiện trước khi ông Phạm Văn N ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2002032/HĐTDNH ngày 23-5-2011 và Hợp đồng thế chấp nhà đất số 2002032-01/HĐTCTS ngày 24-5-2011 đối với nhà đất tại số 9/369 đường B’, tổ dân phố C’, phường I, quận A, thành phố Hải Phòng. Thời điểm Ngân hàng B ký hợp đồng thế chấp nhà đất trên vợ chồng ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ đã về nhà số 9/369 đường B’ ở, nhưng Ngân hàng B không xuống thẩm định mà chỉ ký hợp đồng thế chấp theo tài liệu ông

Phạm Văn N cung cấp cho Ngân hàng B là không đúng quy định, dẫn tới quyền lợi của vợ chồng ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D' không được đảm bảo. Khi Tòa án nhân dân quận A xét xử sơ thẩm vụ án, không triệu tập bà Trần Thị Diệu D' tham gia tố tụng hợp lệ là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D'. Trong quá trình tòa án chuẩn bị xét xử phúc thẩm ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D' đều mong muốn các bên hòa giải, thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng nhiều lần đề nghị Ngân hàng B miễn tiền lãi cho ông Phạm Văn N và cho ông Phạm Văn N trả dần tiền gốc, vì ông Phạm Văn N đang khó khăn về kinh tế, để anh chị sớm được hoàn tất thủ tục mua bán nhà, nhận bìa đỏ nhưng Ngân hàng B không đồng ý.

Tại phiên tòa hôm nay, nếu Ngân hàng B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị phát mại tài sản thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm liên quan đến phần phát mại tài sản thế chấp là nhà đất số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng để chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định pháp luật. Đề nghị giải quyết hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D' với ông Phạm Văn N trong cùng một vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông A' trình bày:*

Thời điểm vợ chồng ông mua nhà của vợ chồng ông Phạm Văn N, vợ chồng ông không biết nhà đất đó đang thế chấp tại Ngân hàng B, do tin tưởng ông Phạm Văn N nên vợ chồng ông đặt cọc, chuyển tiền và làm hợp đồng mua nhà. Hợp đồng mua nhà chưa qua thủ tục công chứng là do tin tưởng và ông Phạm Văn N nói bận công việc, chưa thu xếp để hoàn tất thủ tục được. Số tiền mua nhà hai bên thỏa thuận 2.200.000.000 đồng, vợ chồng ông đã trả vợ chồng ông Phạm Văn N 2.000.000.000 đồng (trong đó 1.750.000.000 đồng tiền mặt, chuyển qua Ngân hàng B và 250.000.000 đồng tiền hoàn thiện nội thất căn nhà).

Thời điểm Tòa án nhân dân quận A xét xử sơ thẩm, ông chỉ ký biên bản về việc thiếu người tham gia tố tụng chứ không ký về nội dung nào khác. Mặt khác, tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22-01-2015 do Tòa án nhân dân quận A thực hiện, ông không tham gia và không ký biên bản. Ông đã đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng làm thủ tục giám định chữ ký của ông tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22-01-2015 và có kết luận chữ ký trong Biên bản xem xét, thẩm định ngày 22-01-2015 không phải là chữ ký của ông.

Vợ chồng ông cũng rất thiện chí tạo điều kiện về thời gian để các bên thỏa thuận hòa giải theo hướng Ngân hàng B miễn tiền lãi cho ông Phạm Văn N và cho trả dần tiền gốc, nhưng nếu ông Phạm Văn N không trả được tiền theo cam kết ông cũng không đồng ý cho phát mại tài sản.

Nay Ngân hàng B đề nghị phát mại nhà đất vợ chồng ông đang ở, ông không đồng ý. Vợ chồng ông không đề nghị Tòa án thẩm định lại nhà đất, mà đề nghị Hội

đồng xét phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại, giải quyết cả việc mua bán nhà đất của vợ chồng ông với vợ chồng ông Phạm Văn N.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Thời điểm trước năm 2010, Công ty G là khách hàng vay thường xuyên của Ngân hàng B. Ngân hàng B và Công ty G ký Hợp đồng tín dụng số 2002032/HĐTDNH ngày 23-5-2011 và Hợp đồng thế chấp số 2002032-01/HĐTCTS ngày 24-5-2011 đúng quy định của pháp luật. Trước khi ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp này, hai bên đã ký hợp đồng tín dụng số 34-PGDLC/HĐTDNH ngày 25-12-2009 và Hợp đồng thế chấp số công chứng 520 ngày 25-12-2009 thế chấp chính nhà đất tại địa chỉ Số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng. Đến ngày 24-5-2011, Ngân hàng B mới xóa thế chấp. Như vậy, việc ông Phạm Văn N dùng chính tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng B để thế chấp vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 2002032/HĐTDNH ngày 23-5-2011, mà không thông báo cho Ngân hàng B về việc đã bán nhà đất thế chấp trong thời gian vẫn đang thế chấp, vẫn cam kết là tài sản của mình là không đúng. Mặt khác, việc mua bán giữa các bên không được công chứng chứng thực. Do đó, các bên phải tự chịu trách nhiệm về việc mua bán nhà đất trái quy định của pháp luật. Ngân hàng B đã tạo điều kiện để Công ty G thu xếp trả tiền gốc ngay một lần, trên cơ sở đó mới trình Hội sở để xem xét miễn một phần tiền lãi, nhưng đến nay Công ty G vẫn không trả được. Tại phiên tòa, Ngân hàng B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc Công ty G phải trả tiền nợ gốc, nợ lãi và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo như bản án sơ thẩm đã tuyên.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc V trình bày:*

Ông xác nhận số tiền nợ gốc và nợ lãi như Ngân hàng B trình bày đồng thời thừa nhận số nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 26-5-2014. Do có khó khăn về kinh tế nên ông đề nghị Ngân hàng B miễn khoản nợ lãi cho Công ty G và được trả dần nợ gốc.

Năm 2010, ông có thỏa thuận bán nhà đất tại địa chỉ số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng cho vợ chồng ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D' do ông cần tiền để trả B, hai bên thỏa thuận giá nhà là 2.700.000.000 đồng, nhưng nếu vợ chồng ông Lê Kiên A' trả tiền ngay thì ông đồng ý bán 2.200.000.000 đồng. Vợ chồng ông Lê Kiên A' đồng ý mua và thoả thuận trả tiền ngay và biết nhà vợ chồng ông đang thế chấp tại Ngân hàng B. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc vợ chồng ông Lê Kiên A' không giao tiền theo thỏa thuận nên ông phải thế chấp và vay tiền tiếp. Ông Phạm Văn N cũng công nhận vợ chồng ông Lê Kiên A' có hoàn thiện phần nội thất căn nhà, theo vợ chồng ông Lê Kiên A' thông báo và theo tính toán trong hợp đồng mua bán nhà hai bên ký số tiền hoàn thiện căn nhà là 250.000.000 đồng, thực tế ông Phạm Văn N cũng không

kiểm tra, ông cũng không đề nghị Tòa án thẩm định và định giá. Việc mua bán nhà đất này không liên quan đến hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng B và Công ty G. Hiện tại vợ chồng ông Lê Kiên A' vẫn nợ tiền mua nhà của vợ chồng ông Phạm Văn N, nếu vợ chồng ông Lê Kiên A' không hỗ trợ cùng ông tiền để trả Ngân hàng B thì ông yêu cầu vợ chồng ông Lê Kiên A' trả lại nhà và ông sẽ trả lại tiền.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu ý kiến về nội dung kháng cáo:

Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung kháng cáo:

- Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án vẫn còn một số vi phạm quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2004, như giao bản án cho đương sự chậm và xem xét thẩm định tại chỗ không đúng chữ ký của đương sự.

- Về Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2002032/HĐTDNH ngày 23-5-2011 và Hợp đồng thế chấp nhà đất số 2002032-01/HĐTCTS ngày 24-5-2011 đối với nhà đất tại số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng:

Các bên tham gia ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đều có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của các hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội; hình thức của hợp đồng đúng quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đều có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005.

Ngân hàng B đã hoàn thành nhiệm vụ của mình theo đúng quy định tại Điều 3,7 Hợp đồng tín dụng, nhưng Công ty G không hoàn thành trách nhiệm trả nợ của mình là vi phạm Điều 5, 8 Hợp đồng tín dụng. Công ty G cũng đã thừa nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên về việc thanh toán của bị đơn và phát mại tài sản thế chấp liên quan là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Về Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 01-8-2010: Hợp đồng mua bán nhà ở này được giao kết giữa ông Phạm Văn N và vợ là Nguyễn Thị Ngọc V với vợ chồng ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D' vào ngày 01-8-2010 chỉ có chữ ký xác nhận của hai bên chưa có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 450 Bộ luật Dân sự 2005. Mặt khác, giao dịch này được thực hiện trong thời gian ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc V đang thế chấp ngôi nhà trong Ngân hàng B. Như vậy, hợp đồng mua bán nhà ở trên là vô hiệu về hình thức theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005.

Tuy nhiên, việc ông Lê Kiên A’ và bà Trần Thị Diệu D’ đầu tư 250.000.000 đồng để hoàn thiện căn nhà là có thực, quá trình thẩm định cho vay Ngân hàng B cũng có sai sót nhất định, nên phải thanh toán giá trị đầu tư của ông Lê Kiên A’ và bà Trần Thị Diệu D’ khi phát mại tài sản thế chấp.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Diệu D’, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, việc giải quyết xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa.

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07-5-2015, Toà án đã tiến hành tống đạt bản án sơ thẩm cho ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’. Do ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ không có mặt ở nhà, nên Tòa án đã tống đạt bản án cho bà Đỗ Thị Ngọc K’ - là mẹ đẻ của bà Trần Thị Diệu D’. Bà Đỗ Thị Ngọc K’ đã ký nhận bản án và cam kết có trách nhiệm chuyển lại bản án cho ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’. Tại thời điểm nhận bản án thay bà Đỗ Thị Ngọc K’ không ở cùng địa chỉ với ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’. Ngày 19-12-2016, bà Trần Thị Diệu D’ đã làm đơn xin cấp bản án. Ngày 09-01-2017, Tòa án nhân dân quận A đã tống đạt bản án sơ thẩm cho bà Trần Thị Diệu D’. Ngày 10-01-2017, bà Trần Thị Diệu D’ có đơn kháng cáo gửi Tòa án. Do đó, đơn kháng cáo và nội dung kháng cáo, thủ tục kháng cáo của bà Trần Thị Diệu D’ hợp lệ nên được Tòa án chấp nhận xem xét.

- Về nội dung kháng cáo:

[2] Ngày 24-5-2011, giữa Ngân hàng B và ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc V ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 2002032-01/HĐTCTS với nội dung: ...Quyền sử dụng 76,3 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 168a, tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ phường I, quận A, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ445204 do Ủy ban nhân dân quận A cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc V ngày 20-5-2004; giá trị tài sản thế chấp là 3.687.520.000 đồng;... Khi ký hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 26-5-2011 và được thẩm định giá trị theo đúng quy định. Hợp đồng thế chấp số 2002032-01/HĐTCTS ngày 24-5-2011 được công chứng theo đúng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai, Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm. Như vậy, hợp đồng thế chấp số 2002032-01/HĐTCTS ngày 24-5-2011 có giá trị pháp lý và buộc các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ theo các điều khoản đã thỏa thuận tại hợp đồng.

[3] Trước khi ký hợp đồng thế chấp số 2002032-01/HĐTCTS ngày 24-5-2011, giữa Ngân hàng B và ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc V đã ký hợp đồng thế chấp số 34-PGDLC/HĐTCTS ngày 25-12-2009 dùng tài sản bảo đảm nêu trên đảm bảo cho các khoản vay theo quy định tại Điều 1 hợp đồng: *"Bên thế chấp tự nguyện dùng tài sản của mình được ghi ở điều 2 dưới đây thế chấp cho bên nhận thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bên thế chấp đối với số tiền vay, lãi tiền vay và các chi phí khác có liên quan cho bên nhận thế chấp theo các hợp đồng tín dụng, văn bản bảo lãnh, mở L/C, văn bản khác (và các phụ lục nếu có) được ký giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp"*.Tài sản này đã được công chứng, thẩm định tài sản bảo đảm tiền vay và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Theo nội dung Hợp đồng thế chấp số 34-PGDLC/HĐTCTS ngày 25-12-2009, tài sản nêu trên không chỉ bảo đảm cho khoản vay của năm 2009, mà bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng được ký giữa bên thế chấp (ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc V) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng B). Do đó, các thủ tục thẩm định tài sản thế chấp theo hợp đồng này đủ điều kiện để các hợp đồng sau tiếp tục được thực hiện.

[4] Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm vụ án, ông Lê Kiên A' là chồng bà Trần Thị Diệu D' đã tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có mặt tại các buổi hòa giải tại Tòa án. Khi tham gia tố tụng, ông Lê Kiên A' khai vợ chồng ông đang ở nhờ tại căn nhà tại địa chỉ số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng đứng tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Ngọc V. Việc Công ty G nợ tiền Ngân hàng B, thế chấp tài sản thế nào ông không biết và không liên quan đến gia đình ông. Tuy nhiên, ông Lê Kiên A' không khai việc vợ chồng ông và vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc V đã mua bán nhà số 9/369 đường B'. Ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D' là vợ chồng và ở cùng nhà, các văn bản tố tụng, ông Lê Kiên A' nhận thay bà Trần Thị Diệu D' và cam kết sẽ giao lại cho bà Trần Thị Diệu D'. Trong giai đoạn Tòa án cấp sơ thẩm chuẩn bị xét xử, ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D' không cung cấp cho Tòa án bất cứ tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến việc mua bán nhà giữa ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D' với ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc V. Tài sản là căn nhà tại địa chỉ số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng dùng để đảm bảo cho khoản vay năm 2009 theo hợp đồng thế chấp số 34-PGDLC/HĐTCTS ngày 25-12-2009, được giải chấp vào ngày 23-5-2011.

[5] Thủ tục mua bán nhà giữa ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D' với ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc V được thực hiện từ tháng 6 đến tháng 8-2010, không thực hiện được thủ tục công chứng, chứng thực do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thực hiện thủ tục thế chấp tại Ngân hàng B. Như vậy, khi mua nhà vợ chồng ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D' phải biết rằng tài sản mình mua đang thế chấp tại Ngân hàng B, việc ông bà trình bày không biết tài sản đó đang thế chấp tại Ngân hàng B là không có căn cứ. Thủ tục mua bán nhà chỉ có chữ ký của bên

mua và bán nhà đất mà không được công chứng, chứng thực và cũng không làm các thủ tục sang tên quyền sử dụng theo quy định pháp luật do tại thời điểm các bên giao dịch mua bán tài đang thế chấp tại Ngân hàng B.

[6] Mặt khác, theo Công văn số 95/MSB-HP ngày 13-3-2017 của Ngân hàng Thương mại cổ phần I' thì bà Trần Thị Diệu D' và ông Phạm Văn N có giao dịch chuyển tiền cho nhau vào ngày 21-4-2010 (số tiền: 600.000.000 đồng) và ngày 08-4-2017 (số tiền: 400.000.000 đồng), nhưng cũng không thể hiện nội dung hai bên chuyển tiền mục đích để mua bán nhà.

[7] Ngân hàng B là bên nhận thế chấp không biết về giao dịch mua bán nhà giữa vợ chồng ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D' và vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc V nên không buộc phải có trách nhiệm đối với việc mua bán của hai bên. Tại mục 2.2 Điều 2 của hợp đồng thế chấp số số 2002032-01/HĐTCTS ngày 24-5-2011 quy định: *"2.2. Bên thế chấp cam đoan:a. Các tài sản trên được đưa vào thế chấp là hoàn toàn thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của mình, hiện tại chưa chuyển dịch quyền sở hữu và quyền sử dụng cho ai, không có tranh chấp, không bị cơ quan có thẩm quyền niêm phong, kê biên và cũng không dùng để đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ nào khác, không đang cho thuê, cho mượn, không có bất kỳ sự hạn chế quyền sở hữu, quyền sử dụng nào và xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết này"*.

[8] Tại giai đoạn phúc thẩm, ông Lê Kiên A' đề nghị giám định chữ ký của ông tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22-01-2015 của Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng vì ông cho rằng chữ ký tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22-01-2015 không phải chữ ký của ông. Tại Kết luận giám định ngày 01-9-2017 của Viện Khoa học hình sự kết luận: *"chữ ký, chữ viết đứng tên A' tại trang 4 tài liệu cần giám định ... so sánh ... không phải do cùng một người ký, viết ra"*. Phía nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều khẳng định ông Lê Kiên A' có mặt ở nhà tại buổi thẩm định với sự chứng kiến của tổ trưởng tổ dân phố, cán bộ địa chính và lãnh đạo Ủy ban nhân dân phường I, quận A, Hải Phòng. Theo nội dung biên bản thẩm định thể hiện: "Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp tài sản thế chấp mới trồng mộc chưa hoàn thiện như thời điểm hiện tại. Và hiện do ông A' là người nhà bà V ở và đang trực tiếp quản lý sử dụng". Bà Trần Thị Diệu D', ông Lê Kiên A' không đề nghị Tòa án thẩm định và định giá đối với phần tài sản mà ông, bà đã đầu tư để hoàn thiện căn nhà tại địa chỉ số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm ông Lê Kiên A', bà Trần Thị Diệu D' trình bày số tiền ông bà đầu tư vào việc hoàn thiện nhà là 250.000.000 đồng, đã được xác định hai bên thống nhất tại Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 01-8-2010. Hội đồng xét xử xét thấy, việc thẩm định đã có đủ thành phần tham gia theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2004, tài sản có sự thay đổi về phần hoàn thiện

nội thất căn nhà đúng như bên mua và bên bán xác nhận, mặt khác các đương sự không yêu cầu thẩm định lại nên không cần thiết phải thẩm định lại.

[9] Tại thời điểm Ngân hàng B ký hợp đồng thế chấp số 2002032-01/HĐTCTS ngày 24-5-2011, ông Lê Kiên A’ và bà Trần Thị Diệu D’ đã hoàn thiện nhà số 9/369 đường B’, nhưng Ngân hàng B không thẩm định đúng hiện trạng. Theo quy định tại mục 12 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm:*“12. Bổ sung khoản 3 Điều 27 như sau:“3. Trường hợp bên thế chấp hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp (sau đây gọi là người đã đầu tư vào tài sản thế chấp), nhưng không dùng phần tài sản tăng thêm do đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự thì giải quyết như sau:...b) Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp hoặc nếu tách rời sẽ làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp không được tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp, nhưng khi xử lý tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp được ưu tiên thanh toán phần giá trị tăng thêm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Căn cứ quy định trên, khi phát mại tài sản thế chấp, Ngân hàng B phải thanh toán giá trị đầu tư cho ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ số tiền 250.000.000 đồng.

[10] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, theo yêu cầu của các đương sự, Tòa án đã tạo điều kiện về thời gian để các bên thỏa thuận, nhưng không thỏa thuận được. Tại phiên tòa ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ vẫn đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại từ đầu và giải quyết luôn cả quan hệ mua bán nhà giữa vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc V và vợ chồng ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 01-8-2010. Hội đồng xét xử xét thấy, tại giai đoạn xét xử sơ thẩm ông Lê Kiên A’ có mặt tại Tòa án nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ về việc mua bán, mặt khác tài sản các bên mua bán lại đang được thế chấp hợp pháp tại B. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’. Ông Lê Kiên A’, bà Trần Thị Diệu D’ có thể khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà trên bằng một vụ án dân sự khác.

[11] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Diệu D’, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2015/KDTM-ST ngày 23 tháng 4 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng.

[12] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do bản án kinh doanh thương mại bị sửa nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Diệu D’ không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 348, Điều 351, Điều 355 Bộ luật Dân sự 2005; mục 12 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc B nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng với khách hàng; Nghị định số 178/1999/QĐ-CP ngày 29-12-1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Pháp lệnh 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử: Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Diệu D':

1. Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng G phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền là 4.500.051.989 đồng *(Bốn tỷ năm trăm triệu không trăm lăm mươi mốt nghìn chín trăm tám mươi chín đồng)*, trong đó: nợ gốc là 2.225.705.522 đồng; nợ lãi là 2.274.346.467 đồng.

Kể từ ngày 24-4-2015, Công ty Cổ phần Xây dựng G phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 2002032/HĐTDNH ngày 23-5-2011 đã ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B và Công ty Cổ phần Xây dựng G cho đến khi thanh toán xong tiền nợ gốc.

2. Trường hợp Công ty Cổ phần Xây dựng G không trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B các khoản tiền nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B có quyền yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

Toàn bộ trị giá quyền sử dụng 76,3m^2 đất tại thửa đất số 168a, tờ bản đồ số 32, tại địa chỉ số 9/369 đường B', tổ dân phố C', phường I, quận A, thành phố Hải Phòng và ngôi nhà 04 tầng, cùng toàn bộ các vật kiến trúc được xây dựng trên đất đứng tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Ngọc V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ445204 do Ủy ban nhân dân quận A cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc V ngày 20-5-2004; hiện do ông Lê Kiên A' và bà Trần Thị Diệu D' đang trực tiếp quản lý, sử dụng để thu hồi khoản nợ.

Khi xử lý tài thế chấp, Ngân hàng Thương mại cổ phần B phải hoàn trả giá trị công trình xây dựng (của bên thứ ba) cho vợ chồng ông Lê Kiên A' và bà Trần Thị Diệu D' là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

4. Về án phí kinh doanh thương mại:

- Án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần Xây dựng G phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.500.000 đồng (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền 52.571.000 đồng (Năm mươi hai triệu năm trăm bảy mươi mốt nghìn đồng) tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004192 ngày 22-5-2014.

- Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Diệu D’ không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Trả lại bà Trần Thị Diệu D’ số tiền tạm ứng án phí là 2.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006383 ngày 30-3-2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận A;
- TAND quận A;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án, TKT.

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

Vũ Thị Thu Hà