TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **89**/2019/KDTM-PT.
Ngày: 14/8/2019.
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Thành
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hà
Ông Nguyễn Thanh Hưng
Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Lê Thị Giang- Thư ký Toà án.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:
Ông Nguyễn Trần Thắng- Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 76/2019/KTPT ngày 09/5/2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 223/2019/QĐXX-PT ngày 28/6/2019 giữa:

** Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đ
Địa chỉ: Số 25 T , phường P , quận H , thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn T , chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quảng trị.
Người đại diện theo uỷ quyền: ông Phan Ngọc T, sinh năm 1982, chức vụ: chuyên viên xử lý nợ. Ông T có mặt.

** Bị đơn:* Công ty cổ phần đầu tư thương mại K
Địa chỉ: Số nhà 16, ngách 64/33 ngõ 64 đường K, phường K, quận T, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thúy H- Giám đốc, Có HKTT tại: số nhà 10, ngách 64/33 ngõ 64 đường K, phường K, quận T, Hà Nội; Tạm trú tại: lô 3 khu nhà ở 3 tầng, phường K, quận T, Hà Nội. Bà H vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông Nguyễn Huy G, sinh năm 1975;
2. Bà Nguyễn Khánh L, sinh năm 1980;
3. Anh Nguyễn Huy T, sinh năm 2000;
4. Cháu Nguyễn Lâm T (con ông Nguyễn Huy G, bà Nguyễn Khánh L)- sinh năm 2008 (do ông G, bà L làm đại diện theo pháp luật).
5. Cháu Nguyễn Thái A (con ông Nguyễn Huy G, bà Nguyễn Khánh L)- sinh năm 2013 (do ông G, bà L làm đại diện theo pháp luật).

Đều có HKTT và trú tại: Tổ 18 xóm Giữa, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (nay là số nhà 72 phố N, tổ 18, phường T, quận H, Hà Nội).
Ông G có mặt; Bà L, anh T, cháu T, cháu A vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

1. Nguyên đơn là Ngân hàng trình bày:

Ngày 05/12/2013, Ngân hàng (đây gọi tắt là Ngân hàng/Nguyên đơn) và Công ty CP đầu tư thương mại K (sau đây gọi tắt là Công ty K /Bị đơn) có ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức số 89.13.48/HMTD với nội dung: Hạn mức tín dụng có giá trị tối đa là 1.990.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn lưu động, thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất áp dụng 02 tháng đầu là 11%/năm. 03 tháng tiếp theo lãi suất bằng 3,69%/năm + lãi suất tiết kiệm cá nhân bằng VNĐ với kỳ hạn có quy định lãi suất cao nhất. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 13/12/2013 Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty K theo 01 giấy nhận nợ với số tiền nhận nợ là 1.990.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng 202.5 m2 đất (sử dụng riêng 109.8 m2, sử dụng chung 92.7 m2) và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 46.2, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ: phường T, quận H, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 886449, số vào sổ cấp GCN: CH01241/HĐ: 2472/3795 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/6/2012 cho ông Nguyễn Huy G theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1669.2013/HĐTC ngày 07/12/2013 tại Văn phòng công chứng N, thành phố Hà Nội. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty K mới thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi trong hạn là 28.812.025 đồng. Sau đó, Công ty K không thanh toán được nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo cho Công ty K về việc thanh toán khoản tiền nợ nh□ng Công ty K đã không thực hiện.

Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty K phải thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 01/12/2016 là 3.023.004.789 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.990.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 70.116.165 đồng, nợ lãi quá hạn là 962.888.624 đồng; Buộc Công ty K phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại hợp đồng hạn mức tín dụng số 89.13.48/HMTD ngày 05/12/2013 kể từ ngày 02/12/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp Công ty K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền gốc, lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc Công ty K phải thanh toán khoản tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số 89.13.48/HMTD ngày 05/12/2013 tính đến ngày 20/11/2018 số tiền là 3.819.512.728 đồng, trong đó nợ gốc là 1.990.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 70.116.165 đồng, nợ lãi quá hạn 1.759.396.563 đồng. Buộc Công ty K phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp Công ty K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền gốc, lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

2. Bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư thương mại K:

Tòa án đã tiến hành niêm yết hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án; Giấy báo; Thông báo cung cấp tài liệu, chứng cứ; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều vắng mặt, không đến Tòa án.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Huy G trình bày: ông có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông tại thửa đất số 46.2, tờ bản đồ số 24 địa chỉ: phường T, quận H, thành phố Hà Nội, diện tích 202.5 m2 đất (sử dụng riêng 109.8 m2, sử dụng chung 92.7 m2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 886449. Ông thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của Công ty K vay vốn tại Ngân hàng, hợp đồng thế chấp được ký tại Văn phòng công chứng N, thành phố Hà Nội. Ông không biết Công ty K vay bao nhiêu tiền của Ngân hàng. Đề nghị Công ty K trả toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng, sau đó đề nghị Ngân hàng giải chấp quyền sử dụng đất cho ông.

Bà Nguyễn Khánh L, anh Nguyễn Huy T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt, không đến Tòa án.

Các cháu Nguyễn Lâm T , Nguyễn Thái A do ông Nguyễn Huy G , bà Nguyễn Khánh L là người đại diện theo pháp luật đã được Tòa án tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt, không đến Tòa án.

Tại bản án kinh doanh thương mại số 24/2018/KDTM-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty CP đầu tư thương mại K.

2. Buộc Công ty CP đầu tư thương mại K phải thanh toán trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ của hợp đồng hạn mức tín dụng số 89.13.48/HMTD ngày 05/12/2013, được giải ngân theo giấy nhận nợ ngày 13/12/2013, bao gồm: số tiền nợ gốc là 1.990.000.000 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày 20/11/2018 là 70.116.165 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 20/11/2018 là 1.759.396.563 đồng. Tổng cộng 3.819.512.728 đồng.

Trong trường hợp Công ty CP đầu tư thương mại K không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ, gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 202.5 m2 (sử dụng riêng 109.8 m2, sử dụng chung 92.7 m2) và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 46.2, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ:

phường T, quận H, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 886449, số vào sổ cấp GCN: CH01241/HĐ: 2472/3795 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/6/2012 mang tên ông Nguyễn Huy G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1669.2013/HĐTC ngày 07/12/2013 tại Văn phòng công chứng N.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả 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 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.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Huy G kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh thương mại số 24/2018/KDTM-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Đề nghị Ngân hàng cung cấp cho ông G toàn bộ hồ sơ liên quan đến hợp đồng hạn mức tín dụng số 89.13.48/HMTD ngày 05/12/2013; Đề nghị Tòa án triệu tập người đại diện theo pháp luật của Công ty K; Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ hồ sơ vay vốn giữa Công ty K và Ngân hàng có đúng trình tự và quy định của pháp luật hay không; Về tài sản thế chấp: phần tài sản gắn liền với đất là căn nhà ông Giáp đang ở được xây dựng trên hai thửa đất là thửa đất số 46.2 tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 46. Nếu Công ty K không hoàn thành nghĩa vụ trả nợ dẫn đến phát mại tài sản thì phần tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà sẽ được xử lý như thế nào?.

Tại tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Huy G vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: giữa gia đình ông và Công ty K do bà Hoàng Thúy H làm giám đốc không có mối quan hệ họ hàng gì. Vợ ông là bà Nguyễn Khánh L cùng quê với bà H nên hai người có quen biết, chơi với nhau. Do gia đình có nhu cầu vay tiền nên nhờ chị H giúp nên ông đã ký hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho Công ty K vay tiền tại Ngân hàng. Sau khi ký xong hợp đồng thế chấp thì Công ty K cũng không cho ông vay lại theo thỏa thuận số tiền 350.000.000 đồng. Nhà đất mà ông thế chấp có nguồn gốc đất là của bố đẻ (ông Nguyễn Văn T) cho từ lâu, đến năm 2012 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Nhà 03 tầng ông xây năm 2011 xong 03 tầng, sử dụng luôn và tiếp tục cải tạo đến năm 2015 thì xong hoàn chỉnh như hiện nay. Khi xây dựng, do bố ông vẫn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bố ông đứng ra xin cấp phép xây dựng và đã được Phòng quản lý đô thị quận Hoàng Mai cấp phép. Quá trình xây dựng không có thắc mắc, khiếu nại hay bị đình chỉ xây dựng gì cả. Ông G khẳng định ông chỉ ký tên vào hợp đồng thế chấp còn đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắp liên với đất lập ngày 05/12/2013 là không phải chữ ký của ông. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền lợi cho gia đình chúng tôi.

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân quận Thanh Xuân.

Bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông Nguyễn Huy G, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân quận Thanh Xuân. Về án phí, ông Nguyễn Huy G phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Huy G trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư thương mại K, có trụ sở tại: Số nhà 16, ngách 64/33 ngõ 64 đường K, phường K, quận T, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, Tòa án đã thực hiện việc tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự nhưng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Khánh L, anh Nguyễn Huy T không đến Tòa và đều vắng mặt. Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Khánh L, anh Nguyễn Huy Tvắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định tiến hành phiên tòa vắng mặt họ.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Huy G, Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và Công ty K là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Ngày 05/12/2013, Ngân hàng và Công ty K đã ký kết hợp đồng hạn mức tín dụng số 89.13.48/HMTD, số tiền vay là 1.990.000.000đồng, mục đích bổ sung vốn lưu động, thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng, lãi suất quy định trong hợp đồng (11%/năm).

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 13/12/2013 Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty K theo giấy nhận nợ với số tiền là 1.990.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng và Công ty K là hoàn toàn tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật, nên là hợp đồng tín dụng hợp pháp, có hiệu lực đối với các bên.

Việc Công ty K không trả được nợ gốc và lãi đúng kỳ hạn như đã thoả thuận là vi phạm hợp đồng. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty K thanh toán khoản nợ gốc và các khoản lãi là đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Về số tiền nợ gốc: Căn cứ vào hợp đồng hạn mức tín dụng và giấy nhận nợ ngày 13/12/2013 Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty K số tiền là 1.990.000.000 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 20/11/2018, Công ty K còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.990.000.000đồng. Do đó, yêu cầu đòi số tiền nợ gốc 1.990.000.000 đồng của Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

Về số tiền nợ lãi: Tại Điều 5 của hợp đồng tín dụng, hai bên đã thỏa thuận về lãi suất và các Quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng qua các thời kỳ. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty K đã thanh toán trả cho Ngân hàng số tiền lãi là 28.812.025 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 20/11/2018, Công ty K phải trả cho Ngân hàng nợ lãi trong hạn 70.116.165 đồng, nợ lãi quá hạn 1.759.396.563 đồng là có cơ sở.

Như vậy, tổng cộng số tiền Công ty K phải trả cho Ngân hàng là 3.819.512.728 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.990.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 70.116.165 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.759.396.563 đồng như Tòa án sơ thẩm đã quyết định là đúng.

Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/12/2013 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Huy G và bên nhận thế chấp là Ngân hàng, tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng thửa đất số 46.2, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ: phường T, quận H, thành phố Hà Nội, diện tích 202.5 m2 (sử dụng riêng 109.8 m2, sử dụng chung 92.7 m2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 886449 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/6/2012 đứng tên ông Nguyễn Huy G. Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp, toàn bộ hoa lợi, lợi tức, quyền tài sản, vật phụ, trang thiết bị kèm theo tài sản cũng đều thuộc tài sản thế chấp.

Tại văn bản cam đoan xác định tài sản riêng ngày 07/12/2013 của bà Nguyễn Khánh L (là vợ của ông Nguyễn Huy G) được công chứng tại Văn phòng công chứng N ngày 07/12/2013 số công chứng 790.2013/VBCĐTSR có nội dung: " Ông Nguyễn Huy G là chủ sử dụng toàn bộ thửa đất số 46.2, tờ bản đồ số 24 tại phường T, quận H, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 886449, số vào sổ cấp GCN: CH01241/HĐ: 2472/3795 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/6/2012. Tôi xác nhận toàn bộ thửa đất nêu trên là tài sản riêng của ông Nguyễn Huy G có nguồn gốc nhận tặng cho được ghi nhận tại điểm 6- Mục II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cho đến thời điểm này, tôi và ông Nguyễn Huy G chưa nhập thửa đất nêu trên vào khối tài sản chung của vợ chồng. Như vậy, tôi không có bất kỳ quyền lợi hay nghĩa vụ nào liên quan đến thửa đất nêu trên. Ông Nguyễn Huy G có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này và tự thực hiện các quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng thửa đất theo quy định của pháp luật. Tôi cũng xác định, nếu có bất kỳ công trình nào được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên trước và sau khi tôi lập văn bản này thì đó vẫn là tài sản riêng của ông Nguyễn Huy G".

Như vậy, bà Nguyễn Khánh L (là vợ của ông Nguyễn Huy G) đã xác định quyền sử dụng thửa đất số 46.2, tờ bản đồ số 24 tại phường T, quận H, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số BI 886449, số vào sổ cấp GCN: CH01241/HĐ: 2472/3795 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/6/2012 mang tên ông Nguyễn Huy G và công trình được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều là tài sản riêng của ông Nguyễn Huy G.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/12/2013 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Huy G và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thì thấy: ông Nguyễn Huy G đã tự nguyện dùng tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 202.5 m2 (sử dụng riêng 109.8 m2, sử dụng chung 92.7 m2) và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 46.2, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ: phường T, quận H, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 886449, số vào sổ cấp GCN: CH01241/HĐ: 2472/3795 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/6/2012 cho ông Nguyễn Huy G thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty K tại Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng tại Văn phòng công chứng N ngày 07/12/2013 số công chứng 1669.2013/HĐTC và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H ngày 11/12/2013.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại cấp phúc thẩm, ông G có lời khai xác nhận mình có ký hợp đồng thế chấp nhưng không ký vào đơn yêu cầu đăng ký giao dịch đảm bảo. Toà án cấp phúc thẩm đã có văn bản yêu cầu ngân hàng cung cấp bản chính đơn yêu cầu đăng ký giao dịch đảm bảo để đi giám định chữ ký nhưng ngân hàng không xuất trình được với lý do công tác lưu trữ có trục trặc chưa tìm thấy. Toà án cũng có văn bản gửi cơ quan quản lý là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Hoàng Mai đề nghị cung cấp bản chính để Toà án đi giám định chữ ký của ông G nhưng Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Hoàng Mai có văn bản số 505/CNVPĐKHM ngày 13/8/2019 cho biết đã tìm kiếm nhưng thất lạc chưa tìm thấy. Vì vậy, chưa có căn cứ để xác định ông G đã ký đơn đăng ký giao dịch đảm bảo. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp tài sản của ông G với ngân hàng không bị vô hiệu mà chỉ hạn chế quyền ưu tiên của ngân hàng khi xử lý phát mại mà thôi (theo Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2005).

Về nhà đất thế chấp theo lời khai của ông G cũng như các tài liệu có trong hồ sơ như biên bản định giá tài sản trước khi thế chấp thì căn nhà 03 tầng, có diện tích xây dựng gần 80m2/ tầng nằm trên thửa đất số 46.2 tờ bản đồ số 24, phường T, quận H, thành phố Hà Nội là tài sản của ông G (mặc dù giấy phép xây dựng đứng tên ông T bố ông G). Khi thế chấp quyền sử dụng đất thì căn nhà đang trong quá trình hoàn chỉnh việc xây dựng (như ông G khai). Do vậy theo thoả thuận trong hợp đồng thế chấp cũng như quy định tại mục 3 Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về giao dịch đảm bảo thì nếu phải phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để trả nợ thì sẽ phát mại cả nhà.

Qua đo đạc, xác định căn nhà 03 tầng của ông G khi xây dựng có một phần nằm ngoài diện tích đất thửa 46.2 đứng tên ông G. Cụ thể: Nếu đứng từ ngõ đi chung nhìn vào thì về phía tay phải có một phần sân lấn ra thửa đất bên cạnh của em ông G tuy nhiên chỉ là sân gạch không kiên cố nên chỉ thu hồi về là được. Còn mặt trước có lấn một phần nhà ra ngõ đi chung, nếu đứng ngoài ngõ nhìn vào về

phía tay trái có một phần nhà lấn sang thửa 46 thuộc quyền quản lý sử dụng của ông T (bố đẻ ông G). Việc xây dựng căn nhà này có một phần nằm ngoài diện tích đất của thửa 46.2 là một việc có tính lịch sử bởi vì tại thời điểm xây dựng thì toàn bộ khu đất này (thửa 46) vẫn đứng tên ông T; Khi ông Thọ phân chia đất cho các con thì diện tích nhà ông G đã xây nằm ngoài diện tích đất đã cho ông G (ông Thọ xin phép xây dựng cho ông G). Do vậy trong trường hợp phát mại nhà đất để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho công ty K thì người nhận chuyển nhượng tài sản phát mại được quản lý sử dụng hiện trạng nhà bao gồm cả phần nhà đang nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông G và phải chấp hành các quy định của cơ quan quản lý nhà đất tại địa phương đối với phần nhà lấn diện tích ngõ chung. Đối với phần nhà (bên trái) đang lấn diện tích đất ở thửa 46 thì tiếp tục sử dụng như hiện tại khi nào xây dựng lại thì phải thu về đúng phần diện tích của thửa 46.2 (đang đứng tên ông G).

Từ những phân tích đánh giá trên, hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông G nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Lời đề nghị, kết luận của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên toà hôm nay phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Huy G phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 và điểm a khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 điều 30, khoản 1 điều 35, điểm b khoản 1 điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2018;

Áp dụng các Điều 323, 342, 343, 351, 355, 471, 474, 476 và 721 Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Áp dụng Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2018/KDTMST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại K.

2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại K phải thanh toán trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ của hợp đồng hạn mức tín dụng số 89.13.48/HMTD ngày

05/12/2013, được giải ngân theo giấy nhận nợ ngày 13/12/2013, bao gồm: số tiền nợ gốc là 1.990.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm chín mươi triệu đồng), lãi trong hạn tính đến ngày 20/11/2018 là 70.116.165 *(Bảy mươi triệu một trăm mười sáu nghìn một trăm sáu mươi lăm)* đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 20/11/2018 là 1.759.396.563 *(Một tỷ bảy trăm năm mươi chín triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm sáu mươi ba)* đồng. Tổng cộng 3.819.512.728 *(Ba tỷ tám trăm mười chín triệu năm trăm mười hai nghìn bảy trăm hai tám)* đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả 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 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.

3. Trong trường hợp Công ty cổ phần đầu tư thương mại K không trả được nợ hoặc trả không đủ số nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ, gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 202.5 m2 (sử dụng riêng 109.8 m2, sử dụng chung 92.7 m2) và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 46.2, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ: phường T, quận H, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 886449, số vào sổ cấp GCN: CH01241/HĐ: 2472/3795 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/6/2012 mang tên ông Nguyễn Huy G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1669.2013/HĐTC ngày 07/12/2013 tại Văn phòng công chứng N. Hiện trạng trên thửa đất số 46.2 tờ bản đồ số 24 có 01 nhà 03 tầng bê tông kiên cố. Nếu phát mại thì người nhận chuyển nhượng được tiếp tục sử dụng nhà trên cơ sở hiện trạng bao gồm cả phần nhà hiện đang nằm ngoài diện tích thửa đất số 46.2 và phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích nhà nằm trên phần ngõ đi chung. Đối với phần nhà nằm trên thửa đất số 46 thì được tiếp tục sử dụng và nếu khi phá nhà cũ đi xây dựng lại thì phải xây theo đúng diện tích đất của thửa 46.2. Hoặc có thể thanh toán giá trị quyền sử dụng đất phần lấn sang nếu chủ sử dụng thửa 46 có yêu cầu.

4. Nếu Công ty cổ phần đầu tư thương mại K thanh toán được toàn bộ nghĩa vụ hoặc bên thế chấp (ông Giáp) thanh toán được toàn bộ nghĩa vụ xác định tại mục 2 của Quyết định này thì Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đ.ất đã nhận thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

5. Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư thương mại K phải chịu 108.390.254 *(Một trăm linh tám triệu ba trăm chín mươi nghìn hai trăm năm mươi bốn)* đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng số tiền 46.505.000 *(Bốn mươi sáu triệu năm trăm linh năm nghìn)* đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 07224 ngày 17/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Ông Nguyễn Huy G phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được trừ vào số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 05704 ngày 25/1/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 Điều 6; Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 14/8/2019.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Thanh Xuân;
- TAND quận Thanh Xuân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Hoàng Minh Thành