

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số 11/2019/KDTM-PT
Ngày 26 - 9 - 2019
“V/v Tranh chấp hợp đồng
tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Sơn.

Các Thẩm phán: Ông Vi Văn Chất và bà Nguyễn Thị Hải Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Ngọc Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thúy Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 05/2019/TLPT-KDTM ngày 08 tháng 4 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/KDTM-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

Địa chỉ: Số 89, phố L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị P - Chuyên viên Xử lý nợ VBank; có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.

Địa chỉ: Khối 4, Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo pháp luật: Anh Nguyễn Minh T; chức vụ: Giám đốc; có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1945 và bà Trương Thị L, sinh năm 1953, có mặt tại phiên tòa.

+ Anh Nguyễn Đình C, sinh năm 1985 và chị Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1985; địa chỉ: Khối 3, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An; vắng mặt tại phiên tòa.

+ Anh Nguyễn Phi V, sinh năm 1974 và chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 525, Ngách 2/7, đường T, Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; đều vắng mặt tại phiên tòa.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T, bà Trương Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/KDTM-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện, các bản khai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V trình bày:

Ngày 20 tháng 10 năm 2012, Công ty Trách nhiệm hữu hạn P có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số HM 011012 - 2672/CDO với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V vay số tiền 850.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2012; bên vay có thể vay vốn, trả nợ nhiều lần (một lần vay sẽ được lập một khế ước nhận nợ). Sau khi vay trả nhiều lần, ngày 05 tháng 6 năm 2013, Công ty Trách nhiệm hữu hạn P tiếp tục ký Khế ước nhận nợ số LD 1315600003 nhận số tiền 850.000.000 đồng; thời hạn vay từ ngày 05 tháng 6 năm 2013 đến ngày 05 tháng 12 năm 2013; phương thức vay: Lãi suất 13%/năm, cố định trong 03 tháng đầu, mức lãi suất điều chỉnh 01 tháng/01 lần, điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn bên Ngân hàng, cộng biên độ 3,2%; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, phạt chậm trả 0,05%/ngày tính trên số tiền lãi chậm trả; mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh trái cây. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khối 3, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An với diện tích đất 135,9 m² tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 28 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 798317 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 02 tháng 3 năm 2005 mang tên ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Trách nhiệm hữu hạn P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2013, tính đến ngày 26 tháng 10 năm 2018, Công ty Trách nhiệm hữu hạn P đã thanh toán được 45.724.807 đồng tiền lãi suất. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn P phải thanh toán số tiền dư nợ của hợp đồng đến ngày 26 tháng 10 năm 2018 là 1.852.040.535 đồng, cụ thể: Dư nợ gốc 850.000.000 đồng; lãi suất quá hạn 659.059.851 đồng và lãi phạt chậm trả 342.530.674 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu lãi phạt chậm trả số tiền 342.530.674 đồng để hỗ trợ khách hàng trong việc thanh toán nợ vay. Nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn P không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay để trả nợ cho Ngân hàng. Nếu không được đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Minh T người đại diện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P trình bày: Anh T thừa nhận việc ký hợp đồng tín dụng hạn mức, thế chấp tài sản với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V để vay số tiền 850.000.000 đồng. Tuy nhiên, vào tháng 4 năm 2011, do anh T có mối quan hệ bạn bè với anh Nguyễn Phi V là con rể của ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L, anh V đã nhờ anh T vay vốn thông qua Công ty của anh T và tài sản thế chấp là của ông T, bà L nên anh T đồng ý. Tại thời điểm đó, ông T và bà L cũng đồng ý ký thế chấp tài sản cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn P vay vốn hộ anh V. Đến năm 2012, anh V tiếp tục vay vốn, khi đó anh T nghe anh V nói Công ty cần bổ sung thành viên mới được tiếp tục vay vốn. Anh T đồng ý cho anh V làm thủ tục thay đổi tên Công ty và bổ sung thành viên tại Sở Kế hoạch đầu tư và đưa chủ sở hữu tài sản thế chấp là ông Nguyễn Hữu T vào thành viên của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P. Ngày 20 tháng 10 năm 2012, Ngân hàng đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số HM 011012 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn P và đồng thời ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L. Sau khi hoàn tất thủ tục thì Ngân hàng đã giải ngân số tiền 850.000.000 đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn P. Sau khi vay tiền, anh V đã nhận toàn bộ số tiền đó (có giấy nhận tiền giữa anh T và anh V) và anh V cam kết trả gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng. Tuy nhiên, anh V không trả nợ nên Công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nay, Ngân hàng khởi kiện thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn P đã không kinh doanh nữa, bản thân anh T có trách nhiệm liên lạc với anh V và phối hợp với ông T, bà L để giải quyết món nợ cho Ngân hàng nhưng ông T, bà L không nhất trí. Vì vậy, anh T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T và Loan trình bày: Ông T và bà L có con gái là chị Nguyễn Thị H và con rể là anh Nguyễn Phi V. Năm 2011, anh V đến nhà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà để thế chấp vay vốn ngân hàng, ông bà đồng ý. Quá trình làm thủ tục thế chấp tài sản, ông bà đều ký vào hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, không hiểu thế nào, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V cho vay số tiền lớn như vậy vì trước đó, ông bà thế chấp để vay ngân hàng chỉ được 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng. Thực tế, ông bà không biết giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn P là ai, không biết vì sao Ngân hàng Thương mại Cổ phần V lại cấu kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn P cho vay nhiều tiền như thế. Ngoài ra, vào tháng 4 năm 2011, anh V, chị H mượn giấy tờ thế chấp tài sản thì trên thửa đất đã có căn nhà của chị N, anh Cương nhưng chị N, anh C không ký vào hợp đồng thế chấp. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Nguyễn Thị H có mặt, anh Nguyễn Phi V vắng mặt nhưng có đơn trình bày gửi Tòa án. Anh V và chị H đều thống nhất trình bày: Năm 2011, do anh V có nhu cầu vay vốn làm ăn nên đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà L để thế chấp vay vốn tại ngân hàng. Ông T, bà L ký hợp đồng thế chấp tài sản và ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn P, anh V đã nhận đủ số tiền 850.000.000 đồng từ anh T. Quá trình làm thủ tục vay vốn, nhận tiền và vay bao nhiêu, vay như thế nào, chị H không biết. Nay, ngân hàng khởi kiện thì anh V, chị H đề nghị được trả tiền gốc 850.000.000 đồng và trả mỗi tháng 10.000.000 đồng để giải chấp tài sản trả lại cho ông T, bà L. Nếu không được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Nguyễn Đình C và chị Nguyễn Thị Thanh N nhưng anh C, chị N vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản nêu ý kiến.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/KDTM-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ các Điều 342, 343, 344, 348, 350, 355, 419, 471, 473, 474, 476, 715, 716, 717, 718, 719, 720 và 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 và 98 Luật các Tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 30 điểm b khoản 1 Điều 35, các Điều 39, 147, 227, 228, 271, 273, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; 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; Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017; Điều 26 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 và quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn P phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V số tiền 1.509.509.851 đồng; trong đó, dư nợ gốc 850.000.000 đồng; lãi suất quá hạn 659.059.851 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số HM 011012 - 2671/CDO ngày 20 tháng 10 năm 2012.

- Nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn P không trả hoặc trả không đủ số tiền trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để trả nợ là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 28 thuộc Khối 3, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 798317 cho ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số

CDO 2672 - 19 ngày 28 tháng 4 năm 2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số CDO 2672 - 1901/HĐTC ngày 19 tháng 10 năm 2012, số công chứng 754/2011/VPCCV, quyền số 03/VPCC/HĐGD ngày 28 tháng 4 năm 2011 và số công chứng 1723/2012/VPCCV, quyền số 03/VPCC/HĐGD ngày 28 tháng 4 năm 2011 do Văn phòng Công chứng Vinh xác lập giao kết giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hữu T, bà Trương Thị L và bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần V - Phòng giao dịch Cửa Đông và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Sau khi bán tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V phải trích lại số tiền 122.622.500 đồng giá trị của ngôi nhà cấp 4, diện tích 45,5 m² lại cho anh Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị Thanh N. Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua.

- Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn P phải thanh toán số tiền phạt chậm trả 342.530.674 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, lãi suất do chậm thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 11 năm 2018, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V kháng cáo một phần Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/KDTM-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An; cụ thể: Trích giá trị tài sản trên thửa đất thế chấp thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L là ngôi nhà cấp bốn cho chị Nguyễn Thị Thanh N. Căn cứ quy định pháp luật và hồ sơ tài liệu vụ án, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V cho rằng nội dung bản án không đúng quy định pháp luật, không T hiện đúng tình tiết khách quan vụ án, vượt quá phạm vi khởi kiện; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn P không có khả năng trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có quyền tự xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng; cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 28, Khối 3, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 798317 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An cấp ngày 16 tháng 9 năm 2010, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00488/Số 6740-QĐUBND (2010), thuộc quyền sở hữu/ sử dụng của ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CDO 2672-

19/HĐTC ký ngày 28 tháng 4 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo ngày 19 tháng 10 năm 2012.

Ngày 05 tháng 11 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T, bà Trương Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/KDTM-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và bà L giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và việc thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay cũng như tính hợp pháp của việc ông T, bà L có tên trong thành viên Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng không T căn cứ giá trị tại thời điểm định giá để trích lại tài sản cho anh C và chị N, việc trích trả giá trị tài sản sẽ được thực hiện trong quá trình thi hành án

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các nội dung kháng cáo theo quy định pháp luật.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An:

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán được phân công đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục phiên tòa.

- Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73 và Điều 294 Bộ luật tố tụng dân sự. Quyền tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa được bảo đảm.

- Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T, bà Trương Thị L kháng cáo trong thời hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết là đúng quy định pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L; chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Xét thấy, các đương sự này đều không có kháng cáo và sự vắng mặt này không làm ảnh hưởng đến việc xét

xử vụ án, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo quy định pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã hỏi ý kiến của các đương sự có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án hay không nhưng các đương sự không thỏa thuận được. Do đó, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét nội dung vụ án: Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/KDTM-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đã xét xử buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn P phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V số tiền 1.509.509.851 đồng, trong đó nợ gốc 850.000.000 đồng, lãi suất quá hạn 659.059.851 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức HM 011012 - 2672/CDO ngày 20 tháng 10 năm 2012. Nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn P không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì xử lý tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L. Đồng thời, bản án sơ thẩm cũng buộc Ngân hàng phải trích lại giá trị ngôi nhà trên diện tích đất cho anh Nguyễn Đình C và chị Nguyễn Thị N. Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V kháng cáo về nội dung trích giá trị tài sản trên đất; ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L kháng cáo toàn bộ bản án.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: Tại thời điểm thế chấp cũng như xét xử sơ thẩm, trên diện tích đất thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P, ngoài ngôi nhà hai tầng và công trình phụ trợ của ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L còn có ngôi nhà cấp bốn diện tích 45,5 m² được xây dựng vào tháng 02 năm 2011 thuộc quyền sở hữu của anh Nguyễn Đình C và chị Nguyễn Thị Thanh N. Tài sản này mặc dù được xây dựng trước thời điểm thế chấp nhưng không được thể hiện trong hợp đồng thế chấp và anh C, chị N cũng không được biết, không đồng ý để thế chấp bảo đảm khoản vay cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn P tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp giữa ông T, bà L ký với Ngân hàng có hiệu lực pháp luật nên đã chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản của Ngân hàng, đồng thời buộc Ngân hàng phải trích lại giá trị tài sản ngôi nhà 122.622.500 đồng cho anh C, chị N.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 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: *“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 không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”*. Đồng thời, theo

nội dung Án lệ số 11/2017/AL thì: “*Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)*”. Như vậy đối với trường hợp này trên đất vừa có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất (ông T và bà L) vừa có tài sản của người khác (chị N và anh C) mà ông T, bà L chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông bà. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất CDO 2672 - 19/HĐTC ngày 28 tháng 4 năm 2011 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Vì thế trong trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn P không trả được nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản trong đó có cả ngôi nhà cấp 4 có diện tích là 45,5 m² thuộc quyền sở hữu của chị N, anh C. Tuy nhiên, khi thi hành án, cần ưu tiên quyền mua lại quyền sử dụng đất cho cho chị N, anh C nếu như họ có nhu cầu mua. Chị N, anh C được nhận lại tiền bán tài sản, nhận lại tài sản nếu tài sản bị tháo dỡ nhưng phải chịu các chi phí theo quy định của luật thi hành án dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá ngôi nhà của anh C, chị N và xét xử buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần V phải có trách nhiệm trích số tiền bằng giá trị tài sản cho anh C, chị N là không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Ngân hàng. Việc giải quyết quyền lợi của anh C, chị N sẽ được thực hiện trong quá trình thi hành án. Do đó, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V để sửa bản án sơ thẩm.

[5] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L:

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Minh T - Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P thừa nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V - Phòng Giao dịch C để vay số tiền 850.000.000 đồng là đúng. Hiện tại, công ty chưa trả được số tiền nợ như ngân hàng khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vụ án theo định pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L cũng thừa nhận: Ngày 28 tháng 4 năm 2011 và ngày 19 tháng 10 năm 2012, ông T và bà L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số CDO 2672 - 19/HĐTC và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số CDO 2672 - 19/HĐSD tự nguyện dùng tài sản của mình là quyền sử dụng thửa đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 28, diện tích 135,9 m² tại Khối 3, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An để bảo đảm cho khoản vay 850.000.000 đồng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V - Phòng Giao dịch C. Diện tích nhà đất này là tài sản hợp pháp của ông T và bà L đã được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 798317 ngày 16 tháng 9 năm 2010. Hợp đồng thế chấp và hợp đồng sửa đổi, bổ sung đã được ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L ký tên; người có thẩm quyền của bên nhận thế chấp Ngân hàng

Thương mại Cổ phần V - Chi nhánh N ký tên và đóng dấu, được công chứng tại Văn phòng Công chứng V và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố V, tỉnh Nghệ An. Xét thấy, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã được các bên giao dịch tự nguyện; tại thời điểm ký kết, các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không ai bị ép buộc, lừa dối, tài sản thế chấp không có tranh chấp và bảo đảm về mặt hình thức của hợp đồng nên phát sinh hiệu lực theo quy định pháp luật. Do Công ty Trách nhiệm hữu hạn P vi phạm nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng tín dụng nên tài sản thế chấp được xử lý để bảo đảm cho khoản vay theo thỏa thuận và quy định của pháp luật.

Ông T, bà L cho rằng tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay 850.000.000 đồng là không đúng pháp luật. Xét thấy, việc ký hợp đồng thế chấp giữa vợ ông T, bà L với Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P được thực hiện là tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối. Tại thời điểm thế chấp, thửa đất và tài sản trên đất có giá trị theo quy định là 780.000.000 đồng và theo giá thị trường là 1.349.000.000 đồng; giá trị nghĩa vụ bảo đảm 850.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T, bà L thừa nhận việc thế chấp là có thật và chữ ký trong hợp đồng thế chấp là chữ ký của ông T, bà L. Do đó, có cơ sở xác định nghĩa vụ bảo đảm của ông T, bà L là khoản vay 850.000.000 đồng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.

Ông T và bà L còn cho rằng ông bà không có đơn vào công ty và anh T đã giả mạo giấy tờ để chiếm đoạt tài sản và khi vay vốn, Ngân hàng thực hiện không đúng thủ tục, không giao cho ông T, bà L bộ hồ sơ vay vốn. Xét thấy, căn cứ thông tin do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cung cấp trong quá trình sơ thẩm thì ông T là thành viên góp vốn của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P (do anh Nguyễn Minh T làm giám đốc và là người đại diện theo pháp luật). Hơn nữa, các nội dung ông T, bà L trình bày trong đơn kháng cáo không làm thay đổi bản chất của vụ án và nghĩa vụ của bên thế chấp phải thực hiện theo quy định pháp luật.

Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện nguyên đơn và Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa là đúng pháp luật.

[6] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm; ông Nguyễn Hữu T sinh năm 1945 và bà Trương Thị L, sinh năm 1953 đều là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm. Do đó, cần trả lại số tiền tạm ứng phí những người kháng cáo đã nộp theo quy định pháp luật.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V, sửa bản án sơ thẩm; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L.

Căn cứ các Điều 342, 343, 344, 348, 350, 355, 419, 471, 473, 474, 476, 715, 716, 717, 718, 719, 720 và 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 và 98 Luật các Tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 30 điểm b khoản 1 Điều 35, các Điều 39, 147, 227, 228, 271, 273, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; 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; Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017; Điều 26 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 và quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn P phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V số tiền 1.509.509.851 đồng (Một tỷ, năm trăm linh chín triệu, năm trăm linh chín nghìn, tám trăm năm mươi một đồng); trong đó, dư nợ gốc 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng); lãi suất quá hạn 578.470.435 đồng (Năm trăm bảy mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm ba mươi lăm đồng), nợ lãi trong hạn 80.589.416 (Tám mươi triệu, năm trăm tám mươi chín nghìn, bốn trăm mười sáu đồng) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số HM 011012 - 2671/CDO ngày 20 tháng 10 năm 2012.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27 tháng 10 năm 2018), Công ty Trách nhiệm hữu hạn P còn 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 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 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.

- Nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn P không trả hoặc trả không đủ số tiền trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để trả nợ là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 28 thuộc Khối 3, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 798317 cho ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L theo

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số CDO 2672 - 19 ngày 28 tháng 4 năm 2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số CDO 2672 - 1901/HĐTC ngày 19 tháng 10 năm 2012, số công chứng 754/2011/VPCCV, quyền số 03/VPCC/HĐGD ngày 28 tháng 4 năm 2011 và số công chứng 1723/2012/VPCCV, quyền số 03/VPCC/HĐGD ngày 28 tháng 4 năm 2011 do Văn phòng Công chứng Vinh xác lập giao kết giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hữu T, bà Trương Thị L và bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần V - Phòng giao dịch Cửa Đông và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Đối với ngôi nhà và tài sản của anh Nguyễn Đình C và chị Nguyễn Thị Thanh N gắn liền trên đất của ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L được xử lý theo Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn P phải thanh toán số tiền phạt chậm trả 342.530.674 đồng (Ba trăm bốn mươi hai triệu, năm trăm ba mươi nghìn, sáu trăm bảy mươi tư đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

2. Về án phí:

- Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 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 và quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn P phải chịu 55.875.000 đồng (Năm mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng) số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000261 ngày 21 tháng 11 năm 2017.

- Về án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Ngân hàng Thương mại Cổ phần V không phải chịu án phí phúc thẩm, miễn án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L.

+ Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự

thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0003184 ngày 20 tháng 11 năm 2018.

+ Trả lại cho ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị L 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0003154 ngày 20 tháng 11 năm 2018.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND thành phố Vinh;
- Chi cục THADS thành phố Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Trần Quốc Sơn

