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: 79/2018/KDTM-PT
Ngày: 18/6/2018
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: Bà Chu Thị Nga

Các Thẩm phán : Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

: Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Bà Trần Thu Hằng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18/6/2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân TP Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2017/TLPT ngày 11 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện TT, TP Hà nội bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 217/QĐ-PT ngày 01/6/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Q

Trụ sở: Số 22 Hàng V, Q. HK, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng LV do ông Bùi Thái H, Phó tổng giám đốc đại diện (Theo Giấy ủy quyền số 712/2016/UQ1.VAMC2 – LienViet Post Bank)

Ông Bùi Thái H ủy quyền lại cho: Ông Nguyễn Việt T, Ông Lưu Hoài N, Ông Đinh Khắc N – Chuyên viên xử lý nợ, Ngân hàng LV(Theo Giấy ủy quyền số 4858/2018/UQ-Lien Viet Post Bank ngày 01/6/2018)

(Ông Nguyễn Việt T, Ông Lưu Hoài N, Ông Đinh Khắc N đều có mặt tại phiên tòa)

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ

Trụ sở: Xóm Đ, thôn TK, xã TT, H. TT, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Minh N – Giám đốc Công ty

(Có mặt tại phiên tòa)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Minh N – Sinh năm 1977
2. Chị Nguyễn Thị Thúy N – Sinh năm 1979

3. Cháu Phạm Bảo C – Sinh năm 2007
4. Cháu Phạm Bảo C – Sinh năm 2011
5. Cháu Phạm Minh K – Sinh năm 2014

Cùng trú tại: Số 13, phố CT, P. YK, Q. HĐ, Hà Nội.

(Anh N có mặt. Chị Thúy N vắng mặt)

6. Anh Hoàng Thanh T – Sinh năm 1989
7. Bà Tạ Thị H – Sinh năm 1964
8. Ông Hoàng Anh T1 – Sinh năm 1962
9. Chị Cấn Thị Thùy D – Sinh năm 1989

Cùng trú tại: Số nhà 27-28, dự án nhà ở BH, P. ML, Q. HĐ, Hà Nội.

(Anh T, bà H, Ông T, chị D đều vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các bản khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP LV do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 23/08/2012, Ngân hàng TMCP LV(sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ký kết hợp đồng hạn mức tín dụng số 4312-ĐCG/HĐHMTD với Công ty Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là công ty Đ) với nội dung Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho công ty Đ với mục đích để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn vay, lãi suất vay, phương thức được ghi vào từng khế ước nhận nợ. Căn cứ hợp đồng tín dụng trên, Công ty Đ đã nhận 10 khế ước nhận nợ từ khế ước nhận nợ số KU08-ĐĐ-4312-CG/HĐHMTD đến khế ước số KU17-ĐĐ-4312-CG/HĐHMTD với tổng số tiền là 5.534.000.000đ. Trong đó khế 5 khế ước ban đầu quy định lãi suất tại thời điểm giải ngân 14%/năm, lãi suất thả nổi và định kỳ điều chỉnh 3 tháng một lần không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu thông thường theo quy định của Ngân hàng TMCP LV tại thời điểm điều chỉnh, thời hạn vay 7 tháng , trả nợ gốc vào cuối kỳ, nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng. 5 khế ước còn lại điều chỉnh lãi suất tại thời điểm giải ngân là 13%/năm.

Tài sản bảo đảm của khoản vay trên là giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại thửa số 255, tờ bản đồ số 0, tại số 13 phố CT, phường YK, HĐ, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Phạm Minh N và giá trị quyền sử dụng đất cùng các tài sản trên đất tại nhà liền kề số LK -27 dự án nhà ở BH, ML, HĐ, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Anh Hoàng Thanh T.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng. Ngân hàng đã đôn đốc, nhắc nhở nhưng công ty không thực hiện việc trả nợ. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện buộc công ty Đ phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng tính đến ngày 31/7/2017 nợ gốc là 5.531.027.758đ, lãi trong hạn là 81.501.710đ và lãi quá hạn là 3.812.187.517đ**.** Tổng số tiền là 9.424.716.985

đồng. Từ ngày 01/8/2017, Công ty Đ phải tiếp tục chịu lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng cho đến khi Công ty Đ thanh toán hết nợ cho ngân hàng. Trường hợp Công ty Đ không thanh toán khoản nợ nêu trên thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ do Ông Phạm Minh N- giám đốc đại diện theo pháp luật trình bày :

Công ty xác nhận các nội dung như ngân hàng đã trình bày, cụ thể là xác nhận toàn bộ nội dung hợp đồng tín dụng hạn mức, các khế ước nhận nợ và tổng số tiền đã được ngân hàng cho vay và tài sản thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo khoản vay của Công ty Đ. Công ty cũng xác nhận đến ngày 31/7/2017 nợ gốc là 5.531.027.758đ, lãi trong hạn là 81.501.710đ và lãi quá hạn là 3.812.187.517đ**.** Tổng số tiền là 9.424.716.985 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã khởi kiện buộc công ty Đ phải trả toàn bộ số nợ trên, công ty Đ xác nhận trách nhiệm trả nợ đối với ngân hàng.Tuy nhiên hiện nay công ty không có khả năng trả nợ ngay cho ngân hàng, vì vậy công ty đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho chủ tài sản thế chấp thương lượng với ngân hàng để đảm quyền lợi của các bên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chị Nguyễn Thị Thúy N và Ông Phạm Minh N thống nhất trình bày: Vợ chồng anh chị là chủ sở hữu hợp pháp ngôi nhà 4,5 tầng thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 0, tại số 13 phố CT, phường YK, HĐ, Hà Nội, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Phạm Minh N. Nhà đất này anh chị đã thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo khoản vay có giá trị cao nhất là 1.436.400.000đ của công ty Đ do Anh N làm giám đốc. Công ty Đ do làm ăn khó khăn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện đối với công ty Đ liên quan tới tài sản anh chị đã thế chấp cho ngân hàng, chị đề nghị ngân hàng xem xét giảm lãi cho công ty và cho công ty có thời gian trả nợ. Hiện ở tại nhà đất này của anh chị chỉ có vợ chồng anh chị và 03 con chung của anh chị là các cháu sinh năm 2007, 2011 và 2014, ngoài ra không còn ai khác. Chị cũng đề nghị ngân hàng xem xét tạo điều kiện cho anh chị ngoài chỗ ở này, anh chị không còn chỗ ở nào khác, các con anh chị còn nhỏ cần chổ ở ổn định để ăn học và phát triển.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Anh Hoàng Thanh T, bà Tạ Thị H, ông Hoàng Anh T1 thống nhất trình bày: Vợ chồng bà H, ông T1 mua hai lô đất nhà liền kề thuộc lô LK số 27,28 dự án nhà ở BH, ML, HĐ, Hà Nội. Thời điểm vợ chồng bà H mua 02 lô đất thì trên đất có nhà 4 tầng và một tum xây thô. Sau khi mua nhà đất trên vợ chồng

bà H có cho Anh Hoàng Thanh T là con trai đứng tên lô đất LK 27. Khi vợ chồng bà H cho anh T đứng tên lô đất số LK27 nhưng chỉ là trên giấy tờ chứ anh T không sử dụng. Vì vậy đến năm 2010, vợ chồng bà H đã phá bỏ toàn bộ nhà xây thô để xây dựng lại thành một tòa nhà 7,5 tầng trên diện tích cả hai lô LK 27 và LK 28. Bên cạnh đó vợ chồng bà còn thuê lô LK 26 liền kề để xây liền với hai lô đất của gia đình mình dùng để kinh doanh và ở. Việc anh T (con trai vợ chồng bà H) thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo khoản vay của công ty Đ, ông bà hoàn toàn không biết. Hiện ở tại nhà đất này có vợ chồng bà H, ông T1, anh T và vợ anh T là chị Cấn Thị Thùy D. Vợ chồng anh T chỉ được cho ở chứ không có công sức xây dựng, đóng góp gì. Nay Ngân hàng khởi kiện công ty Đ liên quan đến tài sản của vợ chồng bà mà anh T đã mang đi thế chấp, đề nghị Tòa căn cứ pháp luật bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Cấn Thị Thùy D trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của ông T1, bà H và anh T. Năm 2013, chị D kết hôn với Anh Hoàng Thanh T, sau khi kết hôn chị và anh T về sống cùng với bố mẹ anh T tại tòa nhà 7,5 tầng do bố mẹ chồng xây dựng tại lô LK số 27,28 dự án nhà ở BH, ML, HĐ, Hà Nội. Từ khi về ở đến nay vợ chồng chị không có công sức đóng góp gì đối với khối tài sản này vì vậy chị không có liên quan gì đối với việc ngân hàng khởi kiện cả.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện TT đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP LV. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả Ngân hàng tính đến ngày 31/7/2017 tổng số tiền là 9.424.716.985 đồng. Trường hợp Công ty không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền trên thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền sử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mang tên Ông Phạm Minh N để đảm bảo thi hành án.

Không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp và quyền sử dụng đất mang tên Anh Hoàng Thanh T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 08/8/2017, Ngân hàng TMCP LV kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cụ thể: Tòa án sơ thẩm không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mang tên Anh Hoàng Thanh T để đảm bảo cho khoản nợ và cũng không phân chia nghĩa vụ trả nợ cụ thể đối với các tài sản bảo đảm thế chấp là không đúng. Ngân hàng đề nghị: Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận hợp đồng thế chấp đối với quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại nhà số LK27 dự án nhà ở Bắc Hà, P. Mộ Lao, HĐ, Hà Nội mang tên Anh Hoàng Thanh T và yêu cầu chia nghĩa vụ trả nợ cụ thể đối với tài sản bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông Phạm Minh N và tài sản bảo đảm theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Anh Hoàng Thanh T để trả nợ ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo, cụ thể: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận hợp đồng thế chấp đối với quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất là diện tích nhà trên 78,8m2 tại LK27 dự án nhà ở Bắc Hà, P. Mộ Lao, HĐ, Hà Nội mang tên Anh Hoàng Thanh T và yêu cầu phân chia nghĩa vụ trả nợ đối với tài sản bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông Phạm Minh N và tài sản bảo đảm mang tên Anh Hoàng Thanh T để trả nợ cho ngân hàng.

Bị đơn trình bày: Xác nhận đến ngày 31/7/2017 công ty còn nợ nguyên đơn nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn là 9.424.716.985 đồng. Hiện công ty không có khả năng thanh toán và đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện cho chủ tài sản thế chấp thương lượng với nguyên đơn để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Minh N xác nhận ông và vợ ông là chủ sở hữu hợp pháp ngôi nhà 4,5 tầng thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 0 tại số 13 phố CT, phường YK, HĐ, Hà Nội. Vợ chồng ông đã thế chấp tài sản này để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ. Nay, công ty không thanh toán được nợ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị ngân hàng tạo điều kiện về chỗ ở cho vợ chồng ông vì ngoài chỗ ở nêu trên, gia đình ông không còn chỗ ở nào khác. Về việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con ông vào tham gia tố tụng thì ông có ý kiến là do các con còn quá nhỏ nên không cần thiết phải tham gia tố tụng mà chỉ cần ông tham gia và thay mặt các con nên không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của gia đình ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội phát biểu ý kiến: Quá trình tham gia tố tụng của các đương sự, quá trình tiến hành tố tụng của thẩm phán tại cấp phúc thẩm, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng dân sự. Tài liệu hồ sơ thể hiện, Ngân hàng LV đã chuyển nhượng khoản nợ của mình cho Công ty Q ngày 16/9/2014 nên cần xác định nguyên đơn là VAMC. Tuy nhiên, do VAMC đã ủy quyền cho ngân hàng khởi kiện và tham gia tố tụng nên về bản chất quyền lợi của VAMC không bị vi phạm nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần sửa bản án sơ thẩm về tư cách tham gia tố tụng.

Về nội dung kháng cáo về phần xử lý tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại nhà LK27 dự án nhà ở BH, ML, HĐ, Hà Nội: Theo hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng 78m2 đất và nhà 04 tầng 01 tum. Các tài sản này đã được cấp Giấy chứng nhận mang tên anh T.nên anh T có quyền thế chấp và phải có nghĩa vụ bảo đảm cho khoản nợ của công ty Đ nếu Công ty Đ không trả được nợ cho ngân hàng. Việc xây dựng, sửa chữa không có giấy phép xây

dựng và không đăng ký thay đổi thông tin về quyền sở hữu nhà nên không có căn cứ khẳng định các phần nhà cải tạo, xây thêm thuộc sở hữu của ông T1, bà H nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại nhà LK27 dự án nhà ở BH, Q. HĐ do UBND quận HĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Anh Hoàng Thanh T là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng LVnên cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng trường hợp công ty Đ không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại nhà LK27. Đối với phần tài sản cải tạo sửa chữa thêm trên đất tại nhà LK27 khi thi hành án sẽ áp dụng điều 1 nghị định 11 ngày 22/2/2012 để xử lý.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở thẩm tra xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

1. Về tố tụng:

Tranh chấp giữa Công ty Q (Sau đây gọi tắt là VAMC) và Công ty Cổ phần Đ là tranh chấp về hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện TT giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình tiến hành tố tụng tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn đã xuất trình cho Tòa án hợp đồng mua bán nợ giữa Ngân hàng và Công ty Q (gọi tắt là VAMC) cùng hợp đồng ủy quyền của VAMC cho ngân hàng về việc đòi nợ, khởi kiện tại Tòa án nên cần xác định nguyên đơn trong vụ án này là VAMC chứ không phải là ngân hàng TMCP LV. Tại cấp sơ thẩm, ngân hàng không xuất trình hợp đồng mua bán nợ cũng như văn bản ủy quyền về việc khởi kiện và tham gia tố tụng nên Tòa án cấp sơ thẩm không thể biết để đưa VAMC vào tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn. Vì vậy, cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm đưa VAMC tham gia tố tụng là nguyên đơn như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội là phù hợp quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, VAMC kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Tòa án nhân dân TP Hà Nội thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 3 điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hiệu: Tài liệu, hồ sơ thể hiện các bên đương sự không có bất kỳ yêu cầu nào về áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án nên Tòa án

không xét về thời hiệu khởi kiện vụ án theo quy định tại khoản 2 điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về xác định người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con của Anh N và Chị Thúy N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyên có ý kiến là do các con ông còn quá nhỏ nên không cần thiết phải tham gia tố tụng mà chỉ cần ông tham gia và thay mặt các con nên không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của gia đình ông, tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

2. Về nội dung vụ án:

Tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện:

Theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 4312 ngày 23/8/2012 được ký kết giữa: Ngân hàng TMCP LV– Chi nhánh Đông Đô và Công ty Đ thể hiện: Ngân hàng cho Công ty vay số tiền là 5.600.000.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm triệu đồng), thời hạn vay: 12 tháng với mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất trong hạn: Theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Trả nợ gốc và lãi trong thời hạn vay quy định trên khế ước nhận nợ. Theo các khế ước nhận nợ, cụ thể: từ khế ước số 08 đến khế ước số 17 (10 khế ước) Công ty đã nhận nợ ngân hàng tổng số tiền: 5.534.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm ba mươi tư triệu đồng). Trong đó 5 khế ước ban đầu quy định lãi suất tại thời điểm giải ngân 14%/năm, lãi suất thả nổi và định kỳ điều chỉnh 3 tháng một lần không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu thông thường theo quy định của Ngân hàng TMCP LVtại thời điểm điều chỉnh, thời hạn vay 7 tháng , trả nợ gốc vào cuối kỳ, nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng. 5 khế ước còn lại điều chỉnh lãi suất tại thời điểm giải ngân là 13%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mới chỉ thanh toán cho ngân hàng số tiền là 2.972.242 đồng. Tại các bản khai cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Công ty cũng xác nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng và đến nay còn nợ ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và lãi là 9.424.716.985 đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty phải thanh toán cho ngân hàng số tiền tính đến ngày 31/7/2017 cụ thể là: nợ gốc là: 5.531.027.758 đồng, lãi trong hạn: 81.501.710 đồng, lãi quá hạn: 3.812.187.517 đồng là có căn cứ.

Xét kháng cáo của ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp mang tên ông Hoàng Anh T thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết ngày 17/01/2012 giữa ba bên gồm: Bên thế chấp là anh Hoàng Anh T, bên nhận thế chấp là Ngân hàng Liên Việt, bên vay là Công ty Đ. Các bên ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đã được công chứng

và đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật. Xem xét toàn bộ hợp đồng thế chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều trình bày, nhà đất tại LK27 do ông T1, bà H mua từ năm 2008. Ông, bà có cho Anh Hoàng Thanh T là con trai đứng tên, ông bà cho rằng chỉ cho anh T đứng tên trên giấy tờ chứ không cho sử dụng. Tuy nhiên, đến ngày 01/12/2010 UBND Q. HĐ đã cấp GCNQSD đất cho Anh Hoàng Thanh T. Từ năm 2010 đến trước khi ngân hàng khởi kiện tại Tòa án, ông T1, bà H không có ý kiến thắc mắc gì về việc anh T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý về việc sử dụng đất của anh T nên anh T có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất và diện tích nhà xây dựng trên diện tích đất thuộc LK 27 và có quyền thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ.

Về quyền sở hữu nhà: Quá trình tham gia tố tụng, ông T1, bà H và anh T đều khai là nhà đất khi mua thì trên mỗi diện tích đất thuộc LK 27 và LK 28 đều là nhà 4,5 tầng riêng biệt, tuy nhiên toàn bộ diện tích nhà tại LK 27 và LK 28 hiện nay đã có sự thay đổi, cụ thể: ông T1, bà H cho rằng đã phá toàn bộ nhà 4,5 tầng để xây dựng lại thành một tòa nhà 7,5 tầng trên diện tích liền kề cả hai ô LK27, LK28 và nhà LK 26 (thuê lại). Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 13/4/2017 thể hiện: Tại thửa đất LK 27 đã không còn hiện trạng cũ là nhà 4 tầng 01 tum như đương sự trình bày mà trên cả hai thửa đất LK27+LK28 là một tòa nhà 7,5 tầng.

Theo xác nhận của UBND phường Mỗ Lao, HĐ, Hà Nội thì UBND phường đã xác nhận ông, bà đã sửa nhà từ 04 tầng 01 tum thành nhà 7,5 tầng vào năm 2010.

Mặc dù trong GCNQSD đất mang tên Anh Hoàng Thanh T thể hiện ngôi nhà là nhà 04 tầng 01 tum nhưng tại thời điểm thế chấp, ngân hàng đã thẩm định, định giá theo thực tế ngày 14/8/2012 thì diện tích nhà xây dựng là 5 tầng 1 tum và 1 tầng hầm. Tại mục 3 thể hiện: Giá do hai bên xác định lại. Theo đó, tổng cộng giá trị nhà đất là: 6.113.304.000 đồng. Bên thế chấp là anh T và bên định giá nhận thế chấp là các cán bộ ngân hàng đã ký xác nhận. Như vậy, rõ ràng các bên đã tiến hành định giá lại nhà theo thực tế không còn như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Với tình trạng nhà như hiện trạng nêu trên là hoàn toàn khách quan của bên thế chấp và bên nhận thế chấp. Tại thời điểm thế chấp, bà H, ông T1 đều ở cùng nhà thế chấp với anh T nhưng không có khiếu nại gì về vấn đề này. Chỉ đến khi ngân hàng khởi kiện ra Tòa án, ông, bà mới xuất trình tài liệu cho rằng nhà là do ông bà xây dựng nhưng những tài liệu chứng cứ do ông bà xuất trình cũng không đảm bảo khách quan. Ông bà cùng khai nhận khi xây dựng lại nhà, ông bà không có giấy phép xây

dựng mà chỉ có đơn xin Ủy ban nhân dân sở tại nơi ông bà sinh sống để xây dựng nhà nên không có căn cứ khẳng định phần cải tạo, xây dựng thuộc sở hữu của ông T1, bà H.

Như vậy, có căn cứ để khẳng định phần diện tích xây dựng của ngôi nhà 05 tầng, 1 tum, 1 tầng hầm trên diện tích đất LK27 có trước thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp và thuộc sở hữu của anh Hoàng Anh T nên anh T có quyền thế chấp đối với tài sản là quyền sở hữu diện tích nhà LK27, hợp đồng thế chấp có hiệu lực liên quan đến phần tài sản thế chấp là quyền sở hữu diện tích nhà xây dựng trên diện tích đất 78,8m2 tại thửa LK 27. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm, bà H khai nhận do tin tưởng anh T nên bà để anh T ký các thủ tục để cho Anh N mượn sổ đỏ. Như vậy, bà biết rất rõ ràng anh T đã thế chấp diện tích nhà và diện tích đất thuộc thửa LK27 để Anh N vay vốn ngân hàng. Nay bà cho rằng chỉ cho anh T sử dụng mà không cho anh T được quyền sở hữu và định đoạt là không có căn cứ chấp nhận.

Bản án sơ thẩm đã tuyên: Không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất cùng các tài sản trên đất tại nhà liền kề LK27 dự án nhà ở BH, ML, HĐ, Hà Nội là không chính xác, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng. Vì vậy, cần phải sửa bản án sơ thẩm về nội dung: Trong trường hợp Công ty Đ không trả nợ được VAMC thì VAMC có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu diện tích nhà trên diện tích đất của anh Hoàng Anh T tại thửa đất LK 27 dự án nhà ở BH, ML, HĐ, Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ theo phạm vi bảo đảm khoản vay của Công ty Đ là phù hợp pháp luật.

Ngoài ra, VAMC còn kháng cáo về việc phân chia nghĩa vụ trả nợ cụ thể đối với tài sản bảo đảm theo GCNQSD đất mang tên Ông Phạm Minh N và tài sản bảo đảm theo GCNQSD đất mang tên Anh Hoàng Thanh T, thấy: Như ý kiến của nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận: Số tiền mà bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn đến ngày xét xử sơ thẩm là 9.424.716.985 đồng. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/9/2010 giữa ngân hàng và Ông Phạm Minh N, bà Nguyễn Thị Thúy N thì tại điều 2 mục 2.2 hợp đồng thế chấp có nội dung: "Với giá trị của tài sản thế chấp ghi ở điều 1 của hợp đồng này, bên ngân hàng đồng ý cấp tín dụng… cho bên vay vốn với tổng số tiền cao nhất là 1.355.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi lăm triệu đồng) với lãi suất theo quy định của bên ngân hàng". Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ quyết định về quyền đề nghị phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà mang tên Ông Phạm Minh N mà không tuyên cụ thể là tài sản thế chấp đảm bảo cho số tiền vay cụ thể là bao nhiêu là có thiếu sót. Theo đó tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của Ông Phạm Minh N,

bà Nguyễn Thị Thúy N để thanh toán cho khoản tiền vay của Công ty Đ không vượt quá 1.355.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi lăm triệu đồng) với lãi suất theo quy định của bên ngân hàng. Cụ thể là nợ gốc, lãi xuất trong hạn và lãi xuất quá hạn các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho phù hợp với pháp luật. Vì vậy, cần phải sửa bản án sơ thẩm về vấn đề này.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Công ty Đ phải chịu 117.424.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Công ty Q 58.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp

Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm liên quan đến yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả Công ty Q 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Các điều: 305,343,355,471,474, từ điều 715 đến điều 721 Bộ luật dân sự 2005

Căn cứ: Điều 30, điều 37, khoản 3 điều 38, 184, khoản 2 điều 308, điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Khoản 1 điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận kháng cáo của Công ty Q và sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện TT, cụ thể.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Q.

Buộc Công ty Cổ phần Đ trả cho Công ty Q số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 4312-ĐCG/HĐHMTD ngày 23/8/2012 là : 9.424.716.985 đồng (Chín tỷ bốn trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm mười sáu nghìn chín trăm tám mươi lăm nghìn) trong đó:

Nợ gốc: 5.531.027.758 đồng (Năm tỷ năm trăm ba mươi mốt triệu không trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi tám đồng)

Lãi trong hạn: 81.501.710 đồng (Tám mươi mốt triệu năm trăm linh một nghìn bảy trăm mười nghìn)

Lãi quá hạn: 3.812.187.517 đồng (Ba tỷ tám trăm mười hai triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm mười bảy nghìn)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Cổ phần Đ phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi xuất mà

các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án 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.

2. Trường hợp Công ty Cổ phần Đ không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Công ty Q có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 0, tại địa chỉ: Khu tập thể Công ty máy kéo và máy nông nghiệp, Phường YK, thị xã HĐ, tỉnh Hà Tây (nay là số 13 phố CT, phường YK, HĐ, Hà Nội) đã được UBND quận HĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông Phạm Minh N số AĐ 733381 ngày 17/5/2006. Tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp ngày 16/9/2010, số công chứng 927510, quyển số: 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội để trả Công ty Q số tiền nợ gốc cho vay không vượt quá 1.355.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi lăm triệu đồng) với lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- Quyền sử dụng đất mang tên Anh Hoàng Thanh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký hiệu BC167105, địa chỉ: Nhà liền kề số LK-27 dự án nhà ở BH, phường ML, Q. HĐ, Hà Nội do UBND quận HĐ cấp ngày 01/12/2010 và quyền sở hữu phần diện tích nhà trên diện tích đất LK-27 dự án nhà ở Bắc Hà, phường ML, Q. HĐ, Hà Nội của Anh Hoàng Thanh T để trả Công ty Q số tiền nợ gốc cho vay không vượt quá là 4.245.000.000 đồng với lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Những người đang ở và sinh sống tại địa chỉ nhà đất nêu trên phải di chuyển để đảm bảo thi hành án.

4. Về án phí: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 117.424.000 đồng (Một trăm mười bảy triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Công ty Q 58.000.000 đồng (Năm mươi tám triệu đồng) đã nộp theo biên lai số 07979 ngày 03/11/2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TT.

Công ty Q không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả Công ty Q 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 08444 ngày 16/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TT.

Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội
- TAND H. TT;
- Cơ quan THADS H. TT;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP./.

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

Chu Thị Nga