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: 11/2019/KDTM-PT
Ngày: 28/02/2019
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 phúcthẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:Ông Lê Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Thư ký phiên tòa: BàĐỗ Thị Hạnh-Thẩm tra viên Toàán nhân dân Thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:Ông Phạm Thành Vân- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 28 tháng 02 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 101/2018/TLPT-KDTM ngày 05/10/2018 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2018/KDTM-ST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyếtđịnhđưa vụán ra xét xử số526/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:Ngân hàng TMCP KT Việt Nam (gọi tắt là Nguyên đơn)

Địa chỉ trụ sở: Số 191 BT, phường LĐH, quận HBT, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A -Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Minh T, bà Vũ Thị Th, bà Phạm Thùy L (Theo văn bản ủy quyền số 1116/2018/UQ - TCB ngày 18/10/2018).(Bà T có mặt)

Bị đơn: Công ty TNHH TT (gọi tắt là Bịđơn)

Địa chỉ trụ sở: Số 18A PĐH, phường PĐH, quận HBT, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế T - Chức vụ: Giám đốc Công ty

Địa chỉ: Thôn 3, xã VP, huyện TT, Thành phố Hà Nội

(Ông T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

1. Bà Nguyễn Thị T -Thành viên góp vốn Công ty TNHH Thiên Tân.

Hộ khẩu thường trú: Số 18A PĐH, phường PĐH, quận HBT, Thành phố Hà Nội.

(Bà Th đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Thế T

Địa chỉ: Thôn 3, xã VP, huyện TT, Thành phố Hà Nội

(Ông T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt)

3. Ông Lã Văn V và bà Nguyễn Thị Kim O

Cùng trú tại: Số 27, ngách 15 ngõ GM, phố BM, phường TĐ, quận HBT, Thành phố Hà Nội

(Ông V, bà O vắng mặt)

4. Hộ gia đình ông Nguyễn Thành K gồm: Ông Nguyễn Thành K, bà Đoàn Thị Bích L (ông K, bà L đồng thời là người có yêu cầu độc lập), chị Nguyễn Huyền T và anh Nguyễn Thành D(anh D, chị T vắng mặt).

Cùng trú tại: Số 7 ngách 45 ngõ HB 7 MK, phường MK, quận HBT, Thành phố Hà Nội (số cũ: số 57 ngõ HB 7, tổ 24A MK, phường MK, quận HBT, Thành phố Hà Nội).

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L: Ông Lê Hồng Q, sinh năm 1988 (theo văn bản ủy quyền số công chứng 692.2017/HĐUQ ngày 18/4/2017). (Ông Q có mặt)

Người kháng cáo:Ngân hàng TMCP KT Việt Nam. (Bà T có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 20/08/2012 Công ty TNHH TT (gọi tắt là Công ty Thiên Tân) và Ngân hàng TMCP KT Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng Techcombank)- Chi nhánh Hoàn Kiếm cùng ký kết Hợp đồng tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN cùng các khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ cụ thể như sau: Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 13 ngày giải ngân 23/08/2012 với số tiền 2.000.000.000 đồng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng ngày 23/11/2012; Khế ước nhận nợ số 14 ngày giải ngân ngày 23/08/2012 với số tiền 733.000.000 đồng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng ngày 23/11/2012.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên của Công ty TT, các ông, bà có tên dưới đây đã thế chấp tài sản của mình để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty TT, cụ thể:

* Ông Lã Văn V và bà Nguyễn Thị Kim O tự nguyện thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh đối với

thửa đất số 21(1), tờ bản đồ số 29, diện tích 136m^2 tại thôn 3, xã VP, huyện TT, Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 827758 vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CH00868/1275/2011/HĐTP do UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/06/2011 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 3704.2011/HĐTC-TCB ngày 01/08/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội.

* Ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 5I-I-13 (1997), diện tích 42,5m^2 tại: số 57, Ngõ HB 7, tổ 24A MK, phường MK, quận HBT, Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 10107350765, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1261.2001.QĐUB/6079.2001 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/03/2001 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4094.2011/HĐTC-TCB ngày 15/09/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Nguyên đơn đã thực hiện việc giải ngân tiền vay cho Bịđơn theo đúng như cam kết. Tuy nhiên, Bịđơn đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Nguyên đơn như cam kết tại Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ, gặp gỡ với Bịđơn và bên thế chấp tài sản nhưng Bịđơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn. Tạm tính đến ngày 07/5/2015 dư nợ của Bịđơn tại Nguyên đơn là 3.885.318.665 đồng (trong đó: Nợ gốc là 2.720.732.100 đồng, nợ lãi là 1.164.586.565 đồng).

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Nguyên đơn, Nguyên đơn khởi kiện Bịđơn ra trước Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội (đơn khởi kiện đề ngày 18/5/2015). Đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc Bị đơn thanh toán cho Nguyên đơn số tiền: 3.939.733.307 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.720.732.100 đồng, nợ lãi tạm tính đến hết ngày 07/5/2015 là 1.164.586.565 đồng và 54.414.642 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng (2% giá trị của nghĩa vụ bị vi phạm theo quy định tại Điều 10.1 của Hợp đồng tín dụng và Thỏa thuận chung).

Buộc Bị đơn thanh toán tiền nợ lãi phát sinh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng kể từ này 08/5/2015 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Chấp thuận yêu cầu của Nguyên đơn về việc xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

Nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành ántiến hành kê biên, phát mại toàn bộ 02 khối tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của: vợ chồng ông Lã Văn V và bà Nguyễn Thị Kim O, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L (theo các hợp đồng thế chấp đã ký) để thu hồi nợ cho Nguyên đơn. Toàn bộ số

tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Bị đơn đối với Nguyên đơn. Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Nguyên đơn.

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 28/12/2015, Nguyên đơn trình bày nội dung sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện như sau:

Yêu cầu Bị đơnthanh toán cho Nguyên đơn số tiền 2.854.120.346đồng trong đó nợ gốc là 1.304.732.100 đồng, nợ lãi tạm tính đến hết ngày 26/12/2015 là 1.549.388.246 đồng và 39.754.642 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Buộc Bị đơn thanh toán số tiền lãi phát sinh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 27/12/2015 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc xử lý các tài sản bảo đảm thế chấp để thu hồi nợ, là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 5I-I-13 (1997), diện tích 42,5m^2 tại số 57 Ngõ HB 7 Tổ 24A MK, phường MK, quận HBT, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở mã số 10107350765, vào sổ cấp GCN số 1261.2001.QĐUB/6079.2001 do UBND TP Hà Nội cấp ngày 05/3/2001 cho ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L.

Không yêu cầu kê biên phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đấtcủa vợ chồng ông Lã Văn V và bà Nguyễn Thị Kim O.

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 22/6/2016, Nguyên đơn trình bày: Đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Rút yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bào đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 5I-I-13 (1997), diện tích 42,5m^2 tại số 57 Ngõ HB 7Tổ 24A MK, phường MK, quận HBT, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 10107350765, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 1261.2001.QĐUB/6079.2001 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/3/2001 cho ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L.

- Rút tên ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L ra khỏi danh sách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 22/11/2016, Nguyên đơn trình bày những nội dung sửa đổi, bổ sung như sau:

- Bổ sung tên ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L vào danh sách những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo nội dung đơn khởi kiện và đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện.

- Bổ sung yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 5I-I-13 (1997), diện tích 42,5m^2 tại số 57 Tổ 24AMK, phường MK, quận HBT, Thành phố Hà Nội theo

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở mã số 10107350765, vào số cấp GCN số 1261.2001.QĐUB/6079.2001 do UBND TP Hà Nội cấp ngày 05/3/2001 cho ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L.

Tại bản tự khai ngày 25/7/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Bịđơn do ông Nguyễn Thế T trình bày:

Bị đơn và Nguyên đơn có ký Hợp đồng tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN để vay vốn theo hai Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 13 và số 14 ngày 23/08/2012 với số tiến là 2.000.000.000 đồng và 733.000.000 đồng (theo Hợp đồng tín dụng) và thế chấp 02 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Lã Văn V và bà Nguyễn Thị Kim O và của vợ chồng ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Bị đơn không có khả năng thanh toán một lần số nợ cho Nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng trên vì đã tạm ngừng hoạt động kinh doanh. Bị đơn xác định hiện còn nợ gốc và lãi như Nguyên đơn trình bầy là đúng. Bị đơn sẽ có trách nhiệm trả nợ cho Nguyên đơn, đề nghị được trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng số tiền nợ gốc, còn nợ lãi Bị đơn đề nghị được miễn toàn bộ. Đề nghị không phát mại tài sản bảo đảm của ông K, bà L.

Tại bản tự khai ngày 26/10/2017, ngày 30/11/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liện quan - ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L do ông Lê Hồng Q - Đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2011, ông K và bà L đồng ý cho Bị đơn mượn tài sản là: Quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 5I-I-13 (1997), diện tích 42,5m^2 hình thức sử dụng: riêng, tại địa chỉ: số 57, Ngõ HB 7, phố MK, Tổ 24A, phường MK, quận HBT, Hà Nội và tài sản gắn liền với đất là nhà ở tổng diện tích sử dụng: 42,5m2, số tầng: 01(Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số mã số 10107350765, hồ sơ gốc số 1261.2001.QĐUB/6079.2001 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/03/2001) để vay thế chấp tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Ngân hàng Techcombank).

Ngày 15/09/2011 ông K bà L đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba với Nguyên đơn và được Văn phòng công chứng Thăng Long công chứng số 4094.2011/HĐTC-TCB. Theo đó, ông K bà L đồng ý dùng Quyền sử dụng đất, nhà ở thuộc sở hữu của mình để đảm bảo nghĩa vụ cho Bị đơn được xác định cụ thể tại Hợp đồng hạn mức tín dụng 010811/HĐHMTD/TCB-BTD-TT ngày 01/08/2011 và các phụ lục văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm theo. Ông K bà L chỉ ký theo hướng dẫn, không được đọc nội dung các văn bản, thời gian ký Hợp đồng thế chấp tài sản này và các loại giấy tờ liên quan khác chỉ trong vòng 10 phút. Trong tất cả các giao dịch, Bị đơn ký và nhận tiền giải ngân tại Ngân hàng, ông K bà L không hề biết Bị đơn và Nguyên đơn thực hiện các Hợp đồng tín dụng và vay số tiền bao nhiêu.

Ngày 22/08/2012, ông K bà L và Nguyên đơn đã ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba và được Văn phòng công chứng Thăng Long công chứng số 1263.2012/HĐSĐ-TCB.

Do tin tưởng ông Nguyễn Thế T là bạn bè thân quen nên ông K bà L đã đồng ý cho mượn quyển sổ đỏ của mình trong thời hạn là 01 năm, thời gian bắt đầu từ tháng 09/2011. Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn, đã 05 năm nhưng ông T chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nên chưa trả lại sổ đỏ cho ông K bà L.

Quá trình từ ngày ký Hợp đồng thế chấp cho đến khi nhận được Thông báo của Nguyên đơn về xử lý tài sản bảo đảm thì ông K bà L không được biết lịch sử tín dụng của Bị đơn với Nguyên đơn. Cho đến khi Nguyên đơnthông báo cho ông K bà L biết Hợp đồng hạn mức tín dụng số 010811/HĐHMTD/TCB-BTD-TT ngày 01/08/2011 đã chấm dứt, Bị đơn và Nguyên đơn đã ký Hợp đồng hạn mức tín dụng mới số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN ngày 20/08/2012, khế ước nhận nợ số 13 ngày 23/08/2012, khế ước nhận nợ số 14 ngày 23/08/2012.

Ông bà xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất tại số 57 Tổ 24A MK, HBT, Thành phố Hà Nội là của vợ chồng ông. Các con của ông bà còn nhỏ chưa đóng góp gì trong việc tạo dựng tài sản này.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 05/05/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập – ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L do ông Lê Hồng Q - đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 01/8/2011, Bị đơn đã ký Hợp đồng hạn mức tín dụng 010811/HĐHMTD/TCB-BTD-TT với Nguyên đơn.

Ngày 15/09/2011, vợ chồng ông K, bà L đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba với Nguyên đơn và được Văn phòng công chứng Thăng Long công chứng số 4094.2011/HĐTC-TCB. Theo nội dung Hợp đồng này, ông K, bà L đồng ý dùng Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở thuộc sở hữu của mình (Địa chỉ: số 57 ngõ HB 7, Tổ 24A MK, phường MK, quận HBT, Thành phố Hà Nội) để bảo đảm nghĩa vụ cho Bị đơn được xác định cụ thể tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số 010811/HĐHMTD/TCB-BTD-TT ngày 01/08/2011 và các phụ lục, văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Đến ngày 22/08/2012, Nguyên đơn và ông K, bà L đã ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba và được Công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long số 1263.2012/HĐSĐ-TCB. Theo nội dung Hợp đồng này thì các bên thống nhất về sửa đổi hạn mức bảo đảm và tại Điều 2 đã khẳng định: *"Ngoài nội dung sửa đổi nói trên, các điều khoản khác của Hợp đồng thế chấp tài sản số 4094.2011/HĐTC-TCB mà không được sửa đổi, bổ sung vẫn giữ nguyên nội dung để thực hiện và Hợp đồng sửa đổi này là một phần không tách rời của Hợp đồng thế chấp tài sản số 4094.2011/HĐTC-TCB nói trên."*. Quá trình từ ngày ký Hợp đồng thế chấp đến khi nhận được Thông báo của Nguyên đơn về xử lý tài sản bảo đảm thì ông K, bà L không được biết các lịch sử tín dụng

(Các lần vay/tất toán khoản vay) của Bịđơn và Nguyên đơn.Khi có thông báo của Nguyên đơn thì ông K, bà L mới biết việc Hợp đồng tín dụng số 010811/HĐHMTD/TCB-BTD-TT ngày 01/08/2011 đã chấm dứt và giữa Nguyên đơn cùng Bịđơn đã ký Hợp đồng hạn mức tín dụng mới số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN ngày 20/08/2011, các khế ước nhận nợ số 13 ngày 23/08/2012, khế ước nhận nợ số 14 ngày 23/08/2012.

Vào ngày 28/12/2013, Nguyên đơn đã có Đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu buộc Bịđơn trả nợ gốc, lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN ngày 20/08/2012 và Khế ước nhận nợ số 13 ngày 23/08/2012; Đồng thời yêu cầu Tòa án chấp nhận việc Nguyên đơn xử lý tài sản của ông K, bà L tại Hợp đồng thế chấp số 4094.2011/HĐTC-TCB. Việc yêu cầu khởi kiện nêu trên của Nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền sở hữu tài sản của ông K, bà L nên ông K, bà L yêu cầu Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng giải quyết yêu cầu độc lập sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 4094.2011/HĐTC-TCB ngày 15/09/2011 và Hợp đồng sửa đổi số 1263.2012/HĐSĐ-TCB đã chấm dứt.

- Ông K, bà L không phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho nghĩa vụ của Bịđơn tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN.

- Buộc Nguyên đơn phải hoàn trả lại cho ông K, bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10107350765.

Về cơ sở pháp lý:Hợp đồng thế chấp số 4094.2011/HĐTC-TCB ngày 15/09/2011 và Hợp đồng sửa đổi số 1263.2012/HĐSĐ-TCB đã chấm dứt, vì:Hợp đồng hạn mức tín dụng số 010811/HĐHMTD/TCB-BTD-TT đã chấm dứt do Bịđơn đã tất toán các khoản nợ.Hợp đồng thế chấp số 4094.2011/HĐTC-TCB ngày 15/09/2011 và Hợp đồng sửa đổi số 1263.2012/HĐSĐ-TCB giao kết giữa Nguyên đơn với ông K, bà L không có thỏa thuận bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bịđơn có tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN. Ông K, bà L và Nguyên đơn đều nhận thức rõ về việc đối tượng được bảo đảm (nghĩa vụ bảo đảm) trong Hợp đồng thế chấp số 4094.2011/HĐTC-TCB là các nghĩa vụ tại Hợp đồng tín dụng số 010811/HĐHMTD/TCB-BTD-TT. Hợp đồng tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN ngày 20/08/2012 và các Khế ước nhận nợ số 13, 14 ngày 23/08/2012 đều được giao kết sau ngày Hợp đồng thế chấp số 4094.2011/HĐTC-TCB được giao kết nhưng Nguyên đơn và Bịđơn đã không ghi nhận quan hệ bảo đảm này.

Tại Công văn số 8582/2017/CV-TCB ngày 24/10/2017, Nguyên đơn trình bày đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L như sau:

Thứ nhất: Ông K và bà L xác định: "Hợp đồng thế chấp số 4094.2011/HĐTC-TCB ngày 15/09/2011 và Hợp đồng sửa đổi số 1263.2012/HĐSĐ-TCB đã chấm dứt" là không đúng vì Theo quy định tại khoản

2.3 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp ngày 15/09/2011 ký giữa ông K, bà L với Nguyên đơn, các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi, phí, chi phí, phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác quy định tại hợp đồng cho vay, bảo lãnh, chiết khấu, ứng trước.., được ký kết giữa bên bảo đảm với Nguyên đơn hoặc với bất kỳ Chi nhánh nào của Nguyên đơn, cụ thể:

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 010811/HĐHMTD/TCB-BTD-TT ngày 01/08/2011 và các phụ lục văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm theo.

- Các Hợp đồng cấp tín dụng được ký kết trước, trong và sau ngày ký kết hợp đồng này và các phụ lục văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Ngày 20/08/2012 Nguyên đơn và Bịđơn đã ký Hợp đồng tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN; Ngày 22/08/2012 tại trụ sở Văn phòng công chứng Thăng Long, ông K và bà L đã ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 4094.2011/HĐTC-TCB ngày 15/09/2011 bảo đảm cho số tiền vay của Bịđơn từ 1.433.400.000 đồng lên 1.645.900.000 đồng và Nguyên đơn đã thông báo tài sản được bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng cho ông K bà L. Tại phần xác nhận của chủ sở hữu tài sản bảo đảm, ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L xác nhận đã hiểu rõ tất cả các nội dung về việc tài sản thuộc quyền sở hữu của ông bà được bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng của Bịđơn. Ngày 23/8/2012 Ngân hàng mới giải ngân cho Bịđơn vay theo Hợp đồng tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN.

Như vậy, ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L hoàn toàn biết và tự nguyện dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình để đảm bảo cho các khoản vay của Bịđơn tại Ngân hàng phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN ngày 20/08/2012.

Tại bản tự khai ngày 02/11/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Lã Văn V, bà Nguyễn Thị Kim O trình bày:

Ngân hàng không yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm của ông bà, ông bà hoàn toàn nhất trí. Ông bà không có tài liệu gì xuất trình cho Tòa án. Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L, ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông bà xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành D và chị Nguyễn Huyền T cùng trình bày:

Anh D và chị T là con của ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L, cùng sinh sống tại địa chỉ nhà đất nêu trên của bố mẹ anh. Anh chị không có đóng góp gì trong việc tạo lập khối tài tài nhà đất trên của bố mẹ anh chị, có đề nghị xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án tiến hành tố tụng.

Tại bản tự khai ngày 29/6/2018 bà Nguyễn Thị T trình bày:

Đối với Chứng thư bảo lãnh ngày 20.8.2012 do bà và ông T ký với tư cách là thành viên của Bịđơn để bảo lãnh cho khoản vay của Bịđơn. Việc bà có tên là thành viên Bịđơn thực tế chỉ là hình thức vì ông T nhờ bà đứng tên cùng để ông T thành lập Công ty, mọi hoạt động của Công ty bà không tham gia và không nắm được, bà không được hưởng bất cứ quyền lợi gì từ Công ty, vì vậy các khoản vay của Công ty thế nào bà cũng không biết. Vì điều kiện công việc bà xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Mọi văn bản tố tụng đề nghị giao cho ông T nhận hộ.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn xin rút yêu cầu trả nợ đối với toàn bộ dư nợ tại khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 14 ngày 23/8/2012 và một phần dư nợ tại khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 13 ngày 23/8/2012 tương ứng tài sản đảm bảo của ông Lã Văn V và bà Nguyễn Thị Kim O là: 2.112.911.241 đồng (trong đó nợ gốc: 993.665.778 đồng; nợ lãi tạm tính đến ngày 12/7/2018: 1.119.245.463 đồng) và tiền lãi quá hạn tương ứng phần nợ gốc trên phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 13/7/2018 cho đến khi Bịđơn thanh toán xong khoản nợ,

Nguyên đơn xác định Bịđơn còn nợ một phần dư nợ tại Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 13 ngày 23/8/2012 số tiền: 3.655.547.996 đồng, bao gồm: 1.727.066.332 đồng nợ gốc và 1.928.481.674 đồng nợ lãi quá hạn của số tiền nợ gốc trên (tạm tính đến ngày 12/7/2018). Nếu Bịđơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Tòa án tuyên Nguyên đơn có quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 5I-I-13(1997) đứng tên ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L theo Hợp đồng thế chấp ký ngày 15/9/2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 4094.2011/HĐTC-TCB ngày 22/8/2012 được công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long.

Bản án sơ thẩm số 13/2018/KDTM-ST ngày 18/7/2018 của Toà án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã xử :

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bịđơn.

Buộc Bịđơn phải trả cho Nguyên đơn số tiền nợ của Hợp đồng hạn mức tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN ngày 20/8/2012 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 13 ngày 23/8/2012 là: 3.655.547.996 (Ba tỷ, sáu trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm bốn mươi bảy nghìn, chín trăm chín sáu) đồng, trong đó: Nợ gốc là: 1.727.066.322 (Một tỷ, bảy trăm hai mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, ba trăm hai mươi hai) đồng; nợ lãi quá hạn của số tiền nợ gốc 1.727.066.322 đồng tạm tính đến ngày 12/7/2018 là: 1.928.481.674 (Một tỷ, chín trăm hai mươi tám triệu, bốn trăm tám mốt nghìn, sáu trăm bảy mươi tư) đồng;

Bịđơn tiếp tục phải thanh toán khoản lãi phát sinh của số tiền nợ gốc trên theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 13 đã ký giữa hai bên kể từ 13/7/2018 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L đối với Nguyên đơn. Buộc Nguyên đơn phải trả cho ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107350765, hồ sơ gốc số 1261.2001.QĐUB 6079.2001 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/3/2001 đứng tên ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với:

- Khoản nợ gốc, lãi của Hợp đồng hạn mức tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN ngày 20/8/2012 tại Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 14 là 733.000.000 đồng nợ gốc, 833.642.045 đồng nợ lãi (tạm tính đến ngày 12/7/2018) và tại Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 13 là 260.665.778 đồng nợ gốc và lãi quá hạn của số tiền nợ gốc này (tạm tính đến ngày 12/7/2018) là 285.603.418 đồng;

- Lãi phạt 9.695.577 đồng (tạm tính đến ngày 12/7/2018) và lãi phạt phát sinh từ ngày 13/7/2018 cho đến khi Bịđơn thanh toán xong khoản nợ;

- Phạt vi phạm hợp đồng (2% giá trị Hợp đồng bị vi phạm) là 54.414.642 đồng;

- Kê biên phát mại tài sản bảo đảm là thửa đất số 21(1), tờ bản đồ số 29, tại Thôn 3, xã VP, huyện TT, Hà Nội đứng tên ông Lã Văn V và bà Nguyễn Thị Kim O.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/7/2018 Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do một phần nội dung bản án sơ thẩm xử chưa khách quan, không phù hợp với quy định pháp luật khi Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K, bà L để tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 4094 ngày 15/9/2011 chấm dứt; buộc Nguyên đơn phải giải chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Đại diện Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo trình bầy: Xin giữ nguyên tất cả lời khai, chứng cứ tại cấp sơ thẩm.

Về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L, Ngân hàng cho rằng không có cơ sở bởi:

Về phạm vi bảo đảm của tài sản bảo đảm theo khoản 2.3 Điều 2 trong Hợp đồng thế chấp số công chứng 4094.2011/HĐTC-TCB ngày 15/09/2011 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp công chứng số 1263.2012/HĐSĐ-TCB ngày

22/8/2012 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội (sau đây gọi chung là "Hợp đồng thế chấp"). Theo đó, nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản trên bao gồm các nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 010811/HĐHMTD/TCB-BTD-TT ngày 01/8/2011 và các Hợp đồng tín dụng được ký kết sau ngày ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, cụ thể làHợp đồng hạn mức tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN ngày 20/8/2012 và các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 13, 14 kèm theo Hợp đồng tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN. Đây là một thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện giữa Nguyên đơn và ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L và hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật tại khoản 2 Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 5 Điều 3 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm và khoản 5 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP về nghĩa vụ trong tương lai.

Mặt khác, Nguyên đơn cho rằng ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L đã được Nguyên đơn thông báo hợp lệ về việc tài sản của ông K bà L bảo đảm cho nghĩa vụ của Bịđơn theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 200812/HĐTD-TCB/THIENTAN bởi lẽ: ngày 22/8/2012, tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, ông K bà L đã trực tiếp ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số 4094.2011 được công chứng số 1263.2012/HĐSĐ-TCB. Trong đó, Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số 4094.2011 được công chứng số 1263 đã sửa đổi khoản 2.4 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp số công chứng 4094.2011, cụ thể là điều chỉnh tăng hạn mức cấp tín dụng cho Bịđơn từ 1.433.400.000 đồng lên 1.645.900.000 đồng. Sau đó, ngày 23/8/2012, Nguyên đơn mới giải ngân cho Bịđơn theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 200812/HĐTD- BTD/THIENTANngày 20/8/2012. Ngoài ra, Nguyênđơn đã có thông báo số 01 ngày 22/8/2012 cho ông K bà L về việc tài sản trên của ông K bà L tiếp tục được đảm bảo khoản vay của Bịđơn với hạn mức là 1.645.900.000 đồng, phần căn cứ của Thông báo số 01 này đã đề cụ thể đến Hợp đồng hạn mức tín dụng số 200812 và ông K bà L đã ký nhận vào Thông báo số 01 và Biên bản định giá tài sản đảm bảo cùng ngày 22/8/2012. Như vậy, bằng việc ký kết trước mặt Công chứng viên Văn phòng Công chứng Thăng Long đối với Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số 4094.2011 được công chứng số 1263.2012/HĐSĐ-TCB và ký kết Thông báo số 01 ngày 22/8/2012, Biên bản kiểm tra, định giá tài sản ngày 22/8/2012 thì ông K và bà L hoàn toàn có cơ sở để biết về việc tài sản của ông bà bảo đảm cho khoản vay của Bịđơn theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 200812/HĐTD- BTD/THIENTANngày 20/8/2012 và các Khế ước nhận nợ kèm theo Hợp đồng tín dụng này.

Thực tế đến nay, Bịđơnvẫn chưa thanh toán cho Nguyên đơn đúng và đầy đủ nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN ngày 20/8/2012 và các Khế ước nhận nợ kèm theo Hợp đồng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN nên nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản của ông K, bà L theo

Hợp đồng thế chấp tài sản vẫn còn theo quy định pháp luật (Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005).

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần nội dung Bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo đối với Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 34, Tờ bản đồ số 5I-I-13(1997), diện tích 42,5 m2, tại địa chỉ: số 57 ngõ HB 7, tổ 24A MK, phường MK, quận HBT, Thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10107350765, hồ sơ gốc số: 1261.2001.QDUB/6079.2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/3/2011 cho ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L.

Ông Nguyễn Hồng Q- đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L trình bầy:

Xin giữ nguyên các căn cứ và trình bầy của ông K, bà L tại tòa án cấp sơ thẩm.

Hợp đồng thế chấp số 4094.2011/HĐTC-TCB và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số 1263.2012/HĐSĐ-TCB đã chấm dứt hiệu lực kể từ thời điểm Bịđơn tất toán các khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 010811/HĐHMTD/TCB-BTD-TT ngày 01/8/2011.

Việc Nguyên đơn cho rằng thời điểm này, Hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp phải có hiệu lực với cả Hợp đồng số 200812 là không có sơ sở pháp luật và không có sự thỏa thuận với ông K, bà L, không có thỏa thuận với Bịđơn:

Trong hồ sơ vụ án và các chứng cứ mà Nguyên đơn cung cấp không có thỏa thuận nào liên quan đến việc tài sản của ông K, bà L được dùng để bảo đảm cho các khế ước nhận nợ số 13 và số 14;

Nguyên đơn không thông báo cho ông K, bà L biết về Hợp đồng tín dụng số 200812 và không ký lại giao dịch bảo đảm với ông K, bà L nên yêu cầu xử lý tài sản của Nguyên đơn là không có cơ sở pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của Nguyên đơn và giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm số 13/2018/KDTM-ST ngày 18/07/2018 của Toà án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Đơn kháng cáo trong thời hiệu, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ. Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng từ khi thụ lý đến khi xét xử đúng quy định pháp luật.

Về các nội dung kháng cáo:

Yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn là có có căn cứ vì Tại hợp đồng thế chấp số công chứng 4094.2011 quy định nghĩa vụ được đảm bảo tại mục 2.3 gồm: Hợp đồng tín dụng 010811 ngày 1/8/2011;Các hợp đồng cấp tín dụng được ký kết trước, trong và sau ngày ký kết hợp đồng này và các phụ lục, văn bản, thỏa thuận

sửa đổi, bổ sung kèm theo;nghĩa vụ hoàn trả thanh toán được đảm bảo và bồi thường thiệt hại trong trường hợp hợp đồng cấp tín dụng bị hủy bỏ, chấm dứt, vô hiệu…hoặc các hợp đồng giao dịch mà bên thế chấp, bên được bảo đảm phải thực hiện đối với Nguyên đơn hoặc với bất kỳ chi nhánh, đơn vị trực thuộc nào của Nguyên đơn.

Tại khoản 2.5 còn quy định " Hợp đồng này tiếp tục có hiệu lực khi hợp đồng cấp tín dụng được quy định quy định tại khoản 2.3 của hợp đồng này bị chấm dứt thực hiện hoặc hủy bỏ, vô hiệu. Bên thế chấp có nghĩa vụ cho đến khi bên được bảo đảm hoàn thành các nghĩa vụ được bảo đảm (thanh toán, hoàn trả, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ phát sinh khác) theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết với Nguyên đơn".

Ngày 22/8/2012 ông K bà L còn trực tiếp ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp số 4094.2011 được công chứng số 1263.2012 ngày 22/8/2012; ngày 23/8/2012 Nguyên đơn mới giải ngân cho Bịđơn theo hợp đồng hạn mức số 200812/HĐTD- BTD/THIENTAN *ngày 20/8/2012*. Mặt khác,Nguyên đơnđã có thông báo số 01 ngày 22/8/2012 cho ông K, bà L về việc tài sản trên tiếp tục được đảm bảo cho khoản vay của Bịđơn với giá trị bảo đảm là 1.645.900.000 đồng, ông K bà L còn ký nhận vào biên bản định giá tài sản đảm bảo cùng ngày 22/8/2012 và ông K bà L đều thừa nhận nội dung thông báo số 01 và chữ ký của mình là đúng. Như vậy, ông K bà L vẫn tiếp tục đồng ý thế chấp tài sản của mình để đảm bảo cho nghĩa vụ của Bịđơn được quy định trong hợp đồng. Cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng thế chấp công chứng số 4094.2011 đã chấm dứt theo hợp đồng tín dụng 010811 là không phù hợp với quy định pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên là kháng cáo hợp lệ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Toà án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các văn bản tố tụng khác cho Nguyên đơn, đại diện hợp pháp của Bịđơnvà những người có quyền và lợi ích liên quan trong vụ án theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa có mặt bà Hoàng Minh T là đại diện theo ủy quyền của Nguyên

đơn, ông Lê Hồng Q là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L. Đại diện theo pháp luật của Bịđơn là ông Nguyễn Thế T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông Nguyễn Thế T, bà Nguyễn Thị T, ông Lã Văn V, bà Nguyễn Thị Kim O, chị Nguyễn Huyền T và anh Nguyễn Thành D đều vắng mặt không có lý do nên Toà án tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật TTDS 2015.

Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 010811/HĐHMTD/TCB-BTD-TT do Nguyên đơn xuất trình tại cấp phúc thẩm, các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại mục 2.3 của hợp đồng thế chấp số công chứng 4094.2011 quy định "Các nghĩa vụ được đảm bảo là nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, chi phí… quy định tại hợp đồng cho vay… và được ký kết giữa bên được đảm bảo với Nguyên đơn hoặc với bất kỳ chi nhánh nào của Nguyên đơn gồm:Hợp đồng tín dụng số 010811 ngày 1/8/2011;Các hợp đồng cấp tín dụng được ký kết trước, trong và sau ngày ký kết hợp đồng này và các phụ lục, văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm theo;Nghĩa vụ được đảm bảo theo hợp đồng này còn bao gồm nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán, phạt Hợp đồng và bồi thường thiệt hại trong trường hợp hợp đồng cấp tín dụng bị hủy bỏ, chấm dứt, vô hiệu…hoặc các hợp đồng, giao dịch mà bên thế chấp, bên được bảo đảm phải thực hiện đối với Nguyên đơn hoặc với bất kỳ chi nhánh, đơn vị trực thuộc nào của Nguyên đơn". Đồng thời, tại khoản 2.5 Hợp đồng thế chấp số công chứng 4094.2011 còn quy định "Hợp đồng này tiếp tục có hiệu lực khi hợp đồng cấp tín dụng được quy định tại khoản 2.3 của hợp đồng này bị chấm dứt thực hiện hoặc hủy bỏ, vô hiệu".

Như vậy, nghĩa vụ được đảm bảo trong hợp đồng thế chấp này phù hợp với quy định của Bộ Luật Dân sự và khoản 5 điều 3 nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về việc "nghĩa vụ được bảo đảm là một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ dân sự, có thể là nghĩa vụ hiện tại, nghĩa vụ trong tương lai hoặc nghĩa vụ có điều kiện mà việc thực hiện nghĩa vụ đó được bảo đảm bằng một hoặc nhiều giao dịch bảo đảm".

Với thỏa thuận quy định trong hợp đồng các bên đã ký kết nêu trên thì tất cả các khoản nợ phát sinh bởi các hợp đồng hạn mức tín dụng được ký trước, trong, sau khi ký kết hợp đồng thế chấp với bất cứ đơn vị nào trực thuộc Nguyên đơn đều thuộc phạm vi bảo đảm kể cả các hợp đồng tín dụng đã chấm dứt.Vì vậy, cấp sơ thẩmcho rằng hợp đồng thế chấp 4094.2011 đã chấm dứt sau khi Bịđơn tất toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 010811 là trái với các thỏa thuận của hợp đồng thế chấp và không phù hợp với quy định của pháp luật**.**

Đồng thời, ngày 22/8/2012 ông K bà L còn trực tiếp ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp số 4094.2011 được công chứng số 1263 ngày 22/8/2012 và ngày 23/8/2012 Nguyên đơn mới giải ngân cho Bịđơn theo hợp đồng tín dụng số

200812/HĐTD- BTD/THIENTANngày 20/8/2012. Ngoài ra, ngân hàng đã có thông báo số 01 ngày 22/8/2012 cho ông K bà L về việc tài sản trên của ông bà tiếp tục được đảm bảo khoản vay của Bịđơn với giá trị là 1.645.900.000 đồng và ông K bà L đã ký nhận vào biên bản định giá tài sản đảm bảo cùng ngày 22/8/2012. Tòa án sơ thẩm đã căn cứ vào lời khai của ông K bà L cho rằng không được thông báo nghĩa vụ bảo đảm cho hợp đồng hạn mức số 200812vì chỉ ký ở trang thứ 2 của thông báo này, nhưng ông K bà L đều thừa nhận nội dung thông báo số 01 và chữ ký của mình là đúng điều đó cho thấy ông K bà L vẫn tiếp tục đồng ý việc thế chấp tài sản của mình để đảm bảo cho nghĩa vụ của Bịđơn được quy định trong hợp đồng.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Từ những phân tích trên cho thấy quá trình ký kết Hợp đồng thế chấp của Nguyên đơn với ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L được thực hiện đúng quy định pháp luật, thể hiện ý chí của các bên nên làm phát sinh nghĩa vụ của ông K bà L theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4094.2011/HĐTC-TCB. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K bà L là không có cơ sở nên cần sửa án sơ thẩm đối với phần yêu cầu độc lập của ông K bà L. Yêu cầu của Nguyên đơn về xử lý tài sản bảo đảm đối với nhà đất của ông K bà L là có cơ sở pháp lý nên cần được chấp nhận.

Do kháng cáo của Nguyên đơn là có căn cứ nên cần sửa bản án sơ thẩm.

Những nội dung trong bản án sơ thẩm không có kháng cáo, có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 148; Khoản 2 Điều 308, Điều 309- Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 318, 319, 320, 323 - Bộ luật dân sự 2005.

- Luật các tổ chức tín dụng.

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo: Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006.

- Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Quyết định số 127/2005/QĐ-NHHN ngày 03/2/2005 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu lệ phí, án phí Toà án

Xử:

1.Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2018/KDTM-ST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối vớiBịđơn. BuộcBịđơnphải trả cho Nguyên đơn số tiền nợ của Hợp đồng hạn mức tín dụng số 200812/HĐTD-BTD/THIENTAN ngày 20/8/2012 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 13 ngày 23/8/2012, cụ thể:

- Nợ gốc là: 1.727.066.322 (Một tỷ, bẩy trăm hai mươi bẩy triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, ba trăm hai mươi hai) đồng;

- Nợ lãi quá hạn của số tiền nợ gốc 1.727.066.322 đồng tạm tính đến ngày 12/7/2018 là: 1.928.481.674 (Một tỷ, chín trăm hai mươi tám triệu, bốn trăm tám mươi mốt nghìn, sáu trăm bẩy mươi tư) đồng;

- Tổng cộng số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/7/2018 là: **3.655.547.996** (Ba tỷ, sáu trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm bốn mươi bẩy nghìn, chín trăm chín mươi sáu) đồng.

Bịđơn tiếp tục phải thanh toán khoản lãi phát sinh của số tiền nợ gốc trên theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 13 đã ký giữa hai bên kể từ 13/7/2018 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L đối với Nguyên đơn.

Trường hợp Bịđơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Nguyên đơn có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 5I-I-13(1997), diện tích 42,5m^2 tại nhà số 57 Ngõ HB 7, Tổ 24A MK, phường MK, quận HBT, Thành phố Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 4094.2011/HĐTC-TCB ký ngày 15/9/2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 4094.2011/HĐTC-TCB ngày 22/8/2012 số công chứng 1263.2012/HĐSĐ-TCB được công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long.

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 về việc 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.

4. Về án phí :

Bịđơn phải chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 105.110.959 (*Một trăm linh năm triệu, một trăm mười nghìn, chín trăm năm mươi chín*) đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm 3.000.000 (*ba triệu*) đồng đối với phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L. Trả lại Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 56.135.000 (*Năm mươi sáu triệu, một trăm ba mươi lăm nghìn)* đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2014/00093 ngày 14/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội và 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm mà Nguyên đơn đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo biên lai số AC/2015/0004183 ngày 16/8/2018.

Ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L phải chịu 3.000.000 đồng (*ba triệu*) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu độc lập của ông K, bà L và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí về yêu cầu độc lập là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AC/2015/0002909 ngày 20/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Ông Nguyễn Thành K và bà Đoàn Thị Bích L còn phải chịu 2.700.000 (*hai triệu bẩy trăm nghìn*) đồng án phí về phần yêu cầu độc lập.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội;
- Toà án nhân dân quận Hai Bà Trưng
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Lê Thanh Bình