TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 24/2017/KDTM-PT
Ngày 29 - 9- 2017
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Cường

Bà Vũ Thị Thu Hà

- Thư ký phiên toà: Bà Bùi Thị Thúy Hà - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Tú- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 12/2017/TLPT- KDTM ngày 13/7/2017 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 26/2017/KDTM-ST ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 659/QĐ-PT ngày 14/8/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 728/2017/QĐ-PT ngày 30/8/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương Mại Cổ phần K; có trụ sở tại số 16-18 Đường PHT, phường VTV, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Quỳnh C - chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch N; cư trú tại Số 263 đường ĐN, quận A, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 1344/UQ-NHKL ngày 21/10/2015 của Tổng Giám đốc Ngân hàng K), có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B, có trụ sở tại thôn AB, xã AL, D, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị B1, cư trú tại Thôn AB, xã AL, huyện D, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/8/2014 của ông Ngô Văn K1), vắng mặt.

- *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Uỷ ban nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng có trụ sở tại Thị trấn NĐ,

huyện D, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Đình T, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai D là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4546/QĐ-UBND ngày 26/9/2013);vắng mặt.

+ Phòng công chứng E thành phố Hải Phòng có trụ sở tại số 61 Đường TĐT, phường TNH, quận F, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức Q - Trưởng phòng, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

+ Cụ Bùi Thị N1 (đã chết ngày 29/9/2015);

+ Cụ Trần Văn P, cư trú Thôn AB, xã AL, huyện D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị M cùng cư trú tại Thôn AB, xã AL, huyện D, thành phố Hải Phòng;

+ Bà Trần Thị M1, cư trú tại Thôn AH, xã AL, huyện D, thành phố Hải Phòng;

+ Ông Trần Thái D1, cư trú tại Thôn AL1, xã AL, huyện D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Bà Trần Thị L, cư trú tại thôn S, xã PL, huyện D, thành phố Hải Phòng;

+ Ông Trần Văn L1, cư trú tại Thôn AB, xã AL, huyện D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Bà Trần Thị X, cư trú tại Thôn AB, xã AL, huyện D, thành phố Hải Phòng;

+ Chị Trần Thị Hồng A1, cư trú tại Thôn AB, xã AL, huyện D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Chị Trần Thị Thuỳ C1, cư trú tại Hàn Quốc; vắng mặt.

+ Chị Trần Thị Thanh H cư trú tại Cộng Hòa Séc; vắng mặt.

+ Cháu Trần Thị M2, sinh năm 2002 cư trú tại Thôn AB, xã AL, huyện D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu M2: Bà Hoàng Thị T1 (là mẹ đẻ), cư trú tại Thôn AB, xã AL, huyện D, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn H, bà Trần Thị M1, ông Trần Thái D1, bà Trần Thị L, ông Trần Văn L1, bà Trần Thị X, bà Hoàng Thị T1, bà Đỗ Thị M: Ông Nguyễn Văn P1, cư trú tại số 117 Đường TDH, phường TH, quận G, thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/7/2017), có mặt khi xét xử; vắng mặt khi tuyên án.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Bùi Thị N1: Cụ Trần Văn P2, ông Trần Văn H, bà Trần Thị M1, ông Trần Thái D1, bà Trần Thị L, ông Trần Văn L1, bà Trần Thị X, bà Hoàng Thị T1, bà Đỗ Thị M.

Ông Trần Văn H, bà Trần Thị M1, bà Trần Thị L có mặt khi xét xử.

Ông Trần Văn H, bà Trần Thị X, bà Hoàng Thị T1, bà Đỗ Thị M có mặt khi tuyên án.

- *Người kháng cáo*: Cụ Trần Văn P, ông Trần Văn H, bà Đỗ Thị M, ông Trần Thái D1, ông Trần Văn L1, bà Trần Thị M1, bà Trần Thị L, bà Trần Thị X, bà Hoàng Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K trình bày:

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Chi nhánh I – Phòng Giao dịch N số tiền 500.000.000 đồng, theo các hợp đồng sau:

1. Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số HD0033/HĐNT-PGDNQ ngày 24/10/2008, phụ lục hợp đồng tín dụng nguyên tắc số PLHD0033/HĐNT-PGDNQ ngày 14/5/2009, hợp đồng tín dụng hạn mức số HD0794/HĐTDHM-PGDNQ ngày 03/9/2009, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 03/9/2009;

Số tiền vay: 300.000.000 (ba trăm triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Giải ngân ngày 03/9/2009. Thời hạn vay: 05 tháng, ngày đến hạn 03/02/2010 với lãi suất 0,875%/tháng. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Phương thức thanh toán: Trả lãi vào ngày 21 hàng tháng, trả gốc cuối kỳ.

2. Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số HD0033/HĐNT-PGDNQ ngày 24/10/2008, phụ lục hợp đồng tín dụng nguyên tắc số PLHD0033/HĐNT-PGDNQ ngày 14/5/2009, hợp đồng tín dụng hạn mức số HD0436/HĐTDHM-PGDNQ ngày 18/5/2009, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 16/10/2009;

Số tiền vay: 200.000.000 (ba trăm triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Giải ngân ngày 16/10/2009. Thời hạn vay: 05 tháng, ngày đến hạn 16/3/2010 với lãi suất 0,875%/tháng. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Phương thức thanh toán: Trả lãi vào ngày 16 hàng tháng, trả gốc cuối kỳ.

Tài sản bảo đảm cho hai khoản vay là quyền sử dụng 69,6m^2 đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1714 tờ bản đồ số 01 tại xóm AB, xã AL, huyện D, TP Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0903729 của Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 27/02/1995 cho chủ sử dụng là bà Bùi Thị N1 theo Hợp đồng thế chấp số 2327 ngày 25/10/2008 và phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 16/5/2009. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình vay vốn, Công ty TNHH B đã không thực hiện việc thanh toán nợ vay cho K. Đã quá hạn tiền lãi định kỳ từ tháng 01 năm 2010 và quá hạn thanh toán nợ gốc kể từ tháng 02 và tháng 03 năm 2010. Ngân hàng đã đôn đốc

yêu cầu trả nợ nhưng Công ty không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tính đến hết ngày 02/6/2017 Công ty TNHH B còn nợ số tiền là 1.505.029.946 đồng trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 423.232.416 đồng, tiền lãi quá hạn là 581.787.500 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B phải trả số tiền còn nợ là 1.505.029.946 đồng bao gồm tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và tiền lãi phát sinh từ ngày 03/6/2017 theo quy định tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

2. Nếu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B không trả nợ thì yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 93,2m^2 đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 1714 tờ bản đồ số 01 tại thôn AB, xã AL, huyện D, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0903729 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 27/02/1995 cho chủ sử dụng là bà Bùi Thị N1 để thu hồi nợ cho K. Phần diện tích thế chấp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các hợp đồng thế chấp với K là 69,2m^2 nhưng diện tích sử dụng thực tế được công nhận là hợp pháp của bà N1 là 93,2m^2 và toàn bộ diện tích đất này cũng như các tài sản vật kiến trúc khác được xây dựng trên đất trước thời điểm ký thế chấp cho K. Vì vậy để đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các bên liên quan, yêu cầu Tòa án buộc phát mại 92,3m^2 đất và toàn bộ tài sản trên đất, do việc tách phần diện tích đất thừa sẽ không có lối đi vào tài sản (vì diện tích đất thế chấp nằm phía trong của tài sản) và nếu tách thửa sẽ thực hiện không đúng Quyết định số 1394/2015/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quy định về việc không cho phép tách thửa đất sau khi tách có diện tích tối thiểu dưới 50m^2.

Khi phát mại tài sản, K sẽ thanh toán trị giá trị quyền sử dụng đất và trị giá tài sản trên đất không nằm trong phần diện tích đất đã thế chấp cho chủ sở hữu tài sản, phần còn lại đảm bảo cho phần nghĩa vụ đã ký kết với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản.

3. Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH B vẫn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thực trả hết toàn bộ khoản vay.

Người đại diện hợp pháp của Bị đơn là Công ty TNHH B đồng ý với lời khai của K về việc ký các hợp đồng tín dụng. Do việc kinh doanh gặp khó khăn nên Công ty không trả được tiền nợ gốc, lãi cho Ngân hàng như đại diện Ngân hàng đã trình bày là đúng. Công ty TNHH B nhận trách nhiệm trả nợ và đề nghị được trả dần trong thời hạn 5 năm, mỗi tháng trả 10.000.000 đồng vào tiền gốc, sau khi thanh toán xong số nợ gốc thì Công ty sẽ tiếp tục thanh toán đến khoản tiền lãi.

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và Công ty TNHH B ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản cũng như các giấy tờ liên quan khác đến tài sản

của ông H với bà Miền, ông không đồng ý với quan điểm của Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp với các lý do:

Gia đình ông không có quan hệ gì với ông Ngô Văn K1 và bà Trần Thị B1 cũng như Công ty TNHH B nên không bảo lãnh cho Công ty TNHH B vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Ông Kết, bà Bích mượn giấy chứng nhận của ông Trần Văn L1 để thế chấp cho Ngân hàng nhưng đã lấy nhầm bìa đỏ đứng tên cụ Bùi Thị N1 đã cho ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị M.

Khi ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp thì việc ký kết thực hiện thông qua thủ tục công chứng nhưng việc công chứng hợp đồng được thực hiện tại gia đình bố mẹ ông và khi đó bố ông là cụ Trần Văn P mới bị ốm ra viện được 10 ngày, mẹ ông là cụ Bùi Thị N1 không biết chữ. Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp sai cả về nội dung và hình thức.

Việc Ngân hàng nâng hạn mức cho vay và nâng giá trị tài sản thế chấp không có cơ sở pháp lý.

Hợp đồng tín dụng trước chưa giải ngân xong đã ký kết tiếp hợp đồng tín dụng thứ hai

Tài sản thế chấp thể hiện trong Biên bản thẩm định, Hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo là không giống nhau về việc mô tả tài sản thế chấp.

Ông Bùi Danh C2 không có thẩm quyền giao kết hợp đồng tín dụng.

Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 69,6m^2 nhưng thực tế diện tích đang sử dụng là trên 90m^2 và trên đất có tài sản là nhà xây kín đất từ năm 1995, khi thế chấp đã có căn nhà này và giữ nguyên hiện trạng như hiện nay nhưng khi ký kết hợp đồng thế chấp không có sự chứng kiến của chủ tài sản trên đất là vợ chồng ông H.

Đề nghị Công ty TNHH B và Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tự thỏa thuận với nhau về việc trả nợ và đề nghị Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Ông, bà không đồng ý với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng.

Ủy ban nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng có văn bản trả lời như sau: Xác định phần diện tích đất mà bà Bùi Thị N1 đang sử dụng là đất thổ cư, khi lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Uỷ ban nhân dân xã AL đã cắt lại phần diện tích đất thổ cư của bà Bùi Thị N1 nằm trong chỉ giới hành lang giao thông nên việc Uỷ ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không hết phần diện tích đất thổ cư của bà Bùi Thị N1 đang sử dụng. Phần đất nằm trong chỉ giới hành lang giao thông hiện bà N1 đang sử dụng đã xây dựng công trình trên đất là đất sử dụng hợp pháp của bà Bùi Thị N1 và chưa được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Phòng công chứng E thành phố Hải Phòng có quan điểm: Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định của pháp luật. Việc ký kết và công chứng được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 26/2017/KDTM-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, buộc Công ty TNHH B phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền nợ tính đến ngày 02/6/2017 là: 1.505.029.946 đồng (một tỷ năm trăm linh năm triệu, không trăm hai chín nghìn, chín trăm bốn sáu đồng) trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn là 423.232.416 đồng (bốn trăm hai ba triệu, hai trăm ba hai nghìn, bốn trăm mười sáu đồng), tiền lãi quá hạn là 581.787.500 đồng (năm trăm tám mốt triệu, bảy trăm tám bảy nghìn, năm trăm đồng).

Kể từ ngày 03/6/2017 Công ty TNHH B vẫn phải tiếp tục chịu lãi tính trên số nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thực trả hết nợ gốc.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp Công ty TNHH B không trả được nợ (bao gồm cả nợ gốc và nợ lãi) thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên phát mại tài sản sau đây để thu hồi nợ: Quyền sử dụng 93,2 m^2 đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1714 tờ bản đồ số 01 tại xóm AB, xã AL, huyện D, TP Hải Phòng; có vị trí cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 359, phía đông giáp hộ Bùi Văn D2, phía Tây giáp hộ Trần Văn P, phía Nam giáp hộ Bùi Thị H2

Khi phát mại tài sản, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K phải thanh toán trị giá phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Trần Văn P và các đồng thừa kế của cụ Bùi Thị N1 (cụ Trần Văn P, ông Trần Văn H, bà Trần Thị M1, ông Trần Thái D1, bà Trần Thị L, ông Trần Văn L1, bà Trần Thị X, cháu Trần Thị Hồng A1, chị Trần Thị Thanh H, chị Trần Thị Thùy Chi, cháu Trần Thị M2) là 472.000.000 đồng (bốn trăm bảy mươi hai triệu đồng) và thanh toán cho ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị M trị giá tài sản nằm trên diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 91.222.548 đồng (chín mốt triệu, hai trăm hai hai nghìn, năm trăm bốn tám đồng).

Giá trị phát mại còn lại sẽ thực hiện nghĩa vụ đã cam kết thế chấp của cụ Bùi Thị N1 và cụ Trần Văn P. Khi phát mại tài sản sẽ ưu tiên xem xét xét cho chủ sở hữu tài sản mua lại tài sản.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, cụ Trần Văn P, ông Trần Văn H, bà Đỗ Thị M, ông Trần Thái D1, ông Trần Văn L1, bà Trần Thị M1, bà Trần Thị L, bà Trần Thị X, bà Hoàng Thị T1 đã kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã thiếu vô tư, khách quan trong việc đưa ra phán quyết, vi phạm nghiêm

trọng trong áp dụng và đánh giá chứng cứ, có sai lầm nghiêm trọng áp dụng pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn H, bà Trần Thị M1, ông Trần Thái D1, bà Trần Thị L, ông Trần Văn L1, bà Trần Thị X, bà Hoàng Thị T1, bà Đỗ Thị M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của những người kháng cáo trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình:

Việc công chứng Hợp đồng thế chấp không có người làm chứng khi cụ N1 không biết chữ, còn cụ P bị mất năng lực hành vi dân sự mới ra viện được khoảng 10 ngày trước ngày ký hợp đồng thế chấp. Phần lời chứng của Công chứng viên không ghi nơi công chứng giao dịch của Hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp ngày 24/10/2008 nhưng ngày 25/10/2008, Công chứng viên mới tiến hành chứng nhận các bên giao dịch dân sự có hành vi dân sự đầy đủ tại thời điểm ký kết hợp đồng. Phụ lục Hợp đồng thế chấp ngày 15/5/2009 nhưng ngày 16/5/2009, Công chứng viên mới chứng nhận phụ lục hợp đồng. Trong Hợp đồng thế chấp đã có sự tham gia viết thêm của chữ của một người khác mà không phải là chữ của cụ P là không đảm bảo. Về nội dung thế chấp, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ N1 không ghi nhận tài sản trên đất nhưng Hợp đồng thế chấp đã thế chấp cả tài sản trên đất là trái với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 91 của Luật Nhà ở năm 2005. Ông Bùi Danh C2 không có thẩm quyền ký các hợp đồng thế chấp theo quyết định số 08/QĐ-NHKL ngày 15/01/2007 của Tổng Giám đốc Ngân hàng K nên không làm phát sinh hiệu lực của Hợp đồng thế chấp và phụ lục kèm theo, do vậy Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Theo các tài liệu được xác minh thể hiện nhà và tài sản trên đất là do vợ chồng ông H xây dựng có sự đồng ý của cụ N1 và cụ P nên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông H. Do đó Bản án sơ thẩm tuyên nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mại tài sản là nhà và vật kiến trúc trên đất là trái pháp luật và trái với thực tế khách quan vụ án, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông H.

Theo hồ sơ vụ án, cụ N1 chết ngày 29/9/2015 nhưng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định và chấp thuận cho nguyên đơn được phát mại cả phần đất 23,6m^2 nằm ngoài phạm vi tài sản là 69,6m^2 đất mà cụ N1 đã thế chấp là di sản thừa kế và thuộc quyền định đoạt của các đồng thừa kế của cụ N1 là không có cơ sở, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những đồng thừa kế của cụ N1.

Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên không xem xét và giải quyết yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H khi ông H có đơn yêu cầu Tòa án xác định Hợp đồng thế chấp không có hiệu lực pháp luật và chấp nhận yêu cầu khởi kiện vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Người đại diện hợp pháp của những người kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 2327 ngày 25/10/2008 vô hiệu và buộc Ngân hàng K phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0903729 cho các đồng thừa kế của cụ N1.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm bảo vệ:

Yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm, buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B phải trả số tiền còn nợ là 1.505.029.946 đồng (bao gồm tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và tiền lãi phát sinh) từ ngày 03/6/2017 theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký đến khi trả hết nợ. Trường hợp Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B không trả nợ thì đề nghị phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng 93,2m^2 đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 1714 tờ bản đồ số 01 tại thôn AB, xã AL, huyện D, thành phố Hải Phòng để thu hồi nợ. Khi phát mại tài sản sẽ thanh toán trị giá trị quyền sử dụng đất và trị giá tài sản trên đất không nằm trong phần diện tích đất đã thế chấp cho chủ sở hữu tài sản, phần còn lại đảm bảo cho phần nghĩa vụ đã ký kết với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản.

Về thẩm quyền ký kết Hợp đồng của ông Bùi Danh C2: Trong Quyết định 08/QĐ-NHKL ngày 15/01/2017 có ghi thủ trưởng các đơn vị trực thuộc căn cứ quy định hiện hành Ngân hàng, tùy theo tình hình hoạt động cụ thể tại đơn vị mà có thể ủy quyền lại bằng văn bản cho cấp phó. Như vậy, việc ký các hồ sơ tín dụng của ông Bùi Danh C2 là hoàn toàn đúng quy định của Ngân hàng K. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng thế chấp, Công chứng viên đã chứng nhận các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, thỏa thuận kí hợp đồng nên Hợp đồng thế chấp không vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng đã có yêu cầu bổ sung về việc yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng 93,2m^2 đất của vợ chồng cụ N1. Vợ chồng ông H cho rằng toàn bộ tài sản trên đất là do vợ chồng ông xây dựng nhưng không có chứng cứ chứng minh đó là tài sản của vợ chồng. Khi Ngân hàng thẩm định thì tài sản đó đã có trên đất của vợ chồng cụ N1 và bên thế chấp cam đoan bất động sản trên đất hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của mình.

Tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp có quy định là 24 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Đây là khoảng thời gian để ngân hàng phát vay theo các hợp đồng tín dụng, khác với thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Ngoài ra tại Điều 6 của Hợp đồng có quy định rõ hợp đồng này có hiệu lực từ khi được cơ quan đăng ký có thẩm quyền đăng ký và hết hiệu lực khi bên vay vốn đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số HD0033 và các phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng kèm theo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các

quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại thời điểm giao kết Hợp đồng thế chấp, các bên có năng lực hành vi dân sự. Tại bản kết luận giám định số 185/C54-P5 ngày 02/02/2015 kết luận cụ P là người đã ký Hợp đồng thế chấp vào ngày 24/8/2008. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Việc Ngân hàng tiến hành thẩm định trên thực tế nhưng lại chỉ ghi diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có thiếu sót. Tòa án sơ thẩm tuyên trường hợp phát mại tài sản thì Ngân hàng phải thanh toán trị giá phần diện tích đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ P và các đồng thừa kế của cụ P và tuyên cụ N1 và cụ P chỉ có trách nhiệm đối với phần diện tích đất 69,6m^2 đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định. Ông Bùi Danh C2 có thẩm quyền ký các hợp đồng tín dụng, thế chấp theo Quyết định ủy quyền số 08 ngày 15/01/2007 của Ngân hàng K.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo quy định tại Điều 30, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B và người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng có yêu cầu vắng mặt tại phiên toàn; căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Trong vụ án này, cụ Bùi Thị N1 chết trong quá trình giải quyết vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định tư cách tham gia tố tụng của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ N1 là chưa đầy đủ. Song xét thấy những người này đồng thời là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án và Tòa án cấp phúc thẩm đã bổ sung tư cách tham gia tố tụng của họ là đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo:

3.1.Về yêu cầu phát mại tài sản của nguyên đơn là vượt quá phạm vi khởi kiện: Tại Bản tự khai bổ sung ngày 19/01/2017 và ngày 16/3/2017, nguyên đơn có trình bày yêu cầu bổ sung về việc nếu bị đơn không thực hiện trả nợ ngay cho Ngân hàng thì yêu cầu Tòa án cho phát mại ngay các tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất 93,2m^2 đất và toàn bộ vật kiến trúc trên đất. Tại các bản khai này, Ngân

hàng có trình bày lý do vì sao yêu cầu phát mại cả phần đất 23,3m^2 nằm ngoài diện tích 69,9m^2 đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng cụ N1 đã được đăng kí giao dịch bảo đảm. Với yêu cầu khởi kiện bổ sung này, đã được Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên tiến hành tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải trước khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu này là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện và không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

3.2. Về việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu độc lập của ông H yêu cầu Tòa án không công nhận Hợp đồng thế chấp:

Sau khi ông H có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên xác định Hợp đồng thế chấp không có hiệu lực pháp luật vào ngày 23/7/2014, đến ngày 31/12/2015 Tòa án cấp sơ thẩm đã lập biên bản ghi lời khai của ông H. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 31/12/2015, ông H trình bày ông không có yêu cầu độc lập. Đó chỉ là ý kiến của ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc phát mại tài sản của gia đình ông. Tại phiên tòa ngày 02/6/2017, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã hỏi lại ông H về lời khai ngày 31/12/2015 của ông trình bày ông không có yêu cầu độc lập mà đó chỉ là ý kiến của ông đối với Ngân hàng. Ông H đã xác nhận lại đúng và không có ý kiến gì khác về yêu cầu độc lập này nữa.

Đối với yêu cầu của ông H về việc yêu cầu Toà án không chấp nhận Hợp đồng thế chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét và giải quyết. Ông H không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm về việc đồng ý cho nguyên đơn có quyền phát mại toàn bộ tài sản của gia đình ông theo Hợp đồng thế chấp nên đã kháng cáo. Như vậy, không có căn cứ để cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

3.3. Về nội dung cho rằng Hợp đồng thế chấp vô hiệu:

Liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu trả tiền vay nợ và xử lý tài sản bảo đảm, cần xem xét các hợp đồng mà Kienlongbanhk ký kết với Công ty TNHH B và với cụ Bùi Thị N1 như sau:

1. Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số HD0033/HĐNT-PGDNQ ngày 24/10/2008, phụ lục hợp đồng tín dụng nguyên tắc số PLHD0033/HĐNT-PGDNQ ngày 14/5/2009.

2. Hợp đồng tín dụng hạn mức số HD0794/HĐTDHM-PGDNQ ngày 03/9/2009, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 03/9/2009:

Số tiền vay: 300.000.000 (ba trăm triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Giải ngân ngày 03/9/2009. Thời hạn vay: 05 tháng, ngày đến hạn 03/02/2010 với lãi suất 0,875%/tháng. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Phương thức thanh toán: Trả lãi vào ngày 21 hàng tháng, trả gốc cuối kỳ.

3. Hợp đồng tín dụng hạn mức số HD0436/HĐTDHM-PGDNQ ngày 18/5/2009, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 16/10/2009:

Số tiền vay: 200.000.000 (ba trăm triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Giải ngân ngày 16/10/2009. Thời hạn vay: 05 tháng, ngày đến hạn

16/3/2010 với lãi suất 0,875%/tháng. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Phương thức thanh toán: Trả lãi vào ngày 16 hàng tháng, trả gốc cuối kỳ.

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 24/10/2008 được ký kết giữa cụ Bùi Thị N1 và cụ Trần Văn P với K Phòng Giao dịch N. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng 69,6 m^2 đất và toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại thửa đất số 1714, tờ bản đồ 01, xóm AB, xã AL, huyện D, Hải Phòng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0903729, vào sổ số 525.QSDĐ/HP-TN-AL-Q1 do UBND huyện D, Hải Phòng cấp ngày 27/02/1995 cho người đứng tên là bà Bùi Thị N1 để bảo đảm cho số tiền vay là 300.000.000đồng. Hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng E thành phố Hải Phòng; và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D, Hải Phòng .

5. Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 15/5/2009 được ký kết giữa cụ Bùi Thị N1 và cụ Trần Văn P với K Phòng Giao dịch N, sửa lại tài sản thế chấp để đảm bảo cho mức tiền vay là 500.000.000đồng. Phụ lục Hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng E thành phố Hải Phòng.

3.4. Xét tính hợp pháp của các hợp đồng:

Tại thời điểm kí kết các hợp đồng, người tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, có mặt khi thực hiện việc công chứng các hợp đồng. Tại Hợp đồng thế chấp, cụ N1 không biết chữ nhưng là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đã điểm chỉ. Khi cụ N1 điểm chỉ có chồng cụ là cụ P kí làm chứng cho việc vợ chồng cụ kí bảo lãnh tài sản là quyền sử dụng đất của hai cụ. Khi kí bảo lãnh tài sản, cụ P đã được điều trị bệnh và xuất viện được 10 ngày. Trong giấy ra viện đã xác nhận cụ P tỉnh, ăn ngủ được, vận động nửa người phải hồi phục tốt. Mặt khác, đương sự cũng không có chứng cứ nào khác để kết luận cụ P bị mất năng lực hành vi dân sự tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp. Mặc dù chữ viết "Trần Văn P" trên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/8/2008 không phải là chữ viết của cụ P nhưng chữ kí của cụ P tại bản hợp đồng này đã được Viện Khoa học hình sự - Tổng Cục Cảnh sát kết luận tại Bản kết luận giám định số 185/C54-P5 ngày 02/02/2015 kết luận chữ kí trên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/8/2008 là chữ kí của cụ P. Phòng Công chứng E thành phố Hải Phòng xác nhận: Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định của pháp luật.

Về hình thức, mục đích và nội dung của các hợp đồng tín dụng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 122, Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước).

Về nội dung và hình thức của Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định tại Điều 343 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền là phù hợp với quy định tại Điều 343 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điểm a Khoản 1, Điều 130 của Luật Đất đai năm 2003 và Điểm a, Khoản 1, Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; khoản 4 Điều 72 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

Theo Điều 1 Quyết định số 08/QĐ-NHKL ngày 15/01/2007 của Tổng Giám đốc K ủy quyền cho ….Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc được đại diện Ngân hàng ký các hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp…

Tại Điều 3 của Thông tư số 21/2013/TT-NHNN ngày 09/9/2013 quy định về mạng lưới hoạt động của Ngân hàng Thương mại quy định: "Phòng giao dịch là đơn vị phụ thuộc Ngân hàng Thương mại, được quản lý bởi một chi nhánh ở trong nước của ngân hàng thương mại, hạch toán báo sổ, có con dấu, có địa điểm đặt trụ sở trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi đặt trụ sở chi nhánh quản lý". Và Phòng giao dịch N là do Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thành lập do vậy Phòng giao dịch N là đơn vị phụ thuộc của Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

Cũng theo Công văn số 557/NHKL ngày 25/9/2017 của K về việc giải thích người được ủy quyền theo quy định 08/QĐ-NHKL, K giải thích về người được ủy quyền theo Điều 1 của Quyết định số 08/QĐ-NHKL ngày 15/01/2007 của Tổng Giám đốc K ủy quyền cho ….Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc bao gồm: Giám đốc Chi nhánh, Quyền Giám đốc Chi nhánh, Trưởng phòng Giao dịch (nay là Giám đốc Phòng Giao dịch), Quyền Trưởng phòng Giao dịch. Việc ông Bùi Danh C2, Quyền Trưởng phòng kí các hồ sơ liên quan đến khoản vay giữa Công ty TNHH B với Ngân hàng TMCP K và các văn bản liên quan đến thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba là phù hợp quy định của Ngân hàng TMCP K.

Theo Quyết định số 1130/QĐ-NHKL ngày 17/9/2008 của K về ban hành quy định hạn mức phán quyết cấp tín dụng và thanh toán quốc tế đối với VND và ngoại tệ thì Giám đốc Chi nhánh có thể phân công, ủy quyền bằng văn bản cho cấp Phó Giám đốc, Trưởng/Phó phòng Giao dịch trực thuộc thực hiện việc này.

Theo khoản 1 Điều 1 tại Quyết định số 448/QĐ-KLHP ngày 10/10/2008 của Giám đốc K Chi nhánh I, ông Bùi Danh C2 được phê duyệt và ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp có giá trị không vượt quá 300.000.000đồng trong thời hạn không vượt quá 24 tháng đối với các khoản tín dụng, bảo lãnh, thế chấp của một khách hàng.

Theo khoản 1 Điều 1 tại Quyết định số 132/QĐ-KLHP ngày 25/02/2009 của Giám đốc K Chi nhánh I, ông Bùi Danh C2 được phê duyệt và ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp có giá trị không vượt quá 500.000.000đồng trong thời hạn không vượt quá 36 tháng đối với các khoản tín dụng, bảo lãnh, thế chấp của một khách hàng.

Tại thời điểm ký các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, ông Bùi Danh C2 là Quyền Trưởng phòng Giao dịch N nên được ký các văn bản, hồ sơ liên quan đến hoạt động tín dụng của K theo quy định tại Điều 1 của Quyết định số

08/QĐ-NHKL ngày 15/01/2007 của Tổng Giám đốc K về việc ủy quyền cho Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc Ngân hàng.

Ông Bùi Danh C2 đã kí hai hợp đồng tín dụng hạn mức đối với bị đơn với tổng hạn mức cho vay 500.000.000đồng và kí hợp đồng bảo lãnh tài sản là quyền sử dụng đất của vợ chồng cụ N1 đối với bị đơn là đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng thế chấp ngày 24/10/2008 nhưng ngày 25/10/2008 các bên mới tiến hành thực hiện việc công chứng hợp đồng. Phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 15/5/2009 nhưng ngày 16/5/2009 các bên mới tiến hành thực hiện việc công chứng Phụ lục Hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên khi thực hiện việc công chứng Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng thế chấp các bên đều có mặt là không vi phạm, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Như vậy, Hợp đồng tín dụng nguyên tắc, các hợp đồng tín dụng hạn mức cũng như Hợp đồng thế chấp tài sản và Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản mà các bên đã ký kết là hợp pháp, phát sinh hiệu lực đối với các bên.

3.5. Xét việc thực hiện hợp đồng tín dụng hạn mức:

Bị đơn đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận, thừa nhận chưa thanh toán tiền gốc và lãi như lời khai của K nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán số tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 1 Điều 466, Điều 468, Điều 470 của Bộ luật Dân sự và Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng.

3.6 . Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số D 0903729 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 27/02/1995 cho chủ sử dụng là bà Bùi Thị N1 thì chỉ thể hiện quyền sử dụng 69,6m^2 đất, không có tài sản trên đất. Nhưng khi kí kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 24/10/2008 được ký kết giữa cụ Bùi Thị N1 và cụ Trần Văn P với K Phòng Giao dịch N đã thế chấp cả phần tài sản là nhà trên đất là thực hiện không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 91 của Luật Nhà ở năm 2005.

Trong khi đó, vợ chồng cụ P và các con của hai cụ đều khẳng ngôi nhà trên đất là do vợ chồng ông H, bà Miền xây dựng. Ủy ban nhân dân xã AL, huyện D cũng xác nhận từ cuối năm 1995, ông H đã tiến hành xây dựng nhà ở trên mảnh đất này và sử dụng nhà ở tại lô đất này cho đất nay. Nhưng khi tiến hành thẩm định tài sản để làm căn cứ ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đã không xem xét, thẩm định để xác định ngôi nhà trên đất là của vợ chồng cụ N1 hay là của vợ chồng ông H.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 24/10/2008 được ký kết giữa cụ Bùi Thị N1 và cụ Trần Văn P với K Phòng Giao dịch N với tài sản thế chấp là quyền sử dụng 69,6 m^2 đất và toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại thửa đất số 1714, tờ bản đồ 01, xóm AB, xã AL, huyện D, Hải Phòng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0903729, vào sổ số 525.QSDĐ/HP-TN-AL-Q1 do UBND huyện D, Hải Phòng cấp ngày 27/02/1995

cho người đứng tên là bà Bùi Thị N1 để bảo đảm cho số tiền vay là 300.000.000đồng và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 15/5/2009 được ký kết giữa cụ Bùi Thị N1 và cụ Trần Văn P với K Phòng Giao dịch N, sửa lại tài sản thế chấp để đảm bảo cho mức tiền vay là 500.000.000đồng đã thế chấp cả nhà trên đất khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật và chưa được sự đồng ý của vợ chồng ông H là thực hiện không đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tài sản trên diện tích đất 69,6m^2 là tài sản bảo lãnh của vợ chồng cụ N1 đối với Ngân hàng là không đảm bảo quyền lợi đối với vợ chồng ông H. Như vậy, đối với nghĩa vụ bảo đảm, bên có tài sản chỉ phải chịu trách nhiệm bảo đảm đối với phần diện tích đất là 69,6m^2 tương ứng với giá trị là: 69,6m^2 x 20.000.000đ/m^2 = 1.392.000.000đ.

Toàn bộ giá trị phần tài sản trên đất khi phát mại gồm: Một nhà mái bằng có gác xép, tường gạch đỏ, mái tôn mạ màu chống nóng, nền gạch đá men 30x30cm; tường nhà ốp đá có diện tích 16,2m x4,55m bằng 73,7m^2 trị giá 269.700.000 đồng; diện tích gác xép là 9,4 m x4,55m bằng 42,77 m^2 trị giá 115.000.000 đồng; công trình phụ mái bằng, gạch chỉ, mái lợp tôn mạ màu có diện tích 5,4m x 2,3m bằng 12,42m^2 trị giá 14.800.000 đồng; 01 bể nước 20m^3 trị giá 16.400.000 đồng; 01 lán trước cửa nhà lợp tôn mạ màu diện tích 4,35m x 3m bằng 13,05 m^2 trị giá 4.860.000 đồng, tổng cộng là 420.760.000 đồng khi phát mại cần trả cho ông H, bà Miền.

Đối với diện tích đất thực tế sử dụng của vợ chồng cụ N1 là 93,2 m^2, diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 69,6m^2, diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 23,6m ^{2}. Theo các tài liệu do Uỷ ban nhân dân xã AL, huyện D và Uỷ ban nhân dân huyện D cung cấp thì hiện trạng diện tích đất mà cụ Bùi Thị N1 thực tế sử dụng rộng hơn là do khi lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân xã AL đã cắt lại phần diện tích đất thổ cư của bà Bùi Thị N1 nằm trong chỉ giới hành lang an toàn giao thông nên việc Uỷ ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không hết phần diện tích đất thổ cư của cụ Bùi Thị N1 đang sử dụng và phần diện tích đất mà hiện trạng cụ Bùi Thị N1 đang sử dụng và xây dựng các công trình trên đất là đất sử dụng hợp pháp của cụ Bùi Thị N1. Như vậy, diện tích đất 93,2m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện D công nhận là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ N1.

Trên diện tích đất 93,2m^2 đã xây công trình là nhà ở hết đất, diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là ở phía trước, là một khối liền kề, nếu tách hai diện tích đất này sẽ ảnh hưởng đến hiện trạng và vật kiến trúc trên đất, làm giảm giá trị sử dụng của tài sản và không thể thi hành được. Theo yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu phát mại toàn bộ diện tích đất 93,2m^2 đã xây công trình là nhà ở hết đất, diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sẽ thanh toán trị giá trị quyền sử dụng đất và trị giá tài sản trên đất không nằm trong phần diện tích đất đã thế chấp cho chủ sở hữu tài sản, phần còn lại đảm bảo cho phần nghĩa vụ đã ký kết với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phát mại toàn bộ diện tích đất

cùng tài sản trên đất và tuyên trả lại cho chủ sử dụng đất giá trị đất và tài sản trên đất của phần không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba lập ngày 24/10/2008 thì thời hạn thế chấp là 24 tháng kể ngày nhận nợ đầu tiên. Căn cứ Giấy đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ thì ngày nhận nợ đầu tiên của Công ty TNHH B đối với hợp đồng số HD0794.2/HDTD, hạn mức vay 300.000.000đồng là ngày 03/9/2009; Đối với khoản vay 200.000.000đ theo hợp đồng số HD0436.2/HDTD thì ngày giải ngân là ngày 16/10/2009.

Tại Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quy định: Hợp đồng này có hiệu lực từ khi được cơ quan đăng ký có thẩm quyền đăng ký và hết hiệu lực khi bên vay vốn đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số HD0033/HĐNT-PGDNQ ngày 24/10/2008 chứ không quy định về hiệu lực của các phụ lục sửa đổi Hợp đồng tín dụng nguyên tắc như lời trình bày của Nguyên đơn. Điều 1 của Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số HD0033/HĐNT-PGDNQ ngày 24/10/2008 thể hiện Ngân hàng thống nhất cho Công ty TNHH B vay số tiền 300.000.0000đ (ba trăm triệu đồng).

Như vậy, tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Bình Anh Nguyên chỉ có quyền sử dụng 69,6m^2 đất của vợ chồng cụ N1 (giá trị tài sản là 69,6 x 20.000.000đ/m^2 = 1.392.000đồng) và tài sản bảo đảm này chỉ đảm bảo cho toàn bộ khoản vay 300.000.0000đ (ba trăm triệu đồng) cùng lãi và lãi phạt tính đến ngày xét xử sơ thẩm theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số HD0033/HĐNT-PGDNQ ngày 24/10/2008 được quy định tại Điều 6 của Hợp đồng thế chấp; tổng gốc và lãi là 1.014.924.532 đồng. Thời hạn bảo lãnh đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số HD0436.2/HDTD, hạn mức vay 200.000.000đồng được tính từ ngày 16/10/2009 đến ngày 16/10/2011 tương ứng với khoản nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn trong thời gian 24 tháng theo bảng kê tính gốc, lãi theo hợp đồng số HD0436.2/HDTD của K Phòng Giao dịch N cả gốc và lãi là: 357.583.957đồng.

Cộng hai khoản vay cả nợ gốc và lãi được bảo đảm bằng quyền sử dụng 69,6m^2 đất của vợ chồng cụ N1 là: 1.372.805.489 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất còn lại sau khi phát mại phải thanh toán lại cho cụ P và các đồng thừa kế của cụ N1.

Số tiền nợ lãi còn thiếu theo các hợp đồng tín dụng thì Công ty TNHH B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng mà không có tài sản bảo đảm.

Từ phân tích trên, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của cụ Trần Văn P, ông Trần Văn H, bà Đỗ Thị M, ông Trần Thái D1, ông Trần Văn L1, bà Trần Thị M1, bà Trần Thị L, bà Trần Thị X, bà Hoàng Thị T1, tuyên bố Hợp đồng thế chấp sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 24/10/2008 được ký kết giữa cụ Bùi Thị N1, cụ Trần Văn P với K Phòng Giao dịch N vô hiệu một phần và sửa một phần Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào Điều 299, khoản 1 Điều 466, Điều 468, 470 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 13, khoản 4 Điều 72 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch đảm bảo;

Căn cứ khoản 2 Điều 29, Điều 48 của Nghị định 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Căn cứ khoản 1, 4 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

[1] Giữ nguyên các quyết định sau của Bản án sơ thẩm:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, buộc Công ty TNHH B phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền nợ tính đến ngày 02/6/2017 là: 1.505.029.946 đồng (một tỷ năm trăm linh năm triệu, không trăm hai chín nghìn, chín trăm bốn sáu đồng) trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn là 423.232.416 đồng (bốn trăm hai ba triệu, hai trăm ba hai nghìn, bốn trăm mười sáu đồng), tiền lãi quá hạn là 581.787.500 đồng (năm trăm tám mốt triệu, bảy trăm tám bảy nghìn, năm trăm đồng).

Kể từ ngày 03/6/2017 Công ty TNHH B vẫn phải tiếp tục chịu lãi tính trên số nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thực trả hết nợ gốc.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[2] Chấp nhận một phần kháng cáo của cụ Trần Văn P, ông Trần Văn H, bà Đỗ Thị M, ông Trần Thái D1, ông Trần Văn L1, bà Trần Thị M1, bà Trần Thị L, bà Trần Thị X, bà Hoàng Thị T1.

Sửa một phần bản án sơ thẩm:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 24/10/2008 được ký kết giữa cụ Bùi Thị N1 và cụ Trần Văn P với K Phòng Giao dịch N. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng 69,6 m^2 đất và toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại thửa đất số 1714, tờ bản đồ 01, xóm AB, xã AL, huyện D, Hải Phòng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0903729, vào sổ số 525.QSDĐ/HP-TN-AL-Q1 do UBND huyện D, Hải Phòng cấp ngày 27/02/1995 cho người đứng tên là bà Bùi Thị N1 để bảo đảm cho số tiền vay là

300.000.000đồng và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 15/5/2009 được ký kết giữa cụ Bùi Thị N1 và cụ Trần Văn P với K Phòng Giao dịch N, sửa lại tài sản thế chấp để đảm bảo cho mức tiền vay là 500.000.000đồng vô hiệu một phần.

2.2. Trường hợp Công ty TNHH B không trả được nợ (bao gồm cả nợ gốc và nợ lãi) thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản sau đây để thu hồi nợ: Quyền sử dụng 93,2 m^2 đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1714 tờ bản đồ số 01 tại xóm AB, xã AL, huyện D, thành phố Hải Phòng; có vị trí cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 359, phía đông giáp hộ Bùi Văn D2, phía Tây giáp hộ Trần Văn P, phía Nam giáp hộ Bùi Thị H2 *(cụ thể các mốc 1'-2'-4-5'-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-15'-16 theo sơ đồ kèm theo*).

2.3. Giá trị tài sản khi phát mại sẽ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K 1.372.805.489 đ (một tỉ ba trăm bảy mươi hai triệu tám trăm linh lăm nghìn bốn trăm tám mươi chín đồng),trong đó nợ gốc: 500.000.000đồng, lãi trong hạn và lãi quá hạn là 872.805.489 đ. Số tiền lãi còn nợ, Công ty TNHH B có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K mà không có tài sản bảo lãnh.

2.4. Trị giá phần diện tích đất sau khi phát mại đã thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K xong, sẽ phải thanh toán cho cụ Trần Văn P và các đồng thừa kế của cụ Bùi Thị N1 (cụ Trần Văn P, ông Trần Văn H, bà Trần Thị M1, ông Trần Thái D1, bà Trần Thị L, ông Trần Văn L1, bà Trần Thị X, cháu Trần Thị Hồng A1, chị Trần Thị Thanh H, chị Trần Thị Thùy Chi, cháu Trần Thị M2) là 473.194.511 đồng (bốn trăm bảy mươi ba triệu một trăm chín mươi tư nghìn năm trăm mười một đồng) và thanh toán cho ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị M trị giá tài sản toàn bộ tài sản nằm trên diện tích 93,2m^2 là 420.760.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

2.5. Khi phát mại tài sản sẽ ưu tiên xem xét xét cho chủ sở hữu tài sản mua lại tài sản.

[3].Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH B phải chịu 57.150.898 đồng (năm bảy triệu, một trăm năm mươi nghìn, tám trăm chín tám đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.200.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 001369 ngày 21/3/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải phòng.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Trả lại cho cụ Trần Văn P, ông Trần Văn H, bà Đỗ Thị M, ông Trần Thái D1, ông Trần Văn L1, bà Trần Thị M1, bà Trần Thị L, bà Trần Thị X, bà Hoàng Thị T1 mỗi người 200.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0001077, 0001078, 0001079, 0001080, 0001081, 0001082, 0001083, 0001084, 0001085 ngày 27/6/2017 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN **CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Vũ Thị Thu Hà **Vũ Văn Cường** **Đặng Hồ Điệp**