

Bản án số:112 /2018/KDTM-PT

Ngày: 31/8/2018

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: Ông Lê Thanh Bình

Các thẩm phán: Bà Ngô Tuyết Băng

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Hạnh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:*
Bà Ngô Thị Huyền Phương - Kiểm sát viên

Ngày 29 và 31 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 59/2018/TLPT-KDTM ngày 09 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 293/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 337/2018/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T.

Địa chỉ: số 72 Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Duy H – chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam T theo văn bản ủy quyền số 397/2015/GU Q– VPB ngày

11/02/2015.

2. *Bị đơn*: Công ty cổ phần thương mại ĐN

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Minh N

Địa chỉ trụ sở: Xóm Đ, thôn K, xã Tr, huyện A, thành phố Hà Nội.

Hiện ở tại: Số 11 phố Cao Th, phường Y, quận Đ, thành phố Hà Nội.

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

Ông Nguyễn Huy M; bà Triệu Thị Q; anh Nguyễn Huy L; cháu Nguyễn Huy V, sinh năm 2002 (cháu Vũ do ông M và bà Q đại diện).

Cùng trú tại địa chỉ: Số 19, ngõ 111, Xóm Đ, thôn K, xã Tr, huyện A, thành phố Hà Nội.

- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Huy M, bà Triệu Thị Q và anh Nguyễn Huy L: Luật sư Hoàng Văn S – Công ty Luật TNHH Minh Tâm thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Số 41- Đ3, ngõ 26 Nguyên Hồng, phường Láng H, quận Đ Đa, thành phố Hà Nội.

- Ủy ban nhân dân huyện A: Bà Trương Thị Thu H, chuyên viên Phòng tài nguyên và môi trường (đại diện theo văn bản ủy quyền số 2584/GUQ – UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội).

Địa chỉ: Thị trấn VĐ, huyện A, thành phố Hà Nội.

4. *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Huy M; bà Triệu Thị Q; anh Nguyễn Huy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 20/6/2012, Ngân hàng TMCP Việt Nam T (viết tắt là Ngân hàng T) và Công ty cổ phần thương mại ĐN (viết tắt là Công ty ĐN) có ký kết hợp đồng tín dụng số LD1217200027, theo đó Ngân hàng T cho Công ty ĐN vay số tiền là 1.950.000.000đ (*một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng*) với mục đích để bổ sung vốn lưu động kinh doanh, thời hạn là 12 tháng kể từ ngày 22/7/2011 đến ngày 22/7/2012. Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân do hai bên thỏa thuận không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu do Ngân hàng quy định đối với từng thời kỳ vay được quy định cụ thể tại các khế ước nhận nợ đã ký theo hợp đồng. Cụ thể:

+ Khế ước số LD1307800085 ngày 19/3/2013, Ngân hàng đã giải ngân số tiền là

650.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 13,9%/năm, thời hạn vay 09 tháng, kể từ ngày 19/03/2013 đến ngày 19/12/2013.

+ Khế ước số LD1308500028 ngày 28/3/2013 Ngân hàng đã giải ngân số tiền là 1.300.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 13,9%/năm, thời hạn vay 09 tháng, kể từ ngày 28/03/2013 đến ngày 28/12/2013.

Để đảm bảo cho 02 khoản vay trên, ông Nguyễn Huy M cùng vợ là bà Triệu Thị Q đã tự nguyện thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 05, diện tích 50m² tại thôn thôn K, xã Tr, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB633756 do UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/8/2005 cho vợ chồng ông M, bà Q. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 263010 ngày 09/4/2010 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 01/PLHD ngày 26/5/2011 được lập tại Phòng Công chứng số 1 - thành phố Hà Nội và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội ngày 13/04/2010.

Ngân hàng cho rằng: Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần thương mại ĐN đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 19/12/2013, mặc dù Ngân hàng T đã nhiều lần đôn đốc tạo điều kiện thanh toán nhưng Công ty ĐN vẫn cố tình trây ỳ, không trả nợ.

Ngày 15.6.2015 Ngân hàng T đã khởi kiện Công ty cổ phần thương mại ĐN. Tạm tính đến ngày 06/02/2018, Công ty ĐN còn nợ Ngân hàng T số tiền là **3.857.638.565đ** (*ba tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng*), trong đó: nợ gốc là 1.950.000.000 đồng; nợ lãi là 1.383.308.613 đồng; phạt chậm trả 524.329.952đ; cụ thể:

+ Khế ước ngày 19/3/2013 là: **1.234.316.890đ**; gồm nợ gốc là 650.000.000 đồng; nợ lãi là 429.425.705 đồng; phạt chậm trả 154.891.186đ;

+ Khế ước ngày 28/3/2013 là: **1.300.000.000**; gồm nợ gốc là 1.300.000.000 đồng; nợ lãi là 953.882.908 đồng; phạt chậm trả 369.438.766đ;

Ngân hàng T đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm: Buộc Công ty cổ phần thương mại ĐN phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 06/02/2018 là **3.857.638.565đ** (*ba tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng*). Công ty ĐN tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo quy định tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ nêu trên kể từ ngày 07/02/2018 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Trường hợp Công ty cổ phần thương mại ĐN không thanh toán được khoản nợ trên thì đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nêu

trên để thu hồi nợ. Sau khi trừ các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản đảm bảo, nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty ĐN vẫn tiếp tục phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ cho ngân hàng T. Ngày 08/01/2018, đại diện ngân hàng T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện với khoản tiền phạt chậm trả.

Công ty cổ phần thương mại ĐN, do ông Phạm Minh N - là người đại diện theo pháp luật trình bày: Ngày 20/06/2012, Công ty ĐN đã ký Hợp đồng tín dụng số LD1217200027 với Ngân hàng VP để vay số tiền là **1.950.000.000đ** (*một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng*) với mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Mục đích vay, thời hạn cho vay, lãi suất, lãi phạt chậm trả và các vấn đề liên quan đã được hai bên thống nhất quy định cụ thể tại các khế ước nhận nợ và theo hợp đồng tín dụng đúng như ngân hàng đã trình bày.

Để đảm bảo khoản vay nêu trên của Công ty ĐN, vợ chồng ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q đã tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên ông M, bà Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB633756 ngày 08/8/2005 (thửa đất số 260, tờ bản đồ số 05, diện tích 50 m² tại thôn K, xã Tr, huyện Thanh Trì, Hà Nội). Quá trình thực hiện hợp đồng, do gặp nhiều khó khăn trong kinh doanh nên Công ty ĐN đã không trả nợ đúng hạn như Ngân hàng trình bày. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho công ty trả dần số tiền trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Huy M và vợ là bà Triệu Thị Q thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông bà không vay tiền Ngân hàng mà do nể nang anh em trong nhà nên đã tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 05, diện tích 50 m² tại thôn K, xã Tr, huyện Thanh Trì, Hà Nội mang tên ông bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB633756 do UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/8/2005 như Ngân hàng đã trình bày. Ông M và bà Q khẳng định: nhà đất mà vợ chồng ông bà thế chấp là đất giãn dân do UBND xã Tân Triều cấp cho hộ gia đình ông bà, hiện nay trên nhà đất có 04 nhân khẩu cùng sinh sống là ông Nguyễn Huy M; bà Triệu Thị Q và 02 người con của ông bà là anh Nguyễn Huy L (sinh năm 1996) và cháu Nguyễn Huy V (sinh năm 2002). Công ty ĐN phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T và đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho gia đình ông bà, đề nghị Ngân hàng T tạo điều kiện tối đa để Công ty ĐN và vợ chồng ông bà trong việc thanh toán khoản vay nợ trên. Ngoài ra, ông bà không yêu cầu, đề nghị gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là anh Nguyễn Huy L trình bày:

Ngày 23/01/2017, anh có Đơn yêu cầu độc lập với nội dung: xác nhận vào năm 2010, bố mẹ anh là ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q có thể chấp tài sản là nhà đất để đảm bảo khoản vay của Công ty ĐN tại Ngân hàng T. Anh L khẳng định, thửa đất bố mẹ anh thế chấp có nguồn gốc là đất giao dân được chính quyền địa phương cấp cho hộ gia đình anh gồm 04 nhân khẩu gồm ông M, bà Q, anh và em trai là Nguyễn Huy V. Tuy nhiên, khi ông M, bà Q tự ý ký hợp đồng thế chấp thửa đất nêu trên không vì lợi ích chung của hộ gia đình là trái pháp luật, xâm hại đến quyền lợi hợp pháp của anh và em trai anh. Vì vậy, anh đề nghị Tòa án tuyên: Hợp đồng thế chấp tài sản và Phụ lục hợp đồng thế chấp mà bố mẹ anh đã ký với Ngân hàng T là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho anh và gia đình; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB633756 mang tên ông M và bà Q do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 08/8/2005.

Ngày 07/02/2017, Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã thụ lý yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Huy L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện A do bà Trương Thị Thu H - đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc giao đất giao dân tại xã Tân Triều bắt đầu được triển khai thực hiện từ năm 1996 theo Quyết định số 6163/QĐ-UB ngày 29/11/1989 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao cho dân làm kinh tế gia đình và đất làm nhà ở nông thôn; Quyết định số 36/1998/QĐ-UB ngày 17/9/1998 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao đất giao dân nông thôn trên địa bàn thành phố Hà Nội. Sau đó UBND huyện A giao đất cho từng hộ gia đình cá nhân theo danh sách đã được phê duyệt, trong đó có hộ gia đình ông Nguyễn Huy M.

UBND huyện A khẳng định: việc cấp đất đối với diện tích 50m² tại thửa số 260, tờ bản đồ số 05 xã Tr là cấp đất giao dân cho gia đình ông Nguyễn Huy M, bà Triệu Thị Q (khi đó có 04 cặp vợ chồng, 13 nhân khẩu - gia đình ông M có 04 nhân khẩu với diện tích đất ở bình quân là 15m²/người).

Việc UBND huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB633756 mang tên Nguyễn Huy M và Triệu Thị Q tại Quyết định số 1136/QĐ-UBND ngày 08/8/2005 là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tranh chấp, thắc mắc, khiếu nại gì. UBND huyện Thanh Trì không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và không có đề nghị gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ngân hàng T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả lãi đối với hai hợp đồng là 524.329.952 đồng. Đại diện Công ty ĐN đồng ý với yêu cầu xin rút đối với số tiền phạt chậm trả lãi của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T; Buộc Công ty cổ phần thương mại ĐN phải trả Ngân hàng T số tiền **3.333.308.613** đồng trong đó 1.950.000.000 đồng nợ gốc và 24.911.399 đồng lãi trong hạn, 1.358.397.214 đồng lãi quá hạn. Công ty ĐN phải thanh toán các khoản lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 07/02/2018 cho đến khi trả hết các khoản nợ. Trường hợp Công ty ĐN không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 05, diện tích 50 m² thôn K, xã Tr, huyện Thanh Trì, Hà Nội mang tên ông Nguyễn Văn M và bà Triệu Thị Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB633756 do UBND huyện A, Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/8/2005 để thu hồi nợ. Trường hợp việc phát mại tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty ĐN vẫn phải thanh toán tiếp cho đến khi hết nợ. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 02 năm 2018 ông Nguyễn Huy M, bà Triệu Thị Q và anh Nguyễn Huy L kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do bản án chưa đánh giá và áp dụng đầy đủ các quy định pháp luật cũng như bản chất sự việc nên làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông M, bà Q. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thanh Trì cấp cho ông M, bà Q và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất kèm phụ lục hợp đồng thế chấp là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Huy M, bà Triệu Thị Q và anh Nguyễn Mạnh L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông M và bà Q trình bày: Năm 2010 và năm 2011 vợ chồng ông cho Công ty cổ phần thương mại ĐN mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thanh Trì cấp cho vợ chồng ông để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng T. Tuy nhiên, do vợ chồng ông M thiếu hiểu biết pháp luật cũng như không được giải thích rõ ràng nên vợ chồng ông M đã ký hợp đồng thế chấp để Công ty ĐN vay vốn của Ngân hàng T. Việc vay vốn và trả nợ giữa Công ty ĐN và Ngân hàng như thế nào ông bà không biết, chỉ đến khi Ngân hàng T khởi kiện thì

vợ chồng ông mới biết Công ty DN vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng thế chấp mà vợ chồng ông đã ký.

Về tài sản thế chấp: Nguồn gốc thửa đất vợ chồng ông M thế chấp là đất giãn dân do UBND huyện Thanh Trì cấp cho hộ gia đình ông (gồm 4 nhân khẩu) chứ không phải cấp riêng cho vợ chồng ông. Trong hồ sơ cấp đất đều ghi rõ nguồn gốc đất giãn dân và cấp cho hộ gia đình. Đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB633756 do UBND huyện Thanh Trì đã cấp cho vợ chồng ông.

Luật sư Hoàng Văn S bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M, bà Q và anh L trình bày:

+ Về nội dung đề nghị Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB633756 mang tên ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q với lý do: Thửa đất có nguồn gốc là đất Giãn dân, đất này được cấp theo quyết định 1600/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 17/09/1998. Do vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q là chưa đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/04/2010 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 26/05/2011 vì: Vào thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, anh L chưa đủ 15 tuổi (BLDS 2005) nên chưa đủ điều kiện để ký vào hợp đồng thế chấp. Việc ông M, bà Q ký kết Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh cho Công ty DN vay vốn Ngân hàng T, anh Nguyễn Huy L và cháu Nguyễn Huy V không có bất cứ một lợi ích nào trong đó. Vì vậy là hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Ngân hàng T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày:

Ngày 20/6/2012, Ngân hàng T và Công ty cổ phần thương mại DN có ký kết hợp đồng tín dụng số LD1217200027, theo đó Ngân hàng cho Công ty DN vay với số tiền là 1.950.000.000đ (*một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng*) với mục đích để bổ sung vốn lưu động kinh doanh, thời hạn là 12 tháng kể từ ngày 22/7/2011 đến ngày 22/7/2012. Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân do hai bên thỏa thuận không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu do Ngân hàng quy định đối với từng thời kỳ vay được quy định cụ thể tại các khế ước nhận nợ đã ký theo hợp đồng. Tổng số tiền Ngân hàng T đã giải ngân cho Công ty DN vay là 1.950.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Nguyễn Huy M và vợ là bà Triệu Thị Q đã tự nguyện thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 05, diện tích 50m² tại thôn Triều Khúc, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì,

Hà Nội mang tên ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Thanh Trì - Thành phố Hà Nội ngày 13/04/2010.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần ĐN đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 19/12/2013. Ngân hàng T đã tạo điều kiện thanh toán nhưng Công ty ĐN vẫn không trả nợ.

Tạm tính đến ngày 15/8/2018, Công ty ĐN còn nợ Ngân hàng T số tiền là **3.504.022.988** đồng (*ba tỷ năm trăm linh bốn triệu không trăm hai mươi hai nghìn chín trăm tám mươi tám đồng*), trong đó: nợ gốc là 1.950.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 22.916.111 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.531.106.877 đồng, Ngân hàng xin rút phần phạt chậm trả 656.750.139 đồng.

Trường hợp Công ty ĐN không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp đã ký để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện A do bà Trương Thị Thu H - đại diện theo ủy quyền đã có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Tại bản tự khai ngày 27/6/2018 và biên bản làm việc ngày 10/7/2018 tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, bà H xác nhận: Đối với hồ sơ kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông M, bà Q cũng như các trường hợp khác đều được gia đình tự kê khai. Quy trình kê khai, xét duyệt và công khai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 633756 ngày 08/8/2005 mang tên ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q đối với thửa đất số 260, diện tích 50m² tại thôn K, xã Tr, huyện Thanh Trì, Hà Nội được thực hiện đúng quy trình quy định theo Quyết định số 23 năm 2005 của UBND thành phố Hà Nội về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do lý do công tác nên bà Trương Thị Thu H đã có đơn xin Tòa án xét xử vắng mặt bà.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Đơn kháng cáo trong thời hạn, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ. Tuy nhiên theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử, ông M, bà Q và anh L đều kháng cáo. Đây là 3 yêu cầu kháng cáo độc lập nên mỗi đương sự kháng cáo phải nộp số tiền án tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng một người nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cho mỗi

người kháng cáo nộp 300.000 đồng là chưa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử quyết định về án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành tổ tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đúng quy định pháp luật.

Về các nội dung kháng cáo:

Yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Huy M và bà Phạm Thị Q của ông M, bà Q và anh L, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố xác định như sau: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Nguồn gốc đất được cấp là đất giãn dân, sau khi cấp đất vợ chồng ông M và bà Q sống cùng bố mẹ gồm 04 cặp vợ chồng, 13 nhân khẩu trong đó có gia đình riêng của ông M có 4 nhân khẩu. Tuy nhiên trên cơ sở đơn đề nghị của ông M, bà Q xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện Thanh Trì đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 633756 ngày 08/8/2005 mang tên ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q là đúng quy định pháp luật nên yêu cầu kháng cáo của ông M, bà Q và anh L là không có cơ sở để chấp nhận.

Về tài sản thế chấp: Căn cứ hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết thì tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và mọi công trình được cải tạo xây dựng trên đất thế chấp. Do vậy, việc ông M, bà Q ký hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của công ty ĐN là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự thì việc bản án sơ thẩm đã xác định Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là nhà đất nêu trên là có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Huy L đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định nội dung này nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không thể hiện việc bác yêu cầu độc lập của anh L là thiếu chưa đủ, cần rút kinh nghiệm.

Ngày 08/01/2018 Ngân hàng VP có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt chậm trả, bản án sơ thẩm không áp dụng điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

Đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Huy M, bà Triệu Thị Q và anh Nguyễn Huy L kháng cáo. Tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại Tòa án cấp phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là cháu Nguyễn Huy V (sinh năm 2002) là con của ông M và bà Q chưa thành niên nên vợ chồng ông M là đại diện hợp pháp cho cháu V là có căn cứ. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa có mặt đại diện nguyên đơn, ông M, bà Q và anh L. Đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần thương mại ĐN là ông Phạm Minh N vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do và đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, Hà Nội là bà Trương Thị Thu H đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng bà H, ông N là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về yêu cầu kháng cáo:

Ông Nguyễn Huy M, bà Triệu Thị Q và anh Nguyễn Huy L kháng cáo đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cá nhân ông Nguyễn Huy M và bà Phạm Thị Q với lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải cấp cho hộ gia đình ông M, bà Q, Hội đồng xét xử nhận định như sau: Nguồn gốc thửa đất số 260, tờ bản đồ số 05, diện tích 50 m² mà Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp cho ông M và bà Q trên cơ sở đề nghị của ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q là hoàn toàn đúng theo quy định của Luật đất đai và các văn bản có liên quan. Sau thời gian nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình. Ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q không có ý kiến thắc mắc gì. Mặt khác, vào ngày 11/3/2009 ông M và bà Q đã thế chấp tài sản này với Ngân hàng TMCP ĐD – chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng số 2713/HĐGD ngày 09/3/2009 tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội và đã được xóa thế chấp theo yêu cầu của hai bên vào ngày 24/3/2010. Từ những căn cứ trên có thể xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cá nhân ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật. Sau đó ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q đã dùng tài sản này thế chấp cho Ngân hàng T. Việc thế chấp giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định pháp luật nên Hợp đồng thế chấp này là hợp pháp.

Tại thời điểm ông M và bà Q thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng T thì anh

Nguyễn Huy L và cháu Nguyễn Huy V chưa đủ tuổi thành niên do vậy ông M và bà Q là người đại diện theo pháp luật của anh L và cháu V thực hiện giao dịch dân sự là phù hợp với quy định Bộ Luật dân sự nên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M và bà Q là không có cơ sở để chấp nhận.

Về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp Hội đồng xét xử nhận định như sau: Hợp đồng thế chấp số 263010, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/4/2010 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 01/PLHĐ ngày 26/5/2011 giữa ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q với Ngân hàng T được ký tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q xác nhận việc thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc; tài sản thế chấp là tài sản hợp pháp của ông M, bà Q và không cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng cho ai khác. Do vậy, HĐXX xác định việc thế chấp này phù hợp với thỏa thuận của các bên về tài sản đảm bảo, phù hợp quy định của Bộ luật Dân sự nên yêu cầu này của người kháng cáo không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Huy L đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2630-10 ngày 09/4/2010 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q với Ngân hàng T để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần thương mại ĐN là trái quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định nội dung này nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không thể hiện việc bác yêu cầu độc lập của anh L là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

Ngày 08/01/2018 Ngân hàng T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt chậm trả, bản án sơ thẩm không áp dụng điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

Về án phí: Thời điểm xét xử sơ thẩm, Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí Tòa án đã có hiệu lực pháp luật từ ngày 01/01/2017 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cho người kháng cáo nộp tạm ứng án phí mỗi người 300.000 đồng là không đúng quy định pháp luật nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Huy M, bà Triệu Thị Q và anh Nguyễn Huy L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 148; Khoản 2 Điều 308- Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 323- Bộ luật dân sự .
- 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.
- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ;

Xử:

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Huy M, bà Triệu Thị Q và anh Nguyễn Mạnh L về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thanh Trì cấp cho ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất kèm phụ lục hợp đồng thế chấp vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T đối với Công ty cæ phÇn th-ñng m¹i ĐN do «ng Ph¹m Minh N lụ ®¹i diÖn về việc "Tranh chấp hợp đồng dụng".

4. Xác định Hợp đồng tín dụng số LD1217200027 ngày 20/6/2012 và các khế ước nhận nợ số LD1307800085 ngày 19/3/2013; khế ước số LD1308500028 ngày 28/3/2013 có giá trị pháp lý giữa các bên. Công ty ĐN còn nợ Ngân hàng T số tiền là: **3.333.308.613** (*ba tỷ ba trăm ba mươi ba triệu ba trăm linh tám nghìn sáu trăm mười ba đồng*) trong đó nợ gốc là 1.950.000.000 đồng; lãi trong hạn là 24.911.399 đồng; lãi quá hạn là 1.358.397.214 đồng.

Buộc Công ty cổ phần thương mại ĐN phải thanh toán cho Ngân hàng T tổng số tiền **3.333.308.613** (*ba tỷ ba trăm ba mươi ba triệu ba trăm linh tám nghìn sáu trăm mười ba đồng*).

Công ty cổ phần thương mại ĐN tiếp tục phải thanh toán các khoản lãi theo

thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đối với số tiền gốc chưa thanh toán kể từ ngày 07/02/2018 cho đến khi trả hết các khoản nợ.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Huy L về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 633756 do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp ngày 08/8/2005 mang tên ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q và yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 263010 ngày 09/4/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 26/5/2011 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội vô hiệu..

Trường hợp Công ty cổ phần thương mại ĐN không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 260, tờ bản đồ số 05, diện tích 50m² tại thôn K, xã Tr, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB633756 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/8/2005 mang tên ông Nguyễn Huy M và bà Triệu Thị Q. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 09/4/2010 và Phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 26/5/2011 được lập tại Phòng Công chứng số 1 - thành phố Hà Nội và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Thanh Trì - Thành phố Hà Nội ngày 13/04/2010 để thu hồi nợ.

Trường hợp việc phát mại tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty cổ phần thương mại ĐN còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết nợ.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

6. Về án phí: Công ty cổ phần thương mại ĐN phải chịu 98.666.000 đồng (*chín mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả Ngân hàng T số tiền tạm ứng án phí 41.000.000 đồng theo biên lai số AA/2014/03188 ngày 10/3/2016 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

- Ng-êi cũ quyŔn lĩi nghŨa vŔ liªn quan cũ yªu cÇu ®éc lĒp (anh L) ph¶i chĐu 300.000® ,n phÝ DSST, ®-íc khĒu trŔ vµo sè tiŔn tªm øng ,n phÝ ®· nĕp

từ BL số :AA/2012/08125 ngày 07/02/2017 (anh L ®· nếp ®ñ ,n phÝ).

- Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì;
- Chi cục THADS huyện Thanh Trì;
- 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

BÁO CÁO VỤ ÁN KINH DOANH THƯƠNG MẠI PHÚC THẨM

(Thụ lý số 59/2018/KDTM PT ngày 9/5/2018)

Thẩm phán: Lê Thanh Bình

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

2. Bị đơn: Công ty cổ phần thương mại Đức Nguyên

Đại diện hợp pháp: Ông Phạm Minh Nguyên

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

- Hộ gia đình ông Nguyễn Huy Mạnh gồm: ông Nguyễn Huy Mạnh; bà

Triệu Thị Quý; anh Nguyễn Huy Linh; cháu Nguyễn Huy Vũ, sinh năm 2002 (cháu Vũ do ông Mạnh và bà Quý đại diện).

- Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì: Bà Trương Thị Thu Hà, chuyên viên Phòng tài nguyên và môi trường

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Huy Mạnh; bà Triệu Thị Quý; anh Nguyễn Huy Linh

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 20/6/2012, Ngân hàng TMCP VP Bank và Công ty Đức Nguyên ký kết hợp đồng tín dụng số LD1217200027 với số tiền là 1.950.000.000đ (*một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng*) thời hạn là 12 tháng kể từ ngày 22/7/2011 đến ngày 22/7/2012. Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân do hai bên thỏa thuận không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu do Ngân hàng quy định đối với từng thời kỳ vay được quy định cụ thể tại các khế ước nhận nợ đã ký theo hợp đồng. Cụ thể:

+ Khế ước số LD1307800085 ngày 19/3/2013, Ngân hàng đã giải ngân số tiền là 650.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 13,9%/năm, thời hạn vay 09 tháng, kể từ ngày 19/03/2013 đến ngày 19/12/2013.

+ Khế ước số LD1308500028 ngày 28/3/2013 Ngân hàng đã giải ngân số tiền là 1.300.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 13,9%/năm, thời hạn vay 09 tháng, kể từ ngày 28/03/2013 đến ngày 28/12/2013.

Để đảm bảo cho 02 khoản vay trên, ông Nguyễn Huy Mạnh và vợ là bà Triệu Thị Quý đã tự nguyện thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 05, diện tích 50m² tại thôn Triều Khúc, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB633756 do UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/8/2005 cho vợ chồng ông Mạnh. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng số 263010 ngày 09/4/2010 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 01/PLHĐ ngày 26/5/2011 được lập tại Phòng Công chứng số 1 - thành phố Hà Nội và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Thanh Trì - Thành phố Hà Nội ngày 13/04/2010.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần Đức Nguyên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 15.6.2015 Ngân hàng VP Bank đã khởi kiện Công ty cổ phần thương mại Đức Nguyên. Tạm tính đến ngày 06/02/2018, Công ty Đức Nguyên còn nợ

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền là **3.857.638.565đ** (*ba tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng*), trong đó: nợ gốc là 1.950.000.000 đồng; nợ lãi là 1.383.308.613 đồng; phạt chậm trả 524.329.952đ; cụ thể:

+ Khế ước ngày 19/3/2013 là: **1.234.316.890đ**; gồm nợ gốc là 650.000.000đ; nợ lãi là 429.425.705đ; phạt chậm trả 154.891.186đ;

+ Khế ước ngày 28/3/2013 là: **1.300.000.000đ**; gồm nợ gốc là 1.300.000.000đ; nợ lãi là 953.882.908đ; phạt chậm trả 369.438.766đ;

Ngân hàng VP Bank đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm: Buộc Công ty cổ phần thương mại Đức Nguyên phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 06/02/2018 là **3.857.638.565đ** (*ba tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng*). Công ty Đức Nguyên tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo quy định tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ nêu trên kể từ ngày 07/02/2018 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Trường hợp Công ty cổ phần thương mại Đức Nguyên không thanh toán được khoản nợ trên thì đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Sau khi trừ các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản đảm bảo, nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty Đức Nguyên vẫn tiếp tục phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ cho ngân hàng VP Bank.

Ngày 08/01/2018, đại diện ngân hàng VP Bank có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện với khoản tiền phạt chậm trả.

Đại diện bị đơn xác nhận nợ theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Lý do Công ty Đức Nguyên đã không trả nợ đúng hạn vì gặp nhiều khó khăn trong kinh doanh. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho công ty trả dần số tiền trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Huy Mạnh và vợ là bà Triệu Thị Quý thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông bà không vay tiền ngân hàng mà do nỗ lực anh em trong nhà nên đã tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 05, diện tích 50 m² tại thôn Triều Khúc, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội mang tên ông bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB633756 do UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/8/2005 như Ngân hàng đã trình bày. Ông Mạnh và bà Quý khẳng định: nhà đất mà vợ chồng ông bà thế chấp là đất

giãn dân do UBND xã Tân Triều cấp cho hộ gia đình ông bà, hiện nay trên nhà đất có 04 nhân khẩu cùng sinh sống là ông Nguyễn Huy Mạnh; bà Triệu Thị Quý và 02 người con của ông bà là anh Nguyễn Huy Linh (sinh năm 1996) và cháu Nguyễn Huy Vũ (sinh năm 2002). Công ty Đức Nguyên phải có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng VP Bank và đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho gia đình ông bà, đề nghị Ngân hàng VP Bank tạo điều kiện tối đa để Công ty Đức Nguyên và vợ chồng ông bà trong việc thanh toán khoản vay nợ trên. Ngoài ra, ông bà không yêu cầu, đề nghị gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Huy Linh trình bày:

Ngày 23/01/2017, anh có Đơn yêu cầu độc lập với nội dung: xác nhận vào năm 2010, bố mẹ anh là ông Nguyễn Huy Mạnh và bà Triệu Thị Quý có thể chấp tài sản là nhà đất để đảm bảo khoản vay của Công ty Đức Nguyên tại Ngân hàng VP Bank. Anh Linh khẳng định, thửa đất bố mẹ anh thế chấp có nguồn gốc là đất giãn dân được chính quyền địa phương cấp cho hộ gia đình anh gồm 04 nhân khẩu gồm ông Mạnh, bà Quý, anh và em trai là Nguyễn Huy Vũ. Tuy nhiên, khi ông Mạnh, bà Quý tự ý ký hợp đồng thế chấp thửa đất nêu trên không vì lợi ích chung của hộ gia đình là trái pháp luật, xâm hại đến quyền lợi hợp pháp của anh và em trai anh. Vì vậy, anh đề nghị Tòa án tuyên: Hợp đồng thế chấp tài sản và Phụ lục hợp đồng thế chấp mà bố mẹ anh đã ký với Ngân hàng VP Bank là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho anh và gia đình và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB633756 mang tên ông Mạnh và bà Quý do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 08/8/2005.

Ngày 07/02/2017, Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã thụ lý yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Huy Linh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Thanh Trì do bà Trương Thị Thu Hà - đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc giao đất giãn dân tại xã Tân Triều bắt đầu được triển khai thực hiện từ năm 1996 theo Quyết định số 6163/QĐ-UB ngày 29/11/1989 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao cho dân làm kinh tế gia đình và đất làm nhà ở nông thôn; Quyết định số 36/1998/QĐ-UB ngày 17/9/1998 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao đất giãn dân nông thôn trên địa bàn thành phố Hà Nội. Sau đó UBND huyện Thanh Trì giao đất cho từng hộ gia đình cá nhân theo danh sách đã được phê duyệt, trong đó có hộ gia đình ông Nguyễn Huy Mạnh.

UBND huyện Thanh Trì khẳng định: việc cấp đất đối với diện tích 50m² tại

xã Tân Triều là cấp đất giãn dân cho gia đình ông Nguyễn Huy Mạnh, bà Triệu Thị Quý là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tranh chấp, thắc mắc, khiếu nại gì. UBND huyện Thanh Trì không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và không có đề nghị gì khác.

Bản án sơ thẩm số02/2018/KDTM-ST ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã xử : Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ; Buộc Công ty cổ phần thương mại Đức Nguyên phải trả Ngân hàng VP Bank số tiền **3.333.308.613** đồng trong đó 1.950.000.000 đồng nợ gốc và 24.911.399 đồng lãi trong hạn, 1.358.397.214 đồng lãi quá hạn. Công ty Đức Nguyên phải thanh toán các khoản lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 07/02/2018 cho đến khi trả hết các khoản nợ. Trường hợp Công ty Đức Nguyên không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng VP Bank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 05, diện tích 50 m² thôn Triều Khúc, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội mang tên ông Nguyễn Văn Mạnh và bà Triệu Thị Quý theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB633756 do UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/8/2005 để thu hồi nợ. Trường hợp việc phát mại tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty Đức nguyên vẫn phải thanh toán tiếp cho đến khi hết nợ.

Ngày 10 tháng 02 năm 2018 ông Nguyễn Huy Mạnh, bà Triệu Thị Quý và anh Nguyễn Huy Linh kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do bản án chưa đánh giá và áp dụng đầy đủ các quy định pháp luật cũng như bản chất sự việc nên làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông Mạnh. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thanh Trì cấp cho ông Mạnh, bà Quý và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất kèm phụ lục hợp đồng thế chấp là vô hiệu.

Quan điểm của TP:

Đơn kháng cáo nộp trong thời hạn, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ. Tuy nhiên theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử, ông Mạnh, bà Quý và anh Linh đều kháng cáo. Đây là 3 yêu cầu kháng cáo độc lập nên mỗi đương sự kháng cáo phải đóng số tiền án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng một người nhưng tại 03 biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm thể hiện ông Mạnh, bà Quý và anh Linh mới chỉ đóng mỗi người 300.000 đồng.

Về các nội dung kháng cáo:

Yêu cầu khởi kiện của ngân hàng là có căn cứ. Xác định ngân hàng chuyên lãi quá hạn và điều chỉnh lãi suất theo các quyết định điều chỉnh lãi là có căn cứ.

Về tài sản thế chấp: Căn cứ hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp. Căn cứ khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự thì việc bản án sơ thẩm đã xác định ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là nhà đất là có căn cứ.

Đề xuất sửa án sơ thẩm: Tuyên không chấp nhận yêu cầu của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Huy Linh đề nghị Tòa án tuyên: Hợp đồng thế chấp tài sản và Phụ lục hợp đồng thế chấp mà bố mẹ anh đã ký với Ngân hàng VP Bank là vô hiệu, và hủy giấy chứng nhận mang tên ông Nguyễn Huy Mạnh và vợ là bà Triệu Thị Quý

Thẩm phán báo cáo

Lê Thanh Bình

