

Bản án số: **03/2020/KDTM-PT**
Ngày: 14- 7-2020
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Chinh

Các Thẩm phán: Ông Trần Quang Cường

Ông Ngô Văn Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2020/TLPT-KDTM ngày 13 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2019/KDTM-ST ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2020/QĐPT-DS ngày 15/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22/2020/QĐ-PT ngày 03/6/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 26/2020/QĐ-PT ngày 17/6/2020; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N (C); trụ sở chính: Số 22 Hàng Vôi, phường T, quận K, thành phố Hà Nội.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần H (B); trụ sở chính: Số 77, phố Trần Hưng Đạo, quận K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần H (B): Ông Nguyễn Tiến C; chức vụ: Phó trưởng phòng phụ trách phòng xử lý nợ Chi

nhánh B Quảng Ninh theo Giấy ủy quyền số 01/2020/UQ-QN ngày 02/01/2020, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quang M, sinh năm: 1970 (vắng mặt không có lý do) và bà Đặng Thị L, sinh năm: 1975; cùng địa chỉ: Tổ 33, khu 5, phường V, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. NLQ1, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ 4, khu 11, phường S, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

3.2. NLQ2, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ 33, khu 5, phường V, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

NLQ1 và NLQ2 ủy quyền cho: NLQ3 (là người liên quan trong vụ án); có mặt.

3.3. NLQ3, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ 33, khu 5, phường V, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

3.4. NLQ4; địa chỉ: phường S, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh H; chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên - Môi trường; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N (C) trình bày:

Ngày 13/9/2013, vợ chồng ông bà Nguyễn Quang M, Đặng Thị L ký kết hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01 với Ngân hàng thương mại cổ phần H (gọi tắt là B) - Chi nhánh Quảng Ninh để vay số tiền 05 tỷ đồng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân (ngày 13/9/2013), hai bên thỏa thuận về mức lãi suất, trả nợ gốc và lãi trong hợp đồng.

Tài sản bảo đảm của Hợp đồng tín dụng nêu trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông M, bà L tại tổ 33A, khu 5, phường V, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD695241 do UBND thị xã B cấp ngày 16/10/2005, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2011/HĐTCTS- CN/B.QN ngày 13/9/2011 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 01/2013/PLHĐTCTS-CN/B.QN ngày 16/09/2013, được Phòng công chứng số 3, thành phố B công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, B đã giải ngân theo cam kết, nhưng ông bà M, L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, chỉ trả được 83.900.059 đồng tiền lãi, còn khoản nợ gốc 05 tỷ đồng và tiền lãi kể từ ngày 26/12/2013 đến nay chưa trả.

Ngày 14/11/2016, B đã chuyển giao toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của B phát sinh từ Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng bảo đảm nêu trên cho Công ty quản

lý tài sản của tổ chức tín dụng N (gọi tắt là C). Sau khi B bán khoản nợ cho C, C đã ủy quyền lại cho B thay C tiếp tục quản lý, đòi, thu hồi nợ đối với khoản nợ đã mua. Theo đó, C đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị L phải có trách nhiệm trả nợ cho C tính đến ngày 23/12/2019 số tiền nợ gốc và lãi là 10.063.408.759đ (mười tỷ không trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm linh tám nghìn bảy trăm năm mươi chín đồng).

2. Trường hợp ông M, bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì đề nghị Tòa án tuyên nguyên đơn được yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ.

3. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xác minh, kê biên tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông M, bà L để thu hồi nợ cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị L cùng có quan điểm:*

Ông bà công nhận có ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn với B để vay số tiền 05 tỷ đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như ngân hàng đã trình bày. Cụ thể là quyền sử dụng đất 209,3m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 4 tầng tại tổ 33A, khu 5, phường V, B, Quảng Ninh. Tuy nhiên, ngôi nhà 04 tầng lại được xây dựng trên 1 phần đất của NLQ3 (do trước đây bà NLQ3 và gia đình ông thỏa thuận miệng bà NLQ3 chuyển nhượng một phần đất cho ông bà với giá là 1.200.000.000 đồng, nhưng ông bà chưa thanh toán tiền cho bà NLQ3). Đến nay, ông bà không còn khả năng thanh toán cho ngân hàng nên nhất trí đề nguyên đơn có quyền xử lý tài sản thế chấp. Khi phát mại tài sản thế chấp thì nguyên đơn ưu tiên gia đình ông bà và gia đình bà NLQ3 mua lại tài sản thế chấp, nếu bà NLQ3 và gia đình ông không có khả năng mua lại thì khi bán được tài sản nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bà NLQ3 số tiền 1.200.000.000 đồng.

Ông bà không nhất trí việc nguyên đơn yêu cầu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xác minh, kê biên tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông để thu hồi nợ.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ3 trình bày:*

Bà thừa nhận có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông M, bà L, như ông M và bà L đã trình bày. Bà nhất trí với quan điểm của ông M, bà L là: Khi phát mại tài sản thế chấp thì phía nguyên đơn ưu tiên cho gia đình ông M và gia đình bà mua lại tài sản thế chấp, nếu bà và gia đình ông M không có khả năng mua thì khi bán được tài sản thế chấp, nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bà số tiền 1.200.000.000 đồng.

** Đại diện theo ủy quyền của NLQ4 có quan điểm:*

Tại Công văn số 288/UBND-TNMT ngày 18-2-2019 của UBND thành phố B xác nhận 8,7m² đất ông M, bà L lấn chiếm thuộc đất qui hoạch khu dân cư. Nếu ông M, bà L có nhu cầu sử dụng 8,7 m² này thì có thể đề nghị UBND thành phố B cấp theo hiện trạng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo qui định. Trường hợp, ông M và bà L không có nhu cầu sử dụng phần đất lấn chiếm thì yêu cầu ông M bà L tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại nguyên hiện trạng ban đầu.

* *Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 20/5/2019 và ngày 28/5/2020 xác định:*

- Tổng diện tích đất ông M và bà L đang sử dụng thực tế là 282m², trong đó:

+ Diện tích được UBND thành phố B cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD695241 là 209,3m².

+ Diện tích đất lấn chiếm ngõ đi chung là 8,7m².

+ Diện tích đất lấn sang đất nhà bà NLQ3 là 64,8m² (trong đó đất ở: 28,6m²; đất vườn 36,2m²; diện tích đất tường bao xây 3,0m²).

- Hiện trạng: Đã xây dựng nhà 4 tầng tổng diện tích: 696,4 m². (trong đó nhà xây trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà NLQ3 là 61.8m²).

- Kết quả định giá tài sản ngày 05/6/2019 đối với diện tích đất bà NLQ3 chuyển nhượng cho ông M, bà L xác định:

+ Giá đất ở: $(28,6\text{m}^2 \times 1.300.000^d) \times 2 = 74.360.000$ đồng;

+ Giá đất trồng cây lâu năm: $(36,2\text{m}^2 \times 75.000^d) = 2.715.000$ đồng.

Tổng giá trị đất ở và đất trồng cây lâu năm = 77.075.000 đồng.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2019/KDTM-ST ngày 30/12/2019, Tòa án nhân dân thành phố B đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của C về việc buộc ông M, bà L trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2013/HĐTD/NH-CN/B.QN ngày 16-9-2013, số tiền 10.063.408.759 đồng, trong đó: Nợ gốc là 5.000.000.000 đồng; nợ lãi là 3.540.574.743 đồng và lãi quá hạn là 1.522.834.016 đồng.

2. Xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa NLQ3 với ông Nguyễn Quang M, bà Đặng Thị L đối với diện tích đất 64,8 m² là hợp pháp.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của C đối với ông M, bà L: Nếu ông M, bà L không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ cho C thì C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AD695241 và tài sản trên đất cùng với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà NLQ3.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông M, bà L và bà NLQ3 về việc khi C xử lý tài sản thế chấp thì ưu tiên cho bà NLQ3 mua tài sản thế chấp nếu bà NLQ3 có nhu cầu và phải thanh toán cho bà NLQ3 giá trị quyền sử dụng 64,8 m² đất đã chuyển nhượng cho ông M, bà L là 77.075.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu của UBND thành phố B về việc khi C xử lý tài sản thế chấp thì phải trả lại nguyên trạng diện tích đất hành lang 8,7 m² của Nhà nước mà ông M, bà L lấn chiếm xây dựng hàng rào.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định:

- C phải nộp số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng 36,2 m² đất trồng cây lâu năm mà gia đình ông M, bà L nhận chuyển nhượng của bà NLQ3 sang đất xây dựng là $1.300.000^d/m^2 \times 36,2 m^2 = 47.060.000$ đồng.

- Khi phát mại tài sản thế chấp, C còn phải nộp thêm các khoản là nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định về việc chuyển nhượng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

- Về lãi chậm trả, án phí, chi phí tố tụng, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định của pháp luật.

Ngày 08/01/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ3 kháng cáo phần xử lý tài sản thế chấp của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không thống nhất được việc giải quyết vụ án; Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; NLQ3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự đều xác nhận ngoài các tài liệu, chứng cứ đã nộp cho Tòa án thì không còn tài liệu chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà NLQ3 thừa nhận năm 2008 đã chuyển nhượng cho ông M và bà L phần diện tích đất (64,8 m²) với giá trị là 1,2 tỷ đồng. Ông M và bà L đã xây dựng ngôi nhà 4 tầng trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà từ năm 2008 và đem thế chấp. Bà NLQ3 đề nghị được trả lại đất. Bà L thừa nhận vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của bà NLQ3 phần diện tích đất như bà NLQ3 đã trình bày. Bà L đề nghị Hội đồng xét xử xử lý tài sản thế chấp đúng như hợp đồng thế chấp. Người đại diện cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích có quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 03/2019/KDTM – ST ngày 30/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B buộc ông M và bà L phải trả toàn bộ tiền gốc và tiền lãi theo quy định.

2. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thì B được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp; tài sản gồm diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M và bà L, tài sản trên đất cùng với 64,8 m² đất ông M và bà L đã nhận chuyển nhượng năm 2008 của bà NLQ3.

Ngân hàng thương mại cổ phần H không có trách nhiệm thanh toán tiền cho bà NLQ3 và không có trách nhiệm phá bỏ bức tường rào phía trước mà ông M, bà L đã xây dựng lấn chiếm 8,7 m² đất hành lang công cộng.

Nếu có tranh chấp khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà L với bà NLQ3 thì giải quyết bằng vụ án khác.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày tuyên án 30/12/2019) ông M, bà L còn tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án, sau khi 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:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ3 làm trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng thương mại cổ phần H cung cấp cho Tòa án 01 Hợp đồng mua bán nợ số 636/2020/BN.C-B ngày 24 tháng 6 năm 2020 giữa bên bán nợ là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N với bên mua nợ là Ngân hàng thương mại cổ phần H. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng thương mại cổ phần H đã xác định mua lại khoản nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N. Do đó ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần H toàn bộ số tiền gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng. Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại nội dung này cho phù hợp và để đảm bảo cho việc thi hành án đúng qui định.

[2] Về nội dung:

2.1. Đối với hợp đồng tín dụng:

Ngày 13/9/2013, vợ chồng ông bà Nguyễn Quang M, Đặng Thị L và Ngân hàng thương mại cổ phần H ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 01/2013/HĐTD/NH-CN/B.QN. Theo hợp đồng Ngân hàng thương mại cổ phần H cho ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị L vay 5.000.000.000^d (năm tỷ đồng), mục đích vay vốn để ông M và bà L bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây

dụng; thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân; lãi trả vào ngày 26 hàng tháng; gốc trả một lần vào ngày đáo hạn của khoản vay, lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh 01 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng và được qui định trong từng kế ước nhận nợ cụ thể. Theo kế ước nhận nợ ngày 16-9-2013, lãi suất vay: 11,4%/năm; lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Xét nội dung hợp đồng tín dụng không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với nhu cầu của bên vay và điều kiện kinh doanh của bên cho vay. Thời điểm ký kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Theo các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, sau khi ký hợp đồng tín dụng, ông M và bà L đã nhận đủ số tiền 5.000.000.000 đồng theo kế ước nhận nợ số 01 ngày 16/9/2013. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị L mới chỉ trả được 83.900.059 đồng (tám mươi ba triệu chín trăm ngàn không trăm năm chín đồng) nợ lãi. Còn số tiền nợ gốc 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và lãi phát sinh từ 26-12-2013 đến nay ông M và bà L vẫn chưa trả. Mặc dù Ngân hàng thương mại cổ phần H đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện để ông M và bà L trả nợ cho Ngân hàng, nhưng ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị L đều không thực hiện. Do đó Ngân hàng thương mại cổ phần H chuyển khoản vay sang nợ quá hạn và khởi kiện yêu cầu ông M và bà L thanh toán toàn bộ khoản vay là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

Về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn qua xem xét: Thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng về lãi suất là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật về việc áp dụng lãi suất cho vay và đã được Ngân hàng thương mại cổ phần H tính toán, thực hiện theo đúng hợp đồng, theo từng giai đoạn điều chỉnh lãi suất của bên cho vay và phù hợp với quy định về áp dụng mức lãi suất của Ngân hàng nhà nước tại thời điểm điều chỉnh. Do vậy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết là có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không có tranh chấp gì về các khoản tiền nợ gốc và tiền lãi; sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn đều không kháng cáo. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M và bà L trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 23/12/2019 là không chính xác. Theo quy định tại Điều 6, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì thời điểm xét xử sơ thẩm đối với vụ án này phải được xác định là ngày Tòa tuyên án (ngày 30/12/2019). Theo đó nợ gốc, nợ lãi phải tính đến ngày 30/12/2019, cụ thể: Nợ gốc 5.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 494.016.486 đồng; nợ lãi quá hạn 4.586.019.674 đồng. Tổng số tiền cả nợ gốc và nợ lãi là 10.080.036.160 đồng.

2.2. *Xét nội dung kháng cáo của NLQ3 về phân xử lý tài sản thế chấp của bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy:*

Xét hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2011/HĐTCTS- CN/B.QN ngày 13/9/2011 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 01/2013/PLHĐTCTS-CN/B.QN ngày 16/09/2013, được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh thì thấy:

Hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Quang M, bà Đặng Thị L; bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần H chi nhánh Quảng Ninh. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 12 tại tổ 33A, khu V, phường V, thị xã B, tỉnh Quảng Ninh đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 695241 ngày 16/10/2005 mang tên ông Nguyễn Quang M, bà Đặng Thị L để bảo đảm cho khoản vay 5 tỷ đồng tại Ngân hàng thương mại cổ phần H chi nhánh Quảng Ninh. Việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, do các cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham gia giao dịch, được ký tại Phòng Công chứng số 3 - tỉnh Quảng Ninh và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy có đủ căn cứ xác định, hợp đồng thế chấp có hiệu lực đối với các bên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp nếu bị đơn không trả nợ hoặc không trả đủ nợ là có căn cứ.

Tài sản thế chấp theo hợp đồng là quyền sử dụng 209,3m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là ngôi nhà cấp III (04 tầng) của ông M, bà L. Đối với phần diện tích 209,3m² đất Ông M, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên diện tích đất này cùng tài sản trên đất là tài sản thế chấp hợp pháp theo hợp đồng thế chấp.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án khi xem xét, thẩm định tại chỗ thực tế hiện trạng đất thì ông M, bà L đang trực tiếp quản lý và sử dụng là 282m², trong đó đất lấn chiếm hành lang chung là 8,7m²; đất nhận chuyển nhượng của bà NLQ3 là 64,8m² (trong đó đất ở: 28,6m²; đất vườn 36,2m²; diện tích đất tường bao xây 3,0m²). Trên đất, ông bà M, L đã xây dựng nhà 4 tầng tổng diện tích mặt sàn là 696,4 m² (trong đó nhà xây trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà NLQ3 là 61.8m², tường rào 3m²). Hội đồng xét xử nhận định về nội dung này như sau:

Đối với diện tích 64,8m² (trong đó 28,6 m² đất xây dựng và 36,2 m² đất trồng cây lâu năm) ông M và bà L nhận chuyển nhượng của bà NLQ3: Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm ông M, bà L và bà NLQ3 đều thừa nhận, bà NLQ3 chuyển nhượng cho ông M, bà L 64,8m² đất trị giá 1.200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng thỏa thuận bằng miệng, hoàn toàn tự nguyện, không lập thành văn bản và cũng không làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông M, bà L đã xây nhà kiên cố trên diện tích đất này và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Hai bên không có tranh chấp về diện tích đất đã chuyển nhượng và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Hiện tại, ông M và bà L vẫn chưa thanh toán tiền cho bà NLQ3. Bà NLQ3 chỉ yêu cầu khi phát mại tài sản thế chấp thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N thanh toán cho bà số tiền 1.200.000.000 đồng mà ông M, bà NLQ3 còn nợ bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà NLQ3 thừa nhận năm 2008 đã chuyển nhượng cho ông M và bà L phần diện tích đất (64,8 m²) với giá trị là 1,2 tỷ đồng. Ông M và bà L đã xây dựng ngôi nhà 4 tầng trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà từ năm 2008. Năm 2009 bà có đòi tiền bà L và ông M nhưng do em gái bà (Bà L) khó khăn nên bà không đòi nữa. Bà NLQ3 đề nghị được trả lại đất. Theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng...”*. Như vậy, phần đất ông M và bà L đã nhận chuyển nhượng của bà NLQ3 thuộc quyền sử dụng của ông M, bà L.

Đối với đề nghị được trả lại đất của bà NLQ3, Hội đồng xét xử thấy theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã phân tích ở trên; nếu hai bên phát sinh tranh chấp, bà NLQ3 có quyền khởi kiện đòi tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông M, bà L bằng vụ kiện dân sự khác. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của NLQ3, phù hợp với đề nghị của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa.

Quá trình giải quyết vụ án, NLQ3 có đơn yêu cầu độc lập gửi Tòa án nhưng khi được Tòa án thông báo nộp tiền tạm ứng án phí bà NLQ3 đã không thực hiện nên Tòa án đã trả lại đơn yêu cầu độc lập của bà NLQ3 là có căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NLQ3 với ông M và bà L là hợp pháp nhưng lại quyết định buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N trả cho bà NLQ3 là 77.075.000 đồng giá trị quyền sử dụng 64,8m² đất theo quy định tại khoản 3 điều 348 Bộ luật dân sự 2005 và chịu án phí là không đúng đối tượng, ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N và bà NLQ3. Bởi quan hệ chuyển nhượng đất giữa ông M, bà L với bà NLQ3 và việc ông M, bà L chưa thanh toán tiền cho bà NLQ3 như đã thỏa thuận là quan hệ pháp luật khác như đã phân tích ở trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền ưu tiên cho ông M, bà L và gia đình NLQ3 mua lại tài sản thế chấp là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định trường hợp ông M, bà L không trả được nợ và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N phát mại tài sản bảo đảm thì buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N phải nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đối với diện tích đất trồng cây lâu năm mà ông M, bà L đã nhận chuyển nhượng của bà NLQ3, nhưng chưa thực hiện việc chuyển đổi sang đất xây dựng và nộp các khoản nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định về việc chuyển nhượng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất là không đúng. Bởi lẽ, Công ty trách nhiệm hữu

hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N không có quyền phát mại tài sản đảm bảo mà khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mại tài sản đảm bảo.

Như vậy, khi Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đảm bảo ngoài tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2011/HĐTCTS-CN/B.QN ngày 13/9/2011 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/2013/PLHĐTCTS-CN/B.QN ngày 16/9/2013 số công chứng 243- Quyền số 34 TP/CC- SCC/HĐGD thì tài sản được xử lý bao gồm cả quyền sử dụng đất mà ông M, bà L đã nhận chuyển nhượng của bà NLQ3, trừ trường hợp ông M, bà L và Ngân hàng thương mại cổ phần H có thỏa thuận khác. Đồng thời khi đó ai là người có quyền sử dụng diện tích đất này (64,8 m²) sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Tòa án cấp phúc thẩm sửa những nội dung sai sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật.

[3] Về phần diện tích lấn chiếm đất của Nhà nước:

Đối với phần diện tích đất 8,7 m² ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị L lấn chiếm đất hành lang công cộng đã xây hàng rào, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi xử lý tài sản thế chấp, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N có nghĩa vụ phá bỏ bức tường rào phía trước ngôi nhà mà ông M, bà L đã xây dựng lấn chiếm 8,7 m² đất hành lang công cộng để trả lại nguyên trạng cho Nhà nước theo mốc giới (được giới hạn bởi các điểm 8,9,10,31,30,29,8) theo Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Hội đồng thẩm định tài sản thành phố B lập ngày 20-5-2019 là không đúng qui định pháp luật vì đây là trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp trong quản lý đất đai. Do vậy, cần phải yêu cầu Ủy ban nhân dân phường V, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh thi hành công vụ về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai theo qui định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn nên chi phí mỗi bên phải chịu một nửa. Phía nguyên đơn đã nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), Tòa án đã chi phí hết cho công tác này nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 158 và Điều 163 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều không kháng cáo, không bị kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) nhưng không áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự và Hướng dẫn tại điểm b khoản 1 Điều 13 nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và tuyên nghĩa vụ chậm trả của bên có nghĩa vụ là không đúng pháp luật.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại phần nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Quang M, bà Đặng Thị L nên nghĩa vụ chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm của ông M, bà L cũng được tính lại theo quy định của pháp luật.

- Do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N không phải thanh toán cho NLQ3 77.075.000 đồng giá trị quyền sử dụng 64,8m² đất và phần nghĩa vụ đối với phần chuyển đổi mục đích sử dụng 36,2 m² đất trồng cây lâu năm sang đất xây dựng khi xử lý tài sản bảo đảm nên Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N không phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ này.

[5.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Do kháng cáo của NLQ3 không được chấp nhận nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ3.

Sửa bản án kinh doanh thương mại số 03/2019/KDTM-ST ngày 30/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Quảng Ninh.

Áp dụng Điều 688, Điều 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 351, Điều 355, Điều 474, Điều 716, Điều 717 và Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 3; khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 7, Điều 8, Điều 13, Điều 14 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm”; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Về nghĩa vụ trả nợ:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị L có trách nhiệm trả nợ tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2013/HĐTD/NH-CN/B.QN ngày 16/9/2013, gồm nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn.

Buộc ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị L trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần H tính đến ngày 30/12/2019 số tiền nợ gốc và lãi là 10.080.036.160

(mười tỷ không trăm tám mươi triệu không trăm ba mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi đồng), trong đó nợ gốc 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng), nợ lãi là 5.080.036.160đ (năm tỷ không trăm tám mươi triệu không trăm ba mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2019, ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 01/2013/HĐTD/NH-CN/B.QN ngày 16/9/2013 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất 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. Về xử lý tài sản đảm bảo:

Kể từ ngày Ngân hàng thương mại cổ phần H có đơn yêu cầu thi hành án ông Nguyễn Quang M, bà Đặng Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ số tiền 10.080.036.160 (mười tỷ không trăm tám mươi triệu không trăm ba mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi đồng) phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 01/2013/HĐTD/NH-CN/B.QN ngày 16/9/2013, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2011/HĐTCTS-CN/B.QN ngày 13/9/2011 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/2013/PLHĐTCTS-CN/B.QN ngày 16/9/2013 số công chứng 243- Quyền số 34 TP/CC- SCC/HĐGD là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 61 tờ bản đồ địa chính số 12 địa chỉ tại khu 5, phường V, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận số AD 695241 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 16/10/2005 mang tên ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị L; cùng với phần diện tích đất ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị L đã nhận chuyển nhượng của NLQ3 theo Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/6/2019 được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,7,8,29,26,25,24,23,22,21,20,15,16,17,18,19,1 (Có sơ đồ kèm theo bản án phúc thẩm).

4. Đối với diện tích 8,7m² đất ông Nguyễn Quang M, bà Đặng Thị L lấn chiếm thuộc đất quy hoạch khu dân cư; yêu cầu Ủy ban nhân dân phường V, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh thực hiện nhiệm vụ công vụ nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai.

5. Về chi phí tố tụng:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N và ông Nguyễn Quang M, bà Đặng Thị L mỗi bên phải chịu 5.000.000 (năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng N đã nộp số tiền tạm ứng 10.000.000đ (mười triệu đồng). Ông Nguyễn

Quang M và bà Đặng Thị L phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần H số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với số tiền 5.000.000 đồng trên) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

6. Về án phí:

Ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị L phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 118.080.036đ (một trăm mười tám triệu không trăm tám mươi nghìn không trăm ba mươi sáu đồng).

Trả lại Ngân hàng thương mại cổ phần H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.384.000đ (năm mươi tám triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai thu số tiền số 0000614 ngày 01/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

NLQ3 phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000đ (hai triệu đồng) theo Biên lai số 0003226 ngày 16/01/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Quảng Ninh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TA, THA thành phố B;
- VP; Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Trí Chinh