

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2019/KDTM-PT.

Ngày: 11/7/2019.

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Thành
Các Thẩm phán: Bà Ngô Tuyết Băng
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Giang-Thư ký Tòa án.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 7 năm 2019, 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 68/2019/KTPT ngày 09/5/2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 222/2019/QĐXX-PT ngày 28/6/2019 giữa:

** Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP C có trụ sở: Số 108 T, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Lê Đức T, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Việt T, chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh H; ông Lê Chiến Th, chức vụ: trưởng phòng tổng hợp; ông Lương Trung H, chức vụ: cán bộ phòng tổng hợp.

Ông Việt T, ông Chiến Th, ông H có mặt.

** Bị đơn:* Công ty TNHH T; có trụ sở: Số 319 T, phường B, quận T, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Anh T, chức vụ: Giám đốc. Hiện đang chấp hành án tại Trại Giam Q, xã T, huyện S, tỉnh Tuyên Quang (xin vắng mặt).

Thành viên còn lại: ông Nguyễn Thanh T hiện không xác định được nơi cư trú.

** Người có
quyền lợi,
nghĩa vụ liên
quan có yêu
cầu độc lập:*

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1947;

2. Ông Vũ Khắc N, sinh năm 1941.

Cùng trú tại: Xóm 6 phường C, quận B, thành phố Hà Nội (nay là Tổ dân phố H, phường C, quận B, thành phố Hà Nội).

Đại diện theo ủy quyền: anh Vũ Khắc M, sinh năm 1972.

Trú tại: Xóm 6, phường C, quận B, thành phố Hà Nội (nay là Tổ dân phố H, phường C, quận B, thành phố Hà Nội);

Bà Ngô Thị Th, sinh năm 1955; Trú tại: số 27A phố T,

** Người có
quyền lợi,
nghĩa vụ liên
quan khác:*

phường P , quận H , thành phố Hà Nội.

Anh M bà Th có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T

4. Ông Ngô Văn D

Cùng trú tại: xóm Đ , thôn T , xã T , huyện T , thành phố Hà Nội.

5. Anh Ngô Duy K , sinh năm 1987.

Trú tại: Xóm Đ , thôn T , xã T , huyện T , thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T , anh Ngô Duy K : ông Ngô Văn D ; bà Ngô Thị Th .

Ông D , bà Th có mặt.

6. Anh Hoàng Anh Q , sinh năm 1974.

Trú tại: 1/2 căn hộ 308 T2 Animex, ngõ 156 K , phường T , quận H , Hà Nội (xin vắng mặt).

7. Phòng công chứng thành phố Hà Nội; có trụ sở tại: Km đường 2- P , huyện S , thành phố Hà Nội (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Ngày 08/11/2010, Ngân hàng TMCP C (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) nộp đơn khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Công ty TNHH T (sau đây gọi tắt là Công ty) tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đối với hợp đồng tín dụng số 36020/24/3/2009/HĐTD-TTHU' ngày 24 tháng 3 năm 2009. Ngân hàng yêu cầu Công ty phải trả số tiền nợ gốc là 2.980.000.000 đồng; số tiền lãi (tạm tính đến ngày 08/11/2010) là 495.661.250 đồng (trong đó lãi quá hạn là 330.440.833 đồng, lãi phạt là 165.220.471 đồng); Buộc ông Ngô Văn D và vợ bà Nguyễn Thị T ; Bà Nguyễn Thị M phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm hợp đồng thế chấp không có số ngày 09/9/2008 trong trường hợp Công ty không thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng.

Ngày 28/3/2011, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 35/2011/QĐST-KDTM về việc công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự trong vụ án.

Ngày 19/7/2013, Tòa án nhân dân tối cao đã có Quyết định giám đốc thẩm số 27/2013/KDTM-GĐT về việc hủy Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 35/2011/QĐST-KDTM ngày 28/3/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 24/3/2009, Ngân hàng và Công ty ký kết hợp đồng tín dụng số 136020/24/03/2009/HĐTD-T.THU', cụ thể như sau:

- Số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng;
- Thời hạn cho vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (giải ngân vào ngày 25/3/2009 số tiền 1.200.000.000 đồng và giải ngân ngày 26/3/2009 số tiền 1.800.000.000 đồng)
- Lãi suất cho vay trong hạn là: 10,5%/năm (Lãi suất trên hiện đang áp dụng trong suốt quá trình vay); Lãi suất quá hạn: 50% Lãi suất cho vay trong hạn;
- Mục đích sử dụng tiền vay: Mua nguyên vật liệu sắt thép.

- Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm:

1. Quyền sử dụng 136m² đất của Hộ gia đình ông Nguyễn Mạnh N tại xã M, huyện T, thành phố Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ là 1.666.000.000 đồng, đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội ngày 10/9/2008.

2. Quyền sử dụng 118,6 m² đất của ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị P tại Tổ 29, phường H, quận H, thành phố Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ là 475.600.000 đồng, đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội ngày 09/9/2008.

3. Quyền sử dụng 703m² đất của ông Đặng Xuân K và bà Chủ Thị K tại Thôn 1 xã V, huyện T, thành phố Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ là 688.000.000 đồng, đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Hà Nội ngày 09/9/2008.

4. Quyền sử dụng 46,5 m² đất của ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị L tại số 18 ngách 104/14 phố Đào Tấn, phường C, quận B, thành phố Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ là 797.400.000 đồng, đã đăng ký thế chấp tại phòng Tài nguyên môi trường quận Ba Đình, thành phố Hà Nội ngày 09/9/2008.

5. Quyền sử dụng 234m² đất của bà Nguyễn Thị M tại địa chỉ xóm 6A, xã C, huyện T, thành phố Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ là 2.293.000.000 đồng.

6. Quyền sử dụng 144m² đất của bà Nguyễn Thị T tại xã T, huyện T, thành phố Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ là 1.411.000.000 đồng, đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm ngày 09/9/2008.

- Quá trình thực hiện hợp đồng: Công ty T đã trả khoản vay trên là 421.162.500 đồng. Trong đó: gốc đã thanh toán là 220.000.000 đồng; tổng lãi đã thanh toán là 201.162.500 đồng (trong đó, lãi trong hạn là 187.600.000 đồng, lãi quá hạn là 13.562.500 đồng).

Do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên khoản vay của Công ty T bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/09/2009. Tài sản bảo đảm cho dư nợ trên hiện còn 02 tài sản bảo đảm là:

1. Quyền sử dụng 234m² đất của bà Nguyễn Thị M tại địa chỉ: xóm 6A, xã C, T, Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ: 2.293.000.000 đồng

2. Quyền sử dụng 144m² đất của bà Nguyễn Thị T tại xã T, T, Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ là: 1.411.000.000 đồng.

Các tài sản là quyền sử dụng đất của Hộ gia đình ông Nguyễn Mạnh N; ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị P; ông Đặng Xuân K và bà Chủ Thị K; ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị L đã được Công ty T đề nghị xin và được Ngân hàng giải chấp lần lượt vào các ngày 24/4/2009, 16/9/2009, 29/5/2009 và 20/5/2009.

Ngày 15/9/2008, Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng đối với Công ty hợp đồng tín dụng số 01/15/09/2008/HĐTD-T.THƯ ngày 15/9/2008 cụ thể như sau:

- Số tiền cho vay: 7.300.000.000 đồng; Số tiền đã giải ngân là 7.300.000.000 đồng (được giải ngân lần 1 ngày 15/09/2008 số tiền là 3.300.000.000 đồng; lần 2 ngày 16/09/2008 số tiền là 4.000.000.000 đồng).

- Thời hạn cho vay tối đa: 07 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 15/9/2008.

- Tài sản bảo đảm cho khoản vay là 06 tài sản gồm:

1. Quyền sử dụng 136m² đất của Hộ gia đình ông Nguyễn Mạnh N tại M , T , Hà Nội , đảm bảo mức dư nợ: 1.666.000.000 đồng
2. Quyền sử dụng 118,6 m² đất của ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị P g tại Tổ 29, Phường H , H , Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ: 475.600.000 đồng
3. Quyền sử dụng 703m² đất của ông Đặng Xuân K và bà Chủ Thị K tại thôn 1 xã V , H. T , Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ: 688.000.000 đồng.
4. Quyền sử dụng 46,5 m² đất của ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị L tại số 18 ngách 104/14 phố Đào Tấn, P. C - Quận B , Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ: 797.400.000 đồng
5. Quyền sử dụng 234m² đất của bà Nguyễn Thị M tại địa chỉ: xóm 6A, xã C , T , Hà Nội , , đảm bảo mức dư nợ: 2.293.000.000 đồng
6. Quyền sử dụng 144m² đất của bà Nguyễn Thị T tại xã T , T , Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ là: 1.411.000.000 đồng.

Khi đang thực hiện hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số 01/15/09/2008/HĐTD-T.THƯ ngày 15/9/2008 thì tại thời điểm 24/3/2009 lúc đó dư nợ của hợp đồng này còn 4.000.000.000 đồng (đã trả được 3.300.000.000 đồng) thì Ngân hàng và Công ty T tiếp tục ký tiếp hợp đồng tín dụng số 136020/24/03/2009/HĐTD-T.THƯ ngày 24/3/2009 với số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng.

Trong quá trình vay vốn của hợp đồng tín dụng này, ngày 23/4/2009 Công ty T có đơn đề nghị Ngân hàng và sau nhiều lần làm việc đã được Ngân hàng cho rút dần 04 tài sản bảo đảm (mức dư nợ được giảm dần cho đến khi tất toán khoản vay) của các Hộ gia đình: ông Nguyễn Mạnh N (đã rút ngày 24/4/2009), ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị L (đã rút ngày 20/5/2009), ông Đặng Xuân K và bà Chủ Thị K (đã rút ngày 29/5/2009), ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị P (đã rút ngày 16/9/2009).

Tổng số tiền Công ty T đã trả của khoản vay của hợp đồng tín dụng số 01/15/09/2008/HĐTD-T.THƯ ngày 15/9/2008 là 8.191.790.691 đồng (Trong đó: Gốc đã thanh toán là 7.300.000.000 đồng và tổng lãi đã thanh toán là 891.790.691 đồng), khoản vay này dư nợ hiện bằng không.

Vì Ngân hàng ký 2 hợp đồng tín dụng gộp nhau và đã giải chấp 4 tài sản trên nên đương nhiên hợp đồng tín dụng hiện đang có tranh chấp chỉ còn lại 2 tài sản của bà Nguyễn Thị M ở xóm 6A xã C , huyện T , HN và tài sản của ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị T tại xã T , huyện T, Hà Nội.

Đối với thủ tục thế chấp tài sản đảm bảo của bà Nguyễn Thị M , khi thực hiện Ngân hàng chỉ giao dịch với anh Hoàng Anh Q (anh Hoàng Anh Q được bà M ủy quyền). Việc bà M có chồng và các con như thế nào thì ngân hàng không biết vì thủ tục này do công chứng ký kết. Sau khi có hợp đồng của công chứng đủ thủ tục thì Ngân hàng cho vay theo qui định.

Đối với việc ông D , bà T có 1 con chung là anh Ngô Duy K đang sinh sống trên đất và có đóng góp gì đối với tài sản thế chấp thì Ngân hàng không nắm được.

Thành viên còn lại của Công ty T là anh Nguyễn Thanh T ở đâu thì Ngân hàng không được biết.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty T thanh toán số tiền nợ đến ngày 22/11/2018 cụ thể như sau: nợ gốc là 2.780.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 2.750.364.167 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.375.182.303 đồng. Trong quá trình thực

hiện hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng có nhiều lần điều chỉnh lãi suất nhưng nếu tính theo lãi suất điều chỉnh thì lớn hơn mức lãi suất nêu trên nên ngân hàng chỉ tính lãi theo hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng yêu cầu Công ty tiếp tục phải chịu lãi suất và lãi suất quá hạn theo hợp đồng tín dụng kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả xong khoản nợ gốc.

Trường hợp Công ty không thanh toán nợ thì Ngân hàng đề nghị Cơ quan thi hành án phát mại 02 tài sản đảm bảo là quyền sử dụng 234m² đất của bà Nguyễn Thị M tại địa chỉ: xóm 6A, xã C, T, Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ là 2.293.000.000 đồng. Quyền sử dụng 144m² đất của bà Nguyễn Thị T tại xã T, T, Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ là 1.411.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu độc lập: Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 125/HĐTC/2008HNH ngày 09/09/2008 tại Văn phòng công chứng số 5 của ông Vũ Khắc N và bà Nguyễn Thị M.

*** Bị đơn là Công ty TNHH T trình bày:**

Xác nhận ngày 24/3/2009, giữa Ngân hàng và Công ty T có ký hợp đồng tín dụng số 136020/24/3/2009/HĐTD-TTHU, cụ thể như sau:

- Số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng, giấy nhận nợ số tài khoản 221110003317227;

- Lãi suất cho vay trong hạn là 10,5%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn.

- Mục đích sử dụng tiền vay: mua nguyên vật liệu sắt thép.

Tài sản bảo đảm:

1. Quyền sử dụng 136m² đất của Hộ gia đình ông Nguyễn Mạnh N tại Mễ Trì, T, Hà Nội.

2. Quyền sử dụng 118,6 m² đất của ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị P tại Tổ 29, Phường H, H, Hà Nội

3. Quyền sử dụng 703m² đất của ông Đặng Xuân K và bà Chử Thị K tại Thôn 1 xã V, H. T, Hà Nội

4. Quyền sử dụng 46,5 m² đất của ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị L tại số 18 ngách 104/14 phố Đ, P. C - Quận B, Hà Nội.

5. Quyền sử dụng 234m² đất của bà Nguyễn Thị M tại địa chỉ: xóm 6A, xã C, T, Hà Nội.

6. Quyền sử dụng 144m² đất của bà Nguyễn Thị T tại xã T, T, Hà Nội.

Thực tế là Công ty chỉ ký một hợp đồng hợp đồng tín dụng số 01/15/09/2008/HĐTD-T.THU ngày 15/9/2008 với khoản vay là 7.300.000.000 đồng. Sau đó do công ty đề nghị giải chấp 4 tài sản (Quyền sử dụng 136m² đất của Hộ gia đình ông Nguyễn Mạnh N; Quyền sử dụng 118,6 m² đất của ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị P; Quyền sử dụng 703m² đất của ông Đặng Xuân K và bà Chử Thị K; Quyền sử dụng 46,5 m² đất của ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị L) nên ngân hàng đã cho giải chấp 4 tài sản, tiền nợ gốc của hợp đồng này còn lại là 3 tỷ đồng, việc ngân hàng thể hiện khoản đảo nợ 3 tỷ đồng này như thế nào công ty không biết. Đối với mỗi hợp đồng tín dụng chỉ có 1 khế ước nhận nợ.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị M và ông Vũ Khắc N (cũng như đại diện theo ủy quyền anh Vũ Khắc M) trình bày:**

Về nguồn gốc thửa đất số 49 tờ bản đồ số 57, diện tích 234m² tại xóm 6A xã C, huyện T, thành phố Hà Nội (nay là phường C 1, quận B) đã được ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 765939 số vào sổ cấp giấy H2857/QSĐĐ/2579/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2007 đứng tên bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Mi được hưởng thừa kế. Sau đó tự phân chia, bà Nguyễn Thị M được một thửa đất số 49 tờ bản đồ số 57, con trai bà Nguyễn Thị M là anh Vũ Khắc M được hưởng một thửa 49 (1) tờ bản đồ số 57, diện tích 207 m² tại xóm 6A xã C, huyện T, thành phố Hà Nội (nay là phường C, quận B) đã được ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 765938 ngày 07/9/2007. Tài sản tại xóm 6A xã C, huyện T, Hà Nội là tài sản chung của ông Vũ Khắc N và bà Nguyễn Thị M. Việc bà Nguyễn Thị M ủy quyền cho anh Hoàng Anh Q và anh Q thế chấp cho Công ty T vay vốn Ngân hàng là sai qui định của pháp luật.

Khi anh Q đến thỏa thuận và xin khất với ông N, bà M nên ông bà đã đồng ý ký biên bản thỏa thuận nên Tòa án đã ban hành Quyết định công nhận thỏa thuận cho các bên. Sau đó, Cơ quan thi hành án đã quyết định thi hành án, gia đình bà Mai đã nộp đơn khiếu nại đề nghị xem xét nên Tòa án nhân dân tối cao hủy quyết định công nhận thỏa thuận nêu trên.

Trên đất nêu trên có làm phòng trọ cho sinh viên thuê, nhưng không ổn định, sinh viên đến vài tuần và 1 tháng lại chuyển đi nơi khác.

Ngày 27/10/2014, ông Vũ Khắc N và bà Vũ Thị M đã có đơn yêu cầu độc lập và đã nộp tạm ứng án phí đề nghị hủy hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba ngày 09/09/2008 lập tại văn phòng công chứng số 5 thành phố Hà nội, số công chứng 125/HĐTC/2008/HNM; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được thực hiện trên cơ sở của hợp đồng ủy quyền ngày 27/8/2008 giữa bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Anh Q có số công chứng 61/HĐUQ/2008/HNM quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Nay, Ngân hàng khởi kiện thì đề nghị Công ty trả nợ, không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 765939 số vào sổ cấp giấy H2857/QSĐĐ/2579/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2007 cho gia đình chúng tôi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác:

1. Ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Do anh Hoàng Anh Q giới thiệu là giám đốc điều hành Công ty T và có mối quan hệ quen biết nên chúng tôi đã lập hợp đồng thỏa thuận với nội dung: tôi cho anh Q mượn giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất tại thôn T, T, huyện T, thành phố Hà Nội mang tên bà T. Anh Q hỗ trợ cho tôi số tiền 130.000.000 đồng, với thời hạn ủy quyền, hỗ trợ là 12 tháng. Tôi sẽ trả lãi cho anh Q theo mức lãi suất ngân hàng. Hết thời hạn anh Q sẽ trả lại giấy chứng nhận cho tôi (Hợp đồng thỏa thuận ngày 30/8/2008). Sau đó, tôi đã trả tiền vào tài khoản của Công Ty T. Vì tôi không biết Công ty T nên hai lần tôi chuyển tiền vào Ngân hàng thì tôi đều bắt anh Q viết giấy nhận nợ. Tổng số tiền là 290.000.000 đồng. Ngày 31/7/2008, vợ chồng tôi đã ký nhận hợp đồng ủy quyền cho anh Hoàng Anh Q. Hơn 1 năm sau thì tôi biết được anh Q đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 892828 mang tên bà Nguyễn Thị T có số thửa 50 tờ bản đồ 06 tại xã T, huyện T, Hà Nội vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00433 QSĐĐ/1298-H

do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp ngày 22/9/2003 để công ty vay vốn ngân hàng. Cụ thể khoản vay như thế nào tôi không nắm được.

Hiện nay, trên diện tích đất tranh chấp có vợ chồng tôi và con trai là Ngô Duy K, sinh năm 1987 đang sinh sống ổn định. Nguồn gốc nhà đất này là của bố mẹ vợ cho bà Nguyễn Thị T. Từ khi chúng tôi kết hôn và sinh con, cả gia đình chúng tôi đều ở tại đây từ đó cho đến nay. Con trai tôi là Ngô Duy K, sinh sống cùng bố mẹ nhưng không đóng góp công sức sửa chữa gì đối với tài sản trên, hiện cháu thường xuyên đi học tại thành phố Hồ Chí Minh thỉnh thoảng mới về nhà. Tôi có trao đổi với con trai tôi qua điện thoại thì cháu nói từ chối tham gia tố tụng, không liên quan gì đến vụ án này, đề nghị bố mẹ tự giải quyết.

Do không hiểu biết pháp luật nên tôi đã ký biên bản thỏa thuận nên Tòa án đã ban hành Quyết định công nhận thỏa thuận cho các bên. Sau đó, Cơ quan thi hành án đã quyết định thi hành án. Gia đình đã nộp đơn khiếu nại đề nghị xem xét nên Tòa án nhân dân tối cao hủy quyết định công nhận thỏa thuận nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng tôi không đồng ý. Đề nghị Công ty phải có trách nhiệm trả nợ và không đồng ý yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo thì đề nghị Tòa án căn cứ vào Hợp đồng tín dụng để giải quyết pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

2. Anh Ngô Duy K trình bày:

Năm 2009, bố mẹ anh là Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị T có ký hợp đồng ủy quyền với anh Hoàng Anh Q, sau đó anh Q dùng tài sản của gia đình anh để đảm bảo mà không thông báo cho bố mẹ anh.

Ngân hàng khởi kiện Công ty và các bên liên quan tại Tòa án, yêu cầu công ty trả nợ, trường hợp công ty không trả được nợ, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của gia đình thì anh không đồng ý.

Vì điều kiện đi làm ăn xa nên anh K xin vắng mặt.

3. Ông Hoàng Anh Q trình bày:

Anh Q có làm việc tại công ty, trong thời gian làm việc tại công ty thì khoảng năm 2008 có nhận làm thủ tục ủy quyền, vì không ủy quyền cho giám đốc mà phải ủy quyền cho người thứ ba. Sau đó anh đã thế chấp tài sản của các chủ tài sản bà Nguyễn Thị T, chồng là Ngô Văn D; bà Nguyễn Thị M để thế chấp tại ngân hàng công thương chi nhánh Hoàng Mai. Hiện nay Công ty làm ăn khó khăn nên không trả được nợ.

4. Phòng công chứng số 5 - Sở tư pháp thành phố Hà Nội:

Ngày 27/8/2008, Phòng công chứng số 5 chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị M và anh Hoàng Anh Q có số công chứng 61/HĐUQ/2008/HNM quyền số 01TP/CSCC/HĐGD. Trên cơ sở hợp đồng này thì ngày 09/9/2008, Phòng công chứng chứng nhận hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ 3 giữa anh Hoàng Anh Q và Công ty để thế chấp quyền sử dụng đất số AE 765939 số vào sổ cấp giấy H2857/QSĐĐ/2579/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2007 đứng tên bà Nguyễn Thị M. Thời điểm đó phòng công chứng số 5 thấy nhà đất này là của bà Nguyễn Thị M được bố mẹ bà cho riêng theo giấy chuyển quyền sử dụng tài sản cho con là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C, huyện T, Hà Nội ngày 27/5/2004. Do xác định đây là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị M nên không đưa chồng bà M vào khi ký kết văn bản Ủy quyền.

Đối với yêu cầu hủy văn bản công chứng ngày 27 tháng 10 năm 2014, ông Vũ Khắc N và bà Vũ Thị M đề nghị hủy hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba ngày 09/09/2008 tại Phòng công chứng số 5 thành phố Hà Nội, số công chứng 125/HĐTC/2008/HNM; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được thực hiện trên cơ sở của hợp đồng ủy quyền ngày 27/8/2008 giữa bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Anh Q có số công chứng 61/HĐUQ/2008/HNM quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Phòng công chứng số 5 không đồng ý vì đã làm là theo đúng qui định của pháp luật.

Do khối lượng công việc nhiều nên Phòng công chứng số 5 được Tòa án xác định tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan xin được vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quyết định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 05/2018/KDTM-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ đã xử:

Căn cứ vào Điều 50,51,52,54,60 Luật các tổ chức tín dụng năm 2004; Điều 361, 363, 369 Bộ luật dân sự; Điều 131, 202,243,245 Bộ Luật tố tụng dân sự; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 19 nghị định 11CP/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về lệ phí, án phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C đối với Công ty TNHH T về tranh chấp hợp đồng tín dụng tín dụng số 136020/24/3/2009/HĐTD-TTHU' ngày 24 tháng 3 năm 2009.

Buộc Công ty TNHH T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP C nợ gốc còn lại theo hợp đồng tín dụng là 2.780.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn và quá hạn là 4.125.546.000 đồng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH T tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất có điều chỉnh của Ngân hàng TMCP C tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi thi hành xong nợ gốc.

Trong trường hợp Công ty TNHH T không trả được số nợ gốc và nợ lãi nêu trên thì Ngân hàng TMCP C được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49 tờ bản đồ số 57, diện tích 234m² tại xóm 6A xã C, huyện T, thành phố Hà Nội (nay là phường C, quận B) đã được ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 765939 ngày 07/9/2007 số vào sổ cấp giấy H2857/QSDĐ/2579/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2007 mang tên bà Nguyễn Thị M. Phạm vi thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp là 717.112.820 đồng.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 50 tờ bản đồ số 08, diện tích 144m² tại xã T, huyện T, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 892828 mang tên bà Nguyễn Thị T vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00433 QSDĐ/1298-H do Ủy ban nhân dân

huyện Thanh Trì cấp ngày 22 tháng 9 năm 2003. Phạm vi thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp là 71.561.060 đồng.

Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp là nhà đất nêu trên thì những người có tên trong hộ khẩu và những người thực tế đang sinh sống tại thửa đất nêu trên đều có nghĩa vụ chấp hành bản án.

Bác yêu cầu độc lập của ông Vũ Khắc N và bà Nguyễn Thị M về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba ngày 09/09/2008 tại Phòng công chứng số 5 - Sở tư pháp thành phố Hà nội, số công chứng 125/HĐTC/2008/HNM.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M kháng cáo.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm và phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng 02 tài sản đảm bảo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị T phải đảm bảo cho toàn bộ khoản nợ của Công ty T đang nợ Ngân hàng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M, ông Vũ Khắc N do anh Vũ Khắc M đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng phía bị đơn và cán bộ ngân hàng lừa bà khi ký hợp đồng thế chấp, không đồng ý xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay cho bị đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Văn D trình bày: việc vay tiền giữa Công ty T và Ngân hàng như thế nào ông không biết, ông cũng không biết Công ty T mà chỉ biết anh Hoàng Anh Q. Do không hiểu biết pháp luật nên gia đình ông đã ký kết vào các giấy tờ liên quan để Công ty T vay tiền ngân hàng rồi bỏ trốn không trả. Vì tin người và không hiểu biết về pháp luật nên gia đình chúng tôi đã bị lợi dụng và lừa đảo dẫn đến sự oan sai. Đề nghị HĐXX xem xét giúp gia đình chúng tôi.

Bị đơn là Công ty TNHH T do bà Hoàng Anh T đại diện theo pháp luật; ông Hoàng Anh Q; Phòng công chứng số 5 thành phố Hà Nội có đơn xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án đã đề nghị: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại số 05/2018/KDTM-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ. Về án phí phúc thẩm do giữ nguyên án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M, ông Vũ Khắc N trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Về thẩm quyền giải quyết: Công ty TNHH T có trụ sở tại: số 319 phố T, phường B, quận T, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân quận Tây Hồ thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Bị đơn là Công ty TNHH T do bà Hoàng Anh T đại diện theo pháp luật; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Anh Q và Văn phòng công chứng thành phố Hà Nội đều không kháng cáo và đều có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M, ông Vũ Khắc N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng tín dụng số 136020/24/3/2009/HĐTD-TTHƯ ngày 24 tháng 3 năm 2009 được ký kết giữa Ngân hàng và Công ty T được hai bên xác nhận là hợp pháp và có hiệu lực pháp lý.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng và không thanh toán được nợ gốc, nợ lãi cho nguyên đơn theo thỏa thuận nên nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn để thu hồi khoản nợ là có căn cứ.

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 11 năm 2010, Ngân hàng yêu cầu Công ty T phải trả số tiền nợ gốc là 2.980.000.000 đồng. Sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận số 35/2011/QĐ-ST ngày 28/3/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thì ngày 13/9/2012 ông Ngô Văn D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã trả nợ gốc 200.000.000 đồng thay công ty.

Vì vậy, số tiền nợ gốc bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn là 2.780.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng tín dụng số 136020/24/3/2009/HĐTD-TTHƯ ngày 24 tháng 3 năm 2009, hai bên có thỏa thuận lãi trong hạn là 10,5%/năm, lãi quá hạn bằng 50% lãi xuất trong hạn là phù hợp với qui định của pháp luật. Tuy nhiên, trong thời gian kể từ khi ký kết hợp đồng tín dụng cho đến nay thì Ngân hàng có nhiều lần điều chỉnh lãi suất cho vay theo các quyết định ngân hàng cung cấp cho Tòa án. Tính theo mức lãi xuất có điều chỉnh thì tính đến ngày 22/11/2018 tổng lãi suất trong hạn và quá hạn là 4.478.455.417 đồng.

Lãi tính theo hợp đồng tín dụng không có sự điều chỉnh tổng lãi suất trong hạn và quá hạn là 4.125.546.470 đồng.

Ngân hàng yêu cầu công ty phải trả lãi theo mức không điều chỉnh, lãi không điều chỉnh thấp hơn so với lãi suất có điều chỉnh xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái với pháp luật nên cần được chấp nhận. Vì vậy, buộc Công ty trả khoản lãi trong hạn và quá hạn tính đến ngày 22/11/2018 cho Ngân hàng là 4.125.546.470 đồng.

** Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị M, ông Vũ Khắc N đối với tài sản thế chấp:*

Các tài liệu có trong hồ sơ không thể hiện việc cán bộ ngân hàng và ông Hoàng Anh Q lừa dối gì các chủ tài sản thế chấp, việc ký hợp đồng thế chấp của các chủ tài sản đảm bảo là tự nguyện. Các chủ tài sản đều có mối quan hệ với các thành viên Công ty TNHH T dẫn đến việc ký kết hợp đồng thế chấp. Các giấy tờ thỏa thuận mượn tài sản đảm bảo của Công ty T với các chủ tài sản thế chấp không làm thay đổi bản chất nên Hợp đồng thế chấp các bên đã ký có chứng thực của cơ quan công chứng có hiệu lực thi hành.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì ngày 15/9/2008, ngân hàng ký hợp đồng tín dụng số 01/15/09/2008/HĐTD-T.THƯ với Công ty T có nội dung cho

vay số tiền 7.300.000.000 đồng, giải ngân làm hai lần (ngày 15/9/2008 là 3,3 tỷ đồng; ngày 16/9/2008 là 4 tỷ đồng); thời hạn vay là 07 tháng; tài sản đảm bảo có 06 tài sản. Đến ngày 15/4/2009 thì hợp đồng này đến hạn thanh toán.

Ngày 24/3/2009, ngân hàng ký tiếp hợp đồng tín dụng số 136020/24/3/2009/HĐTD-T.THƯ với số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng và cũng với 06 tài sản đảm bảo của hợp đồng tín dụng số 01 ký ngày 15/9/2008. Ngân hàng xác nhận hợp đồng tín dụng số 01/15/09/2008/HĐTD-T.THƯ công ty T đã tắt toán xong không còn tranh chấp gì.

Theo quy định của Bộ luật dân sự về tài sản đảm bảo thì đây là nhiều tài sản đảm bảo cho một nghĩa vụ của Công ty T. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng thì ngân hàng xác nhận trên cơ sở đề nghị của Công ty T đã giải chấp 04 tài sản đảm bảo/06 tài sản đảm bảo mà không được sự đồng ý của hai chủ tài sản còn lại là bà M và ông D bà T là không đảm bảo sự công bằng, minh bạch trong giải chấp tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm (sơ thẩm Ngân hàng không khai như vậy), phía Ngân hàng cho rằng có được sự đồng ý giải chấp tài sản của ông Q là người ký hợp đồng thế chấp nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh và Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy nếu có thì ông Q cũng không có quyền để giải quyết khi hợp đồng thế chấp có tranh chấp vì hợp đồng ủy quyền các chủ tài sản đã ký chỉ giới hạn quyền của ông Q là được ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho bên thứ ba vay vốn tại ngân hàng.

Về việc có ký hợp đồng đảo nợ hay không thì Ngân hàng nói không và hồ sơ tín dụng/hợp đồng tín dụng không thể hiện.

Tòa án sơ thẩm xác định 06 tài sản đảm bảo cho khoản vay của một hợp đồng tín dụng trị giá tất cả 03 tỷ đồng và phân chia tỷ lệ chịu nghĩa vụ của từng tài sản đảm bảo là đúng và có căn cứ. Kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu 02 tài sản đảm bảo của bà Mai và ông D bà T đảm bảo cho toàn bộ khoản vay của hợp đồng tín dụng thứ hai (nợ gốc 2,7 tỷ đồng và lãi) là không được chấp nhận. Sau khi xác định nghĩa vụ của 02 tài sản này, khoản nợ của công ty T còn nợ trở thành không có đảm bảo.

Cụ thể: Theo hợp đồng tín dụng số 136020/24/3/2009/HĐTD-TTHƯ ngày 24 tháng 3 năm 2009 thì số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng và đảm bảo cho khoản nợ này là cả sáu tài sản thế chấp đã được nêu tại điều 7 của hợp đồng tín dụng. Hợp đồng này không nêu rõ đây là hợp đồng chuyển tiếp từ hợp đồng nào, không thể hiện đây là hợp đồng tín dụng được kế thừa từ hợp đồng tín dụng số 01/15/09/2008. Mặt khác, sau khi hợp đồng tín dụng số 136020/24/3/2009/HĐTD-TTHƯ thì Ngân hàng cho giải chấp 4 tài sản, không đảm bảo nguyên tắc bình đẳng giữa các bên khi tham gia thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với cùng một hợp đồng tín dụng và một giấy nhận nợ.

Xét thấy, đây là cả 6 tài sản nêu tại điều 7 của hợp đồng tín dụng đều thực hiện nghĩa vụ bảo đảm của khoản cho vay 3 tỷ đồng của Điều 1, Ngân hàng căn cứ theo đề nghị của công ty cho giải chấp 4 tài sản để phục vụ việc giải ngân cho hợp đồng tín dụng khác, yêu cầu 2 tài sản còn lại thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đối với khoản cho vay 3 tỷ của hợp đồng tín dụng nhưng không có sự thỏa thuận của các chủ tài sản thực hiện nghĩa vụ bảo đảm, không có tính kế thừa của hai hợp đồng tín dụng là không đảm bảo quyền bình đẳng của các bên khi thực hiện nghĩa vụ dân sự. (Hiện nay các chủ sử dụng các tài sản đã giải chấp đều đã đưa các tài sản đó tham gia thực hiện nghĩa vụ các giao dịch dân sự khác nên không

thể khắc phục được giải chấp sai của ngân hàng). Vì vậy, không thể bắt chủ tài sản tại điều 7.1 và điều 7.6 thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho toàn bộ khoản vay tại điều 1 của hợp đồng tín dụng. Theo quy định tại Điều 2 của các Hợp đồng thế chấp (06 Hợp đồng thế chấp) đều xác định nghĩa vụ của tài sản thế chấp là tổng dư nợ tối đa tức là bao gồm cả gốc và lãi của Công ty T cho đến khi xét xử sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nghĩa vụ còn lại mà hai tài sản thế chấp theo công thức đã tính là chính xác, đúng pháp luật. Cụ thể: để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chủ tài sản bảo đảm cho khoản vay đứng tên bà Nguyễn Thị M (điểm 7.1 hợp đồng tín dụng), tỷ lệ tương ứng đối với tài sản đảm bảo của khoản vay là $3.276.000.000 \text{ đồng} / 10.475.010.000 \text{ đồng} = 31,274\%$; Tài sản bảo đảm cho khoản vay đứng tên Nguyễn Thị T (điểm 7.6 hợp đồng tín dụng), tỷ lệ tương ứng đối với tài sản đảm bảo của khoản vay là $2.016.000.000 \text{ đồng} / 10.475.010.000 \text{ đồng} = 19,246\%$.

Theo hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba thì các tài sản nêu từ điểm 7.1 đến 7.6 đều đảm bảo cho mức dư nợ tối đa là nên căn cứ vào phân tích ở trên thì mức dư nợ tối đa được bảo đảm đối với 2 tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm mà ngân hàng yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo đảm là:

Quyền sử dụng 144m² đất của bà Nguyễn Thị T tại xã T, T, Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ là 1.411.000.000 đồng nên dư nợ tối đa thực hiện cho nghĩa vụ bảo đảm của hợp đồng tín dụng số 136020/24/3/2009/HĐTD-TThu được tính lại là: $1.411.000.000 \text{ đồng} \times 19,246\% = 271.561.060 \text{ đồng}$.

Quyền sử dụng 234m² đất của bà Nguyễn Thị M tại địa chỉ: xóm 6A, xã C, T, Hà Nội, đảm bảo mức dư nợ là 2.293.000.000 đồng nên dư nợ tối đa thực hiện cho nghĩa vụ bảo đảm số 136020/24/3/2009/HĐTD-TThu được tính lại là: $2.293.000.000 \text{ đồng} \times 31,274\% = 717.112.820 \text{ đồng}$.

Xem xét yêu cầu xin hủy hợp đồng thế chấp của gia đình bà M ông N thì thấy: theo Quyết định giám đốc thẩm số 27/2013/KDTM-GĐT ngày 19/07/2013 của Tòa kinh tế -Tòa án nhân dân tối cao có yêu cầu Tòa án khi giải quyết vụ án cần phải làm rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 765939 số vào sổ cấp giấy H2857/QSDD/2579/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2007 đứng tên bà Nguyễn Thị M là tài sản chung hay tài sản riêng của vợ chồng bà Nguyễn Thị M và ông Vũ Khắc N. Xét yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản của ông Vũ Khắc N và bà Nguyễn Thị M đối với hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba ngày 09/09/2008 tại Phòng công chứng số 5 - Sở tư pháp thành phố Hà nội, số công chứng 125/HĐTC/2008/HNM; quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD thì thấy, nhà đất này là của bà Nguyễn Thị M được bố mẹ bà cho riêng theo giấy chuyển quyền sử dụng tài sản cho con của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn thị C có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã cổ Nhuế, huyện T, TP Hà Nội ngày 27/5/2004 nay là thửa đất số 49 tờ bản đồ số 57, diện tích 234m² tại xóm 6^a, xã C, huyện T, thành phố Hà Nội (nay là phường C, quận B) đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 765939 số vào sổ cấp giấy H2857/QSDD/2579/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2007. Con trai bà Nguyễn Thị M là anh Vũ Khắc M được hưởng một thửa 49(1) tờ bản đồ số 57, diện tích 207 m² tại xóm 6A xã C, huyện T, thành phố Hà Nội (nay là phường C, quận B) đã được Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 765938 ngày 07/9/2007. Tại thời điểm bà Nguyễn Thị M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong thời kỳ hôn nhân, theo

hồ sơ do Ủy ban nhân dân Quận N (nơi lưu giữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận) cung cấp cho Tòa án thì ngày 06/11/2005, ông Vũ Khắc N đã có Giấy cam kết toàn bộ tài sản là bà Nguyễn Thị M được toàn quyền sử dụng, không có tranh chấp và không có quyền gì. Nay, ông Vũ Khắc N và bà Nguyễn Thị M xác định đây là tài sản chung vợ chồng nhưng theo quy định tại khoản 2 điều 27 luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; khoản 1 điều 13 Nghị định 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 1 năm 2001 qui định nhập tài sản riêng của một bên vào tài sản chung, để xác định tài sản riêng của vợ chồng nhập vào tài sản chung thì phải có văn bản thỏa thuận được cơ quan công chứng chứng thực. Cả ông N và bà M không xuất trình tài liệu chứng cứ thể hiện việc nhập tài sản riêng của bà Nguyễn Thị M vào tài sản chung nên xác định thửa đất số đất số 49 tờ bản đồ số 57 nêu trên là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị M. Do xác định tài sản riêng của bà M nên hợp đồng hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba ngày 09/09/2008 tại văn phòng công chứng số 5 thành phố Hà nội, số công chứng 125/HĐTC/2008/HNM; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được thực hiện trên cơ sở của hợp đồng ủy quyền ngày 27/8/2008 giữa bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Anh Q có số công chứng 61/HĐUQ/2008/HNM quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

Tại tòa cấp phúc thẩm ông Minh đại diện cho bà M, ông N cho rằng giấy ủy quyền cho ông Q ký hợp đồng chỉ là ủy quyền ký về quyền sử dụng đất còn hợp đồng thế chấp thì ghi cả đất cả nhà là ông Q đã vượt quá ủy quyền, tuy nhiên giấy ủy quyền cho ông Q ghi là ủy quyền ký hợp đồng thế chấp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AE765939 được UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 07/9/2007 mà giấy chứng nhận này ghi trên đất có nhà (120m²) nên Tòa án xác định ông Q đã thực hiện đúng nội dung được ủy quyền.

Vì vậy, Tòa án sơ thẩm xử bác yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản của ông Vũ Khắc N và bà Nguyễn Thị M đối với hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba ngày 09/09/2008 tại Phòng công chứng số 5- Sở tư pháp thành phố Hà Nội, số công chứng 125/HĐTC/2008/HNM là có căn cứ.

- Đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ 3 số 125/2008/HĐTC/HNM ngày 09/9/2008 tại Phòng công chứng số 5- Sở tư pháp thành phố Hà Nội. Căn cứ vào biên bản định giá tài sản thế chấp số 01092008/BBĐG-TT1 ngày 08 tháng 9 năm 2008, tại thời điểm thế chấp theo biên bản định giá tài sản thế chấp xác định giá trị là quyền sử dụng đất là 3.276.000.000 đồng và phạm vi bảo lãnh cho dư nợ tối đa là 2.293.000.000 đồng (sau khi tính theo tỷ lệ phần trăm thì dư nợ tối đa được tính lại là 717.112.820 đồng) là thế chấp cả tài sản gắn liền với đất. Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 07/11/2017 của Tòa án nhân dân Quận Tây Hồ thì hiện trạng là 4 dãy nhà cấp 4, xác định đây thuộc về tài sản thế chấp của ông Vũ Khắc N và bà Nguyễn Thị M.

Nếu trong trường hợp Công ty không trả được số nợ gốc và nợ lãi nêu trên thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, phạm vi tài sản đảm bảo thực hiện cho dư nợ tối đa là 717.112.820 đồng.

- Đối với tài sản thế là thửa đất số 50 tờ bản đồ số 08, diện tích 144m² tại xã T, huyện T, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 892828 mang tên bà Nguyễn Thị T vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00433 QSDĐ/1298-H do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp ngày 22

tháng 9 năm 2003. Hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 đều xác định là hợp lệ nên bà Nguyễn Thị T và ông Ngô Văn D được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Nên trong trường hợp Công ty không trả được số nợ gốc và nợ lãi nêu trên thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ 3 số 127/2008/HĐTC/HNM ngày 09/9/2008 tại văn phòng công chứng số 5 thành phố Hà nội. Căn cứ vào biên bản thế chấp tài sản tại thời điểm thế chấp thì chỉ xác định giá trị là quyền sử dụng đất là 2.016.000.000 đồng và phạm vi bảo đảm cho dư nợ tối đa là 1.411.000.000 đồng (sau khi tính theo tỷ lệ phần trăm thì dư nợ tối đa được tính lại là 271.561.060 đồng), hợp đồng này không xác định là thế chấp tài sản gắn liền với đất. Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 19/11/2017 của Tòa án nhân dân Quận Tây Hồ thì hiện trạng có 01 ngôi nhà 02 tầng của ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị T. Vì vậy, khi xử lý tài sản thế chấp thì đối với tài sản gắn liền với đất được xử lý cùng lúc nhưng phải trả giá trị xây dựng của tài sản gắn liền với đất cho ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị T. Do ông Ngô Văn D đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bị đơn số tiền 200.000.000 triệu đồng (theo giấy nộp tiền ngày 13/09/2012 của Ngân hàng TMCP C chi nhánh H) sau khi có quyết định công nhận nên tài sản thế chấp của ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị T chỉ phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đối với phạm vi còn lại là 71.561.060 đồng.

Nếu trong trường hợp Công ty không trả được số nợ gốc và nợ lãi nêu trên thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, phạm vi tài sản thực hiện cho dư nợ tối đa là 71.561.060 đồng.

Đối với khoản tiền mà ông Ngô Văn D đưa cho anh Hoàng Anh Q trong khi thực hiện hợp đồng tín dụng, các tài liệu mà ông D nộp kèm theo không thể hiện là việc ông Ngô văn D được nhận tiền mà Công ty vay tiền của Ngân hàng khi dùng tài sản thế chấp của ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị T. Ông Hoàng Anh Q không có mặt trong quá trình tố tụng, vì vậy không làm rõ được. Mặt khác, ông Ngô Văn D không có đơn yêu cầu độc lập để xem xét đối với khoản tiền này. Xét thấy đây là việc vay nợ, thanh toán riêng của ông Ngô Văn D và anh Hoàng Anh Q, không liên quan đến vụ án này nên Tòa án sơ thẩm không xem xét là đúng.

Với các phân tích trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Khắc N.

Tuy nhiên, án phí yêu cầu độc lập trong vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 là 2.000.000 đồng, không phải là 200.000 đồng như Tòa án sơ thẩm cho nộp tạm ứng và xác định; Tạm ứng án phí phúc thẩm đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo là 2.000.000 đồng chứ không phải là 300.000 đồng. Do vậy, cấp phúc thẩm chỉ nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Khắc N không được chấp nhận nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và điểm b khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 30; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điều 144, Điều 147, Khoản 2 Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều: 318, 319, 323, 347, 348, 350, 351, 355, 357 của Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng: Điều 50, 51, 52, 54, 60, Khoản 2 Điều 91; Khoản 2, 4 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Áp dụng Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163;

□p dụng điểm e - khoản 2 - Mục I - Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án, ban hành kèm theo pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2018/KDTM-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C đối với Công ty TNHH T về tranh chấp hợp đồng tín dụng tín dụng số 136020/24/3/2009/HĐTD-TTHƯ ngày 24 tháng 3 năm 2009.

Buộc Công ty TNHH T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP C số tiền tính đến ngày 22/11/2018 là 6.905.546.000 đồng, trong đó: nợ gốc còn lại là 2.780.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn và quá hạn là 4.125.546.000 đồng.

Kể từ ngày kê tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

2. Trong trường hợp Công ty TNHH T không trả được số nợ gốc và nợ lãi nêu trên hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm sau:

2.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49 tờ bản đồ số 57, diện tích 234m² tại xóm 6A xã C, huyện T, thành phố Hà Nội (nay là phường C, quận B) đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 765939 ngày 07/9/2007 số vào sổ cấp giấy H2857/QSDĐ/2579/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2007 mang tên bà Nguyễn

Thị M theo Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ 3 số 125/2008/HĐTC/HNM ngày 09/9/2008 tại Phòng công chứng số 5- Sở tư pháp thành phố Hà Nội. Phạm vi thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp là 717.112.820 đồng. Đối với tài sản gắn liền với thửa đất trên thì cũng được xử lý cùng lúc khi phát mại tài sản thế chấp.

2.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 50 tờ bản đồ số 08, diện tích 144m² tại xã T, huyện T, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 892828 mang tên bà Nguyễn Thị T vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00433 QSDĐ/1298-H do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp ngày 22 tháng 9 năm 2003 theo Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ 3 số 127/2008/HĐTC/HNM ngày 09/9/2008 tại Phòng công chứng số 5 thành phố Hà Nội. Phạm vi thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp là 71.561.060 đồng. Đối với tài sản gắn liền với thửa đất trên thì cũng được xử lý khi phát mại thế chấp nhưng phải trả lại cho ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị T giá trị xây dựng.

Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp là nhà đất nêu trên thì những người có tên trong hộ khẩu và những người thực tế đang kinh doanh, sinh sống tại các nhà thửa đất nêu trên đều có nghĩa vụ chấp hành bản án.

2.3. Nếu người thế chấp tài sản thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH T theo nghĩa vụ được xác định tại mục 2.1 và 2.2 nêu trên thì Ngân hàng TMCP C phải giao lại cho họ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

3. Bác yêu cầu độc lập của ông Vũ Khắc N và bà Nguyễn Thị M về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba ngày 09/09/2008 tại Phòng công chứng số 5- Sở tư pháp thành phố Hà Nội, số công chứng 125/HĐTC/2008/HNM.

4. Về án phí:

Công ty TNHH T phải chịu 114.905.500 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn lại Ngân hàng TMCP C số tiền tạm ứng án phí 50.756.000 đồng đã nộp theo biên lai số 2625 ngày 16/12/2010 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội.

Ngân hàng TMCP C phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí phúc thẩm được xác nhận đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 06831 ngày 21/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Ông Vũ Khắc N và bà Vũ Thị M phải chịu số tiền 2.000.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu độc lập và 2.000.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được trừ 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 5054 ngày 27/10/2014 và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 06827 ngày 20/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự Quận Tây Hồ. Ông Vũ Khắc N và bà Vũ Thị M phải nộp phải nộp số tiền 3.500.000 đồng.

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 Điều 6; Điều 7 và Điều 9 Luật 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 11/7/2019.

Nơi nhận:

- VKS ND TP Hà Nội;
- TAND quận Tây Hồ;
- Chi cục THADS quận Tây Hồ;
- Cục THADS TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu VP, TKT, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Hoàng Minh Thành