

Bản án số: **90/2019/KDTM-PT.**

Ngày: 16/8/2019.

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 Nguyễn Thị Thúy Hạnh
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 16 tháng 8 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 87/2019/KTPT 28/5/2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 221/2019/QĐXX-PT ngày 28/6/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 253/2019/QĐ-HPT ngày 10/7/2019, Thông báo mở lại phiên tòa số 373/2019/TB-TA ngày 01/8/2019 giữa:

**Nguyên đơn:* Ngân hàng N
(Kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Công ty TNHH MTV Q).
Trụ sở: Số 02 L, phường T, quận B, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K- Chủ tịch Hội đồng thành viên; Đại diện theo ủy quyền: Ông Âu Văn T - Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng N; Người nhận ủy quyền lại: bà Vương Thị Mai H , chức vụ: Trưởng phòng Kiểm tra giám sát nội bộ. Bà H có mặt.

** Bị đơn:* Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại V
Trụ sở: Số 10 ngõ 22 đường L, phường M, quận H, Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tử D, sinh năm 1950, chức vụ: Giám đốc Công ty. Ông D có mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* 1. Ông Đỗ Văn Q - sinh năm 1950
2. Bà Phạm Thị V - sinh năm 1952
Cùng trú tại: Số 60 Võ Thị S, phường Thanh N, quận Hai Bà T, Hà Nội.
Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đỗ Văn Q: bà Phạm Thị V. Bà V vắng mặt.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q, bà V: Ông

Đỗ Anh T - Luật sư Công ty Luật TNHH ASEM Việt Nam; có địa chỉ tại: Phòng 102 Tòa nhà ASEM HOUSE, số 123 Trần Đăng N, phường D, quận C, Hà Nội.

Ông T có mặt.

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

3. Anh Đỗ Mạnh H - sinh năm 1980

4. Chị Đinh Thùy D - sinh năm 1987

5. Chị Đỗ Thu H - sinh năm 1982

6. Cháu Đỗ Bảo M - sinh năm 2014 (là con của anh H và chị D. Do anh H và chị D làm đại diện theo quy định của pháp luật).

Cùng trú tại: Số 60 Võ Thị S, phường T, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh H, chị D và chị H: chị Phan Thị T, có địa chỉ tại: số 123 Trần Đăng N, phường Dịch V, quận C, Hà Nội. Chị T vắng mặt.

7. Văn phòng công chứng N - TP Hà Nội

Địa chỉ: Số 92C L, quận H, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Khúc Mạnh Cg. Ông C xin vắng mặt.

8. Văn phòng Đăng ký đất đai H.

Địa chỉ: N01 AB, Phố H, phường T, quận C, Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền: bà Đỗ Thị H. Bà H xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Ngân hàng N (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty TNHH xây dựng và thương mại V (sau đây gọi tắt là Công ty V) đã ký hợp đồng tín dụng số. Cụ thể:

1. Hợp đồng tín dụng trung hạn số 1421-LAV-200900142/HĐTD ký ngày 29/09/2009: số tiền vay số tiền 3.600.000.000 đồng; Mục đích vay: để thanh toán tiền mua thiết bị dây truyền khoan KH 125-3; Thời hạn vay 60 tháng;

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngày 01/10/2009 Ngân hàng đã giải ngân 01 lần cho Công ty V số tiền 3.600.000.000 đồng.

Tính đến hết ngày 29/09/2016, Công ty V đã trả nợ gốc số tiền là 1.950.000.000 đồng và trả lãi đến ngày 14/05/2012 số tiền là 1.190.553.750 đồng.

Tính đến thời điểm 16/05/2017, Công ty V còn nợ số tiền là 3.034.336.333 đồng; Trong đó: Nợ gốc là 1.650.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 735.450.000 đồng; Lãi quá hạn là 648.886.333 đồng.

2. Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1421-LAV-201000037/HMTD ngày 21/05/2010: hạn mức vay là 5.000.000.000 đồng; thời hạn của hạn mức vay là 12 tháng, hợp đồng này đến hạn ngày 21/05/2011. Ngày 28/02/2011, Ngân hàng chấp thuận cho gia hạn hợp đồng này đến 20/05/2012. Đến ngày 21/05/2012, Ngân hàng tiếp tục ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1421-LAV-201000037, theo đó Ngân hàng tiếp tục cấp cho Công ty hạn mức với số tiền nhận nợ cao nhất là 5.000.000.000 đồng, thời hạn của hạn mức vay là 12 tháng, toàn bộ dư nợ của Hợp đồng HMTD số 1421-LAV201000037/HMTD ký ngày 21/05/2010 còn số

đến ngày 21/05/2012 là 4.794.000.000 đồng được tiếp tục quản lý tại Hợp đồng tín dụng này.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1421-LAV-201000037 ký ngày 21/05/2012: Ngân hàng chưa giải ngân mới mà chỉ theo dõi đối với phần dư nợ chuyển sang từ Hợp đồng HMTD số 1421-LAV-201000037/HMTD ký ngày 21/05/2010 là 4.794.000.000 đồng.

Tính đến thời điểm 11/07/2016, Công ty đã trả nợ cho Ngân hàng số lãi trong hạn tính đến ngày 14/5/2012 là 303.619.999 đồng.

- Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích xây dựng 54,76m² trên diện tích đất là 128,7m², tại địa chỉ: Tập thể Công ty XNK T (nay là 60 V) - P.T – Quận H – Thành Phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất số 0104110021 do UBND TP. Hà Nội cấp ngày 16/07/1998. Mang tên chủ sở hữu là ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba ngày 07/9/2009.

2. Động sản là Hệ thống khoan cọc nhồi KH125-3- có Hóa đơn GTGTQD/2009B, theo Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC/DHN-VB, ngày 29/9/2009 tại Chi nhánh Ngân hàng, giá trị tài sản theo Biên bản định giá là 5.166.000.000 đồng và đảm bảo cho khoản vay tối đa là 3.600.000.000 đồng.

Các tài sản ở trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Do Công ty V vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty V phải trả cho Ngân hàng số tiền theo hợp đồng tín dụng số 1421-LAV-200900142/HĐTD ký ngày 29/09/2009 và số 1421-LAV-201000037/HMTD ký ngày 21/05/2012 tính đến hết ngày 07/09/2018, nợ gốc là 6.444.000.000 đồng, lãi là 6.564.709.028 đồng, tổng cộng là 13.008.709.028 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày khởi kiện đến khi trả hết nợ.

Trường hợp Công ty V không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án yêu cầu bên thứ ba thế chấp tài sản thực hiện trả nợ theo phạm vi tài sản nghĩa vụ đảm bảo đã ký cho Ngân hàng. Trường hợp Bên thế chấp tài sản không thực hiện hoặc thực hiện không hết nghĩa vụ thì đề nghị Tòa án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Quá trình đơn đốc việc vay nợ của Công ty V, phía Ngân hàng có thông báo cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Q, bà V về khoản vay của Công ty V và đề nghị xem xét xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp, sau khi nhận được thông báo của Ngân hàng phía người liên quan đã có các buổi làm việc với Ngân hàng, có đề nghị Ngân hàng phối hợp giúp đỡ trong việc thu hồi nợ Công ty V. Trường hợp Công ty V không trả nợ thì ông bà sẽ thu sếp trả cho Ngân hàng.

Đại diện Công ty TNHH V - ông Nguyễn Tử D trình bày:

Công ty V và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng tín dụng và tài sản thế chấp như đại diện ngân hàng đã trình bày.

Tính đến ngày 16/05/2017, Công ty V còn nợ Ngân hàng tổng số tiền của 02 Hợp đồng tín dụng số 1421-LAV-200900142/HĐTD ký ngày 29/9/2009 và số 1421-LAV-201000037/HMTD ký ngày 21/05/2010 là 12.108.428.528 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 6.444.000.000 đồng (Theo cách tính của Ngân hàng)

Nợ lãi: 5.664.428.528 đồng. (Theo cách tính của Ngân hàng)

Công ty V đã nỗ lực để tìm cách trả nợ cho Ngân hàng, tuy nhiên do tình hình kinh doanh của Công ty gặp khó khăn nên chưa có điều kiện thanh toán dứt điểm khoản nợ trên.

Ông D đề nghị Ngân hàng - là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Công ty TNHH MTV Q chấp thuận phương án của Công ty V như sau:

- Công ty V xin được thanh toán trả toàn bộ phần vay vốn gốc của hợp đồng tín dụng số 1 là 3.600.000.000 đồng.

- Trả một phần lãi trong khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 1, Công ty V đề nghị là 20%, tương đương 720.000.000 đồng.

- Còn lại đề nghị Ngân hàng xoá nợ cho công ty V với lý do là Công ty V thực hiện 01 dự án có vốn Ngân sách Nhà nước (năm 2011) và hiện Công ty V chưa thu hồi được nợ do vốn ngân sách Nhà nước chưa cấp tiếp cho dự án.

Công ty V đề nghị Ngân hàng xem xét toàn bộ phần tiền lãi Công ty V trả trước đây trừ bớt vào phần tiền gốc và tạo điều kiện giúp Công ty V thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký. Khi ông đi ký hợp đồng thế chấp đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đứng tên ông Q, bà V thì đi cùng với anh Kiên là cán bộ Ngân hàng, còn việc ai ký vào hợp đồng tại phần chữ ký của người thế chấp tại Văn phòng công chứng thì ông không biết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Đỗ Văn Q, bà Phạm Thị V thống nhất trình bày:

Ông Đỗ Văn Q và vợ bà Phạm Thị V là chủ sở hữu khối tài sản, là nhà và đất ở tại số 60 V, Phường T, Quận H, Hà Nội, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0104110021, hồ sơ gốc 149.TĐĐC/2.3.1998 do UBND TP Hà Nội cấp ngày 16/7/1998. Ngày 07 tháng 9 năm 2009, vợ chồng ông bà đã ký Hợp đồng cho mượn tài sản số 07.09.2009/HĐDS với Công ty V. Theo đó, ông bà cho Công ty V mượn tài sản là: Ngôi nhà và thửa đất có diện tích 54.76 m² tại Lô C2, tập thể Công ty Xuất nhập khẩu, phường T, quận H, TP Hà Nội (nay là số 60, đường Võ Thị S, phường T, quận H, TP Hà Nội), theo GCNQSH nhà và quyền sử dụng đất ở số 0104110021, hồ sơ gốc số: 149.TCĐC/2.3.1998 do UBND TP Hà Nội cấp ngày 16/7/1998. Mục đích: Cho Công ty V mượn tài sản trên để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty V. Thời hạn cho mượn tài sản: 12 tháng kể từ ngày 07/9/2009. Khoản vay tối đa là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Sau khi ký Hợp đồng mượn tài sản, ông Nguyễn Tử D - Giám đốc Công ty V đã cầm luôn sổ đỏ (GCNQSD) nói trên của ông bà để đi làm thủ tục vay vốn với Ngân hàng mà không cho ông bà biết bất kỳ một thông tin, nội dung gì liên quan đến việc vay vốn và thế chấp tài sản. Ông bà không biết tài sản của mình đã được ông D thế chấp tại Ngân hàng nào? giá trị đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty V là bao nhiêu? Khi đến thời hạn phải trả lại GCNQSDĐ như đã thỏa thuận,

ông D cũng không thực hiện theo cam kết. Ông Q , bà V nhiều lần liên lạc với ông D đều không gặp, gọi điện cho ông D cũng không được. Chỉ đến khi Ngân hàng tìm gặp và thông báo cho ông bà về tình trạng khoản vay của Công ty V tại Ngân thì ông bà mới được biết tài sản của ông bà đã được ông Nguyễn Tử D làm thủ tục thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty V tại Ngân hàng với giá trị đảm bảo là 6.000.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp số công chứng số 1013.2009/HĐTC ngày 07/9/2009 do Công chứng viên Khúc Mạnh C của Văn phòng Công chứng N ký.

Ông Q , bà V đề nghị Tòa án xem xét đơn yêu cầu độc lập của ông bà, cụ thể như sau:

1. Ông bà chưa bao giờ đến Văn phòng công chứng N để làm thủ tục ký hợp đồng thế chấp công chứng. Đồng thời, ông bà cũng chưa gặp, không biết và chưa bao giờ yêu cầu Công chứng viên Khúc Mạnh C đến nhà mình để thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản; ông bà cũng chưa từng làm thủ tục lấy dấu vân tay (lấn tay), ký Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Ông Nguyễn Tử D có đem Hợp đồng thế chấp soạn sẵn và vợ chồng ông bà có ký vào Hợp đồng thế chấp tại nhà.

2. Ông bà chỉ đồng ý cho ông Nguyễn Tử D mượn tài sản để thế chấp với số tiền tối đa là 2.000.000.000 đồng, nhưng thực tế chỉ có anh Trần Ngọc K là cán bộ tín dụng Ngân hàng mang bản Hợp đồng thế chấp không có trong lời chứng của Công chứng viên (trang 6 Hợp đồng thế chấp), nên không được giải thích và ký trước mặt công chứng viên như nội dung đã nêu trong hợp đồng. Ông D , bằng cách nào đó đã qua mặt ông bà, cấu kết với nhân viên Ngân hàng để ký Hợp đồng thế chấp với số tiền bảo đảm là 6.000.000.000 đồng; thời hạn cho mượn tài sản theo thỏa thuận là 12 tháng kể từ ngày 07/9/2009 nhưng ông Nguyễn Tử D và Ngân hàng đã tự ý thỏa thuận dùng tài sản của ông bà để thế chấp khoản vay 6.000.000.000 đồng, đảm bảo cho nhiều nghĩa vụ khác của Công ty V tại Ngân hàng Nông nghiệp với thời hạn không xác định rõ ràng, không được sự đồng ý của chủ sở hữu hợp pháp tài sản; việc ký kết hợp đồng thế chấp có sự gian dối giữa Công ty V với Ngân hàng; không được thực hiện công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Qua nhiều lần ông bà tìm gặp ông Nguyễn Tử D , hỏi thúc ông D trả lại tài sản đã mượn, đến ngày 12/11/2012, ông D đã viết cam kết với nội dung: Ông D sẽ thanh toán công nợ với Ngân hàng nông nghiệp để rút tài sản của ông bà ra, hoàn trả lại GCNQSDĐ cho ông bà chậm nhất vào ngày 31/3/2013. Tuy nhiên, một lần nữa ông Nguyễn Tử D lại không thực hiện cam kết.

4. Sau đó, Công ty V và Ngân hàng có ký kết tiếp một số hợp đồng tín dụng khác với nhau. Tuy nhiên cả Ngân hàng và Công ty V đều không thông báo cho ông bà được biết, không hỏi ý kiến của ông bà mà vẫn dùng hợp đồng thế chấp trên (không đăng ký giao dịch bảo đảm) để đảm bảo cho các nghĩa vụ khác của công ty V với Ngân hàng. Ông bà chưa bao giờ thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm với Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội. Chữ ký trong đơn yêu cầu đăng ký tài sản bảo đảm ngày 30 tháng 9 năm 2009 là giả mạo, không phải chữ ký của vợ chồng ông bà. Việc này ông bà đã làm đơn yêu cầu Tòa án giám định chữ ký trong hợp đồng và đã có Kết luận giám định số 118/C54-P5

ngày 28/05/2018 của Viện Khoa học hình sự Tổng cục Cảnh sát: Chữ ký trong đăng ký giao dịch đảm bảo là không phải do ông bà viết và ký.

Nay ông bà đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

Thứ nhất: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1013.2009/HĐTC, ngày 07/9/2009 vô hiệu vì trong quá trình giao dịch, các bên đã vi phạm quy định về thủ tục, hình thức ký kết hợp đồng công chứng thế chấp tài sản bảo đảm theo quy định của Luật Công chứng; nội dung Hợp đồng công chứng không đúng với ý chí của ông bà (Bên thế chấp) do bị lừa dối;

Thứ hai: Ghi nhận quyền và nghĩa vụ của các bên (nếu có) trong Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1013.2009/HĐTC, ngày 07/9/2009 đã chấm dứt do nghĩa vụ bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 1421-LAV-200900142, ngày 29/9/2009 đã hoàn thành; việc tiếp tục dùng Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1013.2009/HĐTC, ngày 07/9/2009 để đảm bảo cho nhiều nghĩa vụ khác của Công ty V với Ngân hàng mà không thông báo cho Bên thế chấp, không ký lại hợp đồng thế chấp hoặc phụ lục hợp đồng thế chấp, không đăng ký giao dịch bảo đảm bảo là vi phạm quy định pháp luật về thế chấp tài sản đảm bảo và đăng ký giao dịch bảo đảm;

Thứ ba: Buộc Ngân hàng phải trả lại GCNQSH nhà và quyền sử dụng đất ở số 0104110021, hồ sơ gốc số: 149.TCĐC/2.3.1998 do UBND TP Hà Nội cấp ngày 16/7/1998 cho ông Q bà V. Công ty V có trách nhiệm trả toàn bộ khoản vay gốc và lãi cho Ngân hàng. Đề nghị trả lại giấy chứng nhận trên cho vợ chồng ông bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Mạnh H và vợ là Đinh Thùy D, chị Đỗ Thị H (con trai, con dâu và con gái của ông Q - bà V) cùng thống nhất trình bày:

Anh H, chị D và chị H được Tòa án thông báo về việc Ngân hàng khởi kiện Công ty V, trong đó bố mẹ anh chị là ông Q và bà V có tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng - Tài sản thế chấp là GCNQSH nhà và quyền sử dụng đất ở số 0104110021, hồ sơ gốc số: 149.TCĐC/2.3.1998 do UBND TP Hà Nội cấp ngày 16/7/1998 cho ông Q bà V, tại địa chỉ: Số 60 V, phường T, quận H, Hà Nội. Quá trình sinh sống tại đây anh H, chị D và chị H không có đóng góp gì. Đây là nhà và đất của bố mẹ anh chị, nay có việc tranh chấp tại Tòa án liên quan đến Hợp đồng thế chấp đối với nhà đất này đề nghị Tòa án không đưa anh chị vào tham gia tố tụng, vì anh chị không có quyền lợi gì tại nhà đất này. Anh H, chị D và chị H xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án. Anh chị đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N - đại diện theo pháp luật là ông Khúc Mạnh C trình bày:

Ngày 07/9/2009, ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V có ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng để thế chấp tài sản của ông bà là Ngôi nhà và thửa đất có diện tích 54.76 m² tại Lô C2, tập thể Công ty Xuất nhập khẩu t, phường T, quận H, TP Hà Nội (nay là số 60, đường V, phường T, quận H, TP Hà Nội), theo GCNQSH nhà và quyền sử dụng đất ở số 0104110021, hồ sơ gốc số: 149.TCĐC/2.3.1998 do UBND TP Hà Nội cấp ngày 16/7/1998 cho Công ty V mà đại diện là ông Nguyễn Tử D vay khoản tiền tại Ngân hàng. Sau khi các bên ký kết hợp đồng thì công chứng viên thực hiện việc công chứng theo trình tự: lập lời chứng của công chứng viên ghi nhận rõ các bên tham gia ký kết hợp đồng thế

chấp gồm Bên thế chấp, bên nhận thế chấp và bên vay ghi nhận rõ việc bên thế chấp và bên vay ký tên và Hợp đồng trước mặt công chứng viên tại địa chỉ số 60 V , phường T , quận H , Hà Nội. Sau đó công chứng viên đóng dấu và trả hồ sơ cho phía Ngân hàng. Công chứng viên, ông Khúc Mạnh C khẳng định khi ký kết hợp đồng, ông Q và bà V đã xuất trình đầy đủ chứng minh thư nhân dân, hộ khẩu và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Bên Ngân hàng đã có Giấy đề nghị Công chứng và Biên bản định giá tài sản đều ghi ngày 07/9/2009, được ký và đóng dấu bởi người có thẩm quyền của Ngân hàng. Ngoài ra Biên bản định giá có đầy đủ chữ ký của bên thế chấp - vợ chồng ông Q và bà V ; bên khách hàng vay - là Công ty V do ông Nguyễn Tử D làm đại diện ký tên và đóng dấu. Nay ông Q và bà V có yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng thế chấp, đại diện cho phòng Công chứng đề nghị xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và được từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai H: không có ý kiến gì và từ chối tham gia tố tụng.

Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã tiến hành xem xét hiện trạng toàn bộ tài sản thế chấp tại địa chỉ Số 60 V , phường T , quận H , Hà Nội. Thể hiện tài sản là nhà và đất ở đã thế chấp, tại thời điểm xem xét hiện trạng không thay đổi gì.

Kết luận giám định số 118/C54-P5 ngày 28/05/2018 của Viện Khoa học hình sự Tổng cục Cảnh sát là: Chữ ký và chữ viết trong đăng ký giao dịch đảm bảo không phải do ông Q và bà V ký và viết ra.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần nội dung đơn khởi kiện: “rút đề nghị kê biên phát mãi tài sản đảm bảo là Hệ thống khoan cọc nhồi KH125-3 theo Hóa đơn GTGT số QD/2009B 00062.Chủ sở hữu là Công ty TNHH XD và TM V ”, theo Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC/DHN-VB, ngày 29 tháng 9 năm 2009, tại Ngân hàng, giá trị tài sản theo Biên bản định giá là 5.166.000.000 đồng và đảm bảo cho khoản vay tối đa là 3.600.000.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 30/1/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã xử:

1. Đình chỉ giải quyết về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là Hệ thống khoan cọc nhồi KH125-3 theo Hóa đơn GTGT số QD/2009B 00062.Chủ sở hữu là Công ty TNHH XD và TM V của người kế thừa quyền và nghĩa vụ - Ngân hàng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Ngân hàng về việc yêu cầu Công ty TNHH V phải thanh toán trả nợ gốc, lãi và lãi chậm trả phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1421-LAV-200900142/HĐTD ký ngày 29/9/2009 và Hợp đồng tín dụng số 1421-LAV-201000037/HMTD ký ngày 21/05/2010 và ngày 21/5/2012. (Ngân hàng tiếp tục ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1421-LAV-201000037, theo đó Ngân hàng tiếp tục gia hạn cho công ty thêm 12 tháng với hạn mức tín dụng như cũ. Quá trình thực hiện hợp đồng này, Ngân hàng chưa giải ngân mà chỉ theo dõi phần dư nợ chuyển sang).

3. Buộc Công ty TNHH V phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền vay và Lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn các khoản nợ sau:

- Tiền nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1421-LAV-200900142/HĐTD ký ngày 29/9/2009. Trong đó số tiền gốc vay 1.650.000.000 đồng + Lãi suất tính đến ngày xét xử là: 1.684.636.333 đồng. Tổng cả gốc và lãi là: 3.334.636.333 đồng.

- Tiền nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng số 1421-LAV-201000037/HMTD ký ngày 21/05/2010 và ngày 21/5/2012, Ngân hàng tiếp tục ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1421-LAV-201000037, theo đó Ngân hàng tiếp tục gia hạn cho công ty thêm 12 tháng với hạn mức tín dụng như cũ. Quá trình thực hiện hợp đồng này, Ngân hàng chưa giải ngân mà chỉ theo dõi phần dư nợ chuyển sang. Trong đó tỷ đồng+ Lãi suất tính đến ngày xét xử sơ thẩm là số tiền gốc vay là 4.794.000.000 đồng tỷ đồng+ Lãi suất tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 5.152.600.195 đồng. Tổng cả nợ gốc và lãi là: 9.946.600.195 đồng.

Tổng nợ gốc và lãi của 02 Hợp đồng tín dụng là: Nợ gốc 6.444.000.000 đồng; nợ lãi: 6.837.236.528 đồng. Tổng cả gốc và lãi là 13.281.236.528 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1013.2009/HĐTC, ngày 07/9/2009 được ký kết giữa bên thế chấp là ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V, bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên vay là Công ty Cổ phần xây dựng Thương Mại V chưa phát sinh hiệu lực pháp luật.

Ngân hàng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V phải đi đăng ký lại giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

5. Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- Ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V về việc yêu cầu Ngân hàng phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 0104110021, hồ sơ gốc số: 149.TCDC/2.3.1998 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 7 năm 1998 cho ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V.

6. Trong trường hợp Công ty TNHH V không thực hiện nghĩa vụ trả các khoản tiền trên, Ngân hàng (Sau khi đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm), có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở, công trình xây dựng trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0104110021 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 16/7/1998 cho chủ sở hữu là ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V tại địa chỉ số 60 V, phường T, Quận H, Hà Nội.

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

Không đồng ý với án sơ thẩm, cả nguyên đơn và người liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V kháng cáo.

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

- Ngân hàng kháng cáo cho rằng phải được phát mại tài sản thế chấp ngay theo đúng quy định.

- Luật sư của bà V cho rằng khoản nợ của Công ty V có 02 tài sản đảm bảo là dàn khoan cọc nhồi KH 125-3 (là tài sản hình thành từ vốn vay) thuộc sở hữu của Công ty V và căn nhà tại số 60 Võ Thị Sáu của ông Q bà V. Trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng lại rút yêu cầu xử lý phát mại tài sản là dàn khoan cọc

nhồi này chỉ yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của người thứ ba là làm thiệt hại đến quyền lợi của họ. Quan điểm của ông Q bà V là sau khi phát mại tài sản sản là dần khoan cọc nhồi đó thì còn bao nhiêu ông bà sẽ thu xếp trả.

- Bị đơn là Công ty V được hỏi xác nhận dần khoan KH 125-3 hiện đang để ở Quảng Ninh và đã 04 năm nay không sử dụng rồi nên nếu bán giá phế liệu thì chỉ được 200 triệu đến 300 triệu đồng nhưng công ty đang còn nợ chủ kho bãi tiền thuê để dần khoan 02 năm nay là gần 250 triệu đồng chưa thanh toán; Ông D cũng khai do là bạn học với ông Q nên nhờ ông Q thế chấp tài sản để vay vốn ngân hàng.

Đại diện nguyên đơn khai rằng trong quá trình giải quyết ông D đại diện Công ty V không khai chỗ để máy khoan nên tìm không ra và cũng đánh giá dần khoan này hết khấu hao rồi nên không còn giá trị nữa nên đã rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là dần khoan KH 125-3.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án đã đề nghị: chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án kinh doanh thương mại số 01/2019/KDTM-ST ngày 30/1/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai. Về án phí, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau phần hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

- Theo hợp đồng mua bán nợ giữa Công ty TNHH MTV Q (Gọi tắt là VAMC) với Ngân hàng thì VAMC mua lại toàn bộ khoản nợ của Công ty CP xây dựng và thương mại V nay là Công ty TNHH Xây dựng V (theo Đăng ký cấp lại lần 2 ngày 27/01/2016 của Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch đầu tư - Hà Nội cấp) theo các Hợp đồng tín dụng số 1421-LAV-200900142/HĐTD ký ngày 29/9/2009 và số 1421-LAV-201000037/HMTD ký ngày 21/05/2010 giữa Ngân hàng với Công ty V và ngày 21/5/2012, Ngân hàng tiếp tục ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1421-LAV-201000037, theo đó Ngân hàng tiếp tục gia hạn cho công ty thêm 12 tháng với hạn mức tín dụng như cũ. Quá trình thực hiện hợp đồng này, Ngân hàng chưa giải ngân mà chỉ theo dõi phần dư nợ chuyển sang. Vì vậy, VAMC có quyền khởi kiện Công ty V đến Tòa án để yêu cầu Công ty V phải trả các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng và VAMC ký hợp đồng mua bán nợ. Theo đó Ngân hàng bán khoản nợ của Công ty V cho VAMC, sau đó VAMC khởi kiện đòi nợ Công ty V và uỷ quyền cho Ngân hàng tham gia tố tụng. Trong quá trình khởi kiện và Tòa án giải quyết thì Ngân hàng mua lại khoản nợ của Công ty V từ VAMC.

Ngày 04/08/2015 Sở giao dịch - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ra thông báo số 858/TB-SGD3 về việc phát hành trái phiếu đặc biệt cho Ngân hàng, chủ thể phát hành là VAMC. Do vậy hợp đồng mua bán nợ số

1008/2015/MBN.VAMC1-AGRIBANK đã phát sinh hiệu lực nên VAMC đủ điều kiện để khởi kiện.

Căn cứ thông báo số 531/VAMC-BAN1 ngày 04/05/2018 và số 328/VAMC-BAN1 ngày 29/03/2018 của VAMC về việc mua lại trái phiếu, Ngân hàng đã hoàn thành việc mua lại trái phiếu của VAMC theo thông báo của VAMC.

Căn cứ khoản 4 Điều 74 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và điều 7 nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/05/2018 thì sau khi mua lại khoản nợ, Ngân hàng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của VAMC.

Tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/05/2013 quy định VAMC được ủy quyền cho các tổ chức tín dụng bán nợ được thực hiện các hoạt động của VAMC theo khoản 1 điều 2 trong đó có việc xử lý nợ. Trong điều 16 của nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/05/2013 và được sửa đổi tại mục 6 của điều 14a nghị định số 34/2015/NĐ-CP ngày 31/03/2015 quy định rõ Biện pháp xử lý nợ xấu của VAMC: *“Khởi kiện, hoặc ủy quyền, hoặc chuyển giao quyền cho tổ chức tín dụng bán nợ, khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm ra Tòa án. Ủy quyền hoặc chuyển giao quyền cho tổ chức tín dụng bán nợ thực hiện quyền và trách nhiệm của VAMC trong thi hành án”*.

Vì vậy Ngân hàng có đầy đủ quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trong vụ án.

- Về thẩm quyền giải quyết: Công ty TNHH thương mại và xây dựng V có trụ sở tại: số 10 ngõ 22 đường L, phường M, quận H, 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 Hoàng Mai thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Về việc xin hoãn phiên toà của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên toà hôm nay thì thấy rằng: Toà án đã hoãn phiên toà lần thứ nhất vào ngày 10/7/2019 trên cơ sở đề nghị của bà V (vợ ông Q) với lý do là phải đưa chị H con gái (cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) đi ra nước ngoài chữa bệnh và đề nghị hoãn phiên toà đến sau ngày 15/8/2019, tuy nhiên không xuất trình cho Toà án bản sao vé máy bay của bà V hay chị H. Toà án đã có công văn gửi Cục Xuất nhập cảnh – Bộ Công an để xác minh, tại Công văn số 11668/QLXNC-P5 ngày 18/7/2019 Cục Xuất nhập cảnh - Bộ Công an cho biết bà V và chị H không xuất cảnh ra nước ngoài.

Phiên toà được mở lại vào chiều ngày hôm nay thì Toà án nhận được giấy uỷ quyền của anh Đỗ Mạnh H, chị Đinh Thuỳ D, chị Đỗ Thu H uỷ quyền cho chị Phan Thị T, đồng thời chị Trang có đơn xin hoãn phiên toà với lý do mời luật sư bảo vệ quyền lợi. Tại phiên toà hôm nay, HĐXX cũng nhận được đơn xin hoãn phiên toà của ông Q bà V do luật sư Đỗ Anh T (là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q bà V) nộp có nội dung xin hoãn phiên toà vì phải chăm sóc chị H nhập viện do bệnh nặng nhưng không xuất trình được các tài liệu để chứng minh là chị H đang nằm viện.

Theo quy định tại Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 294, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây không phải là trường hợp bất khả kháng và người kháng cáo vắng mặt tại phiên toà phúc thẩm lần thứ hai mà không có lý do chính đáng thì coi như là từ bỏ kháng cáo và HĐXX phúc thẩm phải đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của họ. Luật sư bảo vệ quyền lợi của họ không được tham gia phiên toà để bảo vệ quyền lợi của họ. Tuy nhiên, do kháng cáo của nguyên đơn trong vụ án này lại trùng với một phần kháng cáo quan trọng nhất của vụ án có liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp nên HĐXX quyết định để cho luật sư tham gia

vào việc trả lời các nội dung liên quan đến tài sản thế chấp nhằm làm sáng tỏ sự thật khách quan và đảm bảo tối đa quyền lợi của người có tài sản thế chấp.

- Văn phòng công chứng N - thành phố Hà Nội, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H có đơn xin vắng mặt. 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, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Xét các Hợp đồng tín dụng số 1421-LAV-200900142/HĐTD ký ngày 29/9/2009 và số 1421-LAV-201000037/HMTD ký ngày 21/05/2010 và 21/5/2012, Ngân hàng tiếp tục ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1421-LAV-201000037, theo đó Ngân hàng tiếp tục gia hạn cho công ty thêm 12 tháng với hạn mức tín dụng như cũ. Quá trình thực hiện hợp đồng này, Ngân hàng chưa giải ngân mà chỉ theo dõi phần dư nợ chuyển sang giữa Ngân hàng với Công ty V: Tại Tòa án, các bên đều thừa nhận ký kết hợp đồng tự nguyện, đúng thẩm quyền theo đăng ký kinh doanh. Hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy các Hợp đồng tín dụng trên có giá trị thi hành đối với các bên.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1421-LAV-200900142/HĐTD ký ngày 29/9/2009, số tiền vay là 3.600.000.000 đồng, mục đích vay: thanh toán tiền mua thiết bị dây truyền khoan KH 125-3, thời hạn vay 60 tháng (đến ngày 01/10/2014); Lãi suất tiền vay: 0,875 %/ tháng; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Hợp đồng tín dụng số 1421-LAV-201000037/HMTD ký ngày 21/05/2010 và ngày 21/5/2012, Ngân hàng tiếp tục ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1421-LAV-201000037, theo đó Ngân hàng tiếp tục gia hạn cho công ty thêm 12 tháng với hạn mức tín dụng như cũ. Quá trình thực hiện hợp đồng này, Ngân hàng chưa giải ngân mà chỉ theo dõi phần dư nợ chuyển sang: Theo thỏa thuận trong hợp đồng, Ngân hàng cung cấp hạn mức tín dụng cho Công ty V số tiền 05 tỷ đồng. Ngân hàng đã giải ngân số tiền 4.794.000.000 đồng bằng các giấy nhận nợ; Thời hạn vay: 12 tháng ; Lãi suất tiền vay: Lãi suất 14%/năm; Lãi suất nợ quá hạn là: 150%/ mức lãi suất thỏa thuận trên giấy nhận nợ.

Các thỏa thuận về số tiền vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn của Hợp đồng tín dụng hạn mức phù hợp với quy định của Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, và được điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ theo quyết định của Ngân hàng nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty V không thanh toán được khoản tiền gốc và lãi vay theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng. Do đó, Tòa án sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty V phải thanh toán trả Ngân hàng các khoản nợ của các Hợp đồng tín dụng nêu trên là có căn cứ và không có ai kháng cáo về nội dung này.

Như vậy, tổng nợ gốc và lãi của 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 30/1/2019 là: Nợ gốc 6.444.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 2.661.173.167 đồng; nợ lãi quá hạn là 4.176.063.361 đồng. Tổng cộng là 13.281.236.528 đồng như Tòa án sơ thẩm xác định là đúng.

- Xét yêu cầu kháng cáo đối với hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 1013.2009/HĐTC ngày 07/9/2009 và xử lý tài sản bảo đảm. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Hợp đồng thế chấp ngày 07/9/2009. Nội dung hợp đồng thể hiện ông Q, bà V tự nguyện dùng tài sản thuộc sở hữu của mình là nhà đất tại 60 V, phường T, Quận H, Hà Nội để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty V tại Ngân hàng với số tiền vay tối đa 06 tỷ đồng.

Ông Q, bà V đều thừa nhận chữ ký của mình tại hợp đồng thế chấp, nhưng khai do cán bộ Ngân hàng mang đến nhà ông bà ký, ông bà không ký trước mặt công chứng viên. Chữ ký của ông Q, bà V trong đơn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 30/9/2009 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội là giả mạo, không làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba ngày 07/9/2009. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu kê biên, phát mại tài sản thế chấp nhà đất đứng tên ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V.

Xem xét việc thế chấp này HĐXX thấy: Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba ngày 07/9/2009. Sau khi các bên ký kết hợp đồng thì công chứng viên thực hiện việc công chứng theo trình tự: lập lời chứng của công chứng viên ghi nhận rõ các bên tham gia ký kết hợp đồng thế chấp gồm: Bên thế chấp, bên nhận thế chấp và bên vay ghi nhận rõ việc bên thế chấp và bên vay ký tên và Hợp đồng trước mặt công chứng viên tại địa chỉ số 60 V, phường T, quận H, Hà Nội. Sau đó công chứng viên đóng dấu và trả hồ sơ cho phía Ngân hàng. Công chứng viên, ông Khúc Mạnh C khẳng định khi ký kết hợp đồng, ông Q và bà V đã xuất trình đầy đủ chứng minh thư nhân dân, hộ khẩu và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Bên ngân hàng đã có Giấy đề nghị Công chứng và Biên bản định giá tài sản, hợp đồng thế chấp đều ghi ngày 07/9/2009 được ký và đóng dấu bởi người có thẩm quyền của Ngân hàng. Ngoài ra Biên bản định giá có đầy đủ chữ ký của bên thế chấp là vợ chồng ông Q và bà V; bên khách hàng vay là Công ty V do ông Nguyễn Tử D làm đại diện ký tên và đóng dấu Văn phòng công chức đã thực hiện đúng pháp luật công chứng, nội dung văn bản công chứng không trái với quy định của pháp luật, không vi phạm Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 nên không thể tự vô hiệu.

Xét Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đề ngày 30/9/2009, có chữ ký của ông Q, bà V. Tại Kết luận giám định số 118/C54-P5 ngày 28/5/2018, Viện khoa học hình sự tổng cục cảnh sát đã kết luận chữ ký và chữ viết ở phần “ Bên thế chấp” không phải là chữ ký và chữ viết của ông Q, bà V.

Như vậy, ông Q và bà V đã xác nhận chữ ký của mình tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba ngày 07/9/2009. Tòa án sơ thẩm với nhận định hợp đồng thế chấp các bên có ký nhưng đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 30/9/2009 thì không phải chữ ký của bên thế chấp nên chưa phát sinh hiệu lực là không đúng. Bởi vì, tại thời điểm làm thủ tục đăng ký thế chấp ngày 30/9/2009 thì Thông tư số 05/TTLB-BTP-BTNMT ngày 16/6/2005 đang có hiệu lực, tại Điều 4 về người yêu cầu đăng ký có quy định “*người yêu cầu đăng ký là một bên trong các bên hoặc các bên ký hợp đồng thế chấp, Bảo lãnh*” chỉ đến ngày 01/3/2010 thì mới có Thông tư số 06/2010/TTLT-BTP-

BTNMT và tại Điều 1 mà Thông tư số 06 mới có quy định là khi đăng ký thế chấp mới (lần đầu) thì các bên phải ký còn đăng ký thay đổi, bổ sung thì chỉ cần một bên. Như vậy, tại thời điểm ngày 30/9/2009 chỉ cần một bên là bên thế chấp hoặc bên nhận thế chấp, bảo lãnh ký là được. Mà theo đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 30/9/2009 thì bên nhận thế chấp là Ngân hàng có ký đóng dấu vào đơn này nên Đơn đăng ký vẫn đúng quy định và phát sinh hiệu lực. Mà khi đăng ký hợp lệ thì chỉ phát sinh quyền ưu tiên xử lý tài sản thế chấp chứ không phải sẽ vô hiệu hợp đồng thế chấp do chưa đăng ký giao dịch đảm bảo như phía gia đình ông Q và bà V đề nghị (Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2005).

Việc bà V cho rằng tài sản của gia đình là thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trung và dài hạn số 1421-LAV-200900142 ký ngày 29/9/2009 đã được tắt toán, ngân hàng tiếp tục dùng hợp đồng thế chấp này để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng ký sau đó mà không thông báo hay được sự đồng ý, ký lại hợp đồng thế chấp với ông bà là không đúng. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy theo quy định tại mục 2 Điều 2 của hợp đồng thế chấp công chứng số số 1013.2009/HĐTC ngày 07/9/2009 có quy định về nghĩa vụ đảm bảo là tất cả các khoản vay của Công ty TNHH thương mại và xây dựng V tại Ngân hàng do vậy khi ký thêm hợp đồng tín dụng mới thì hợp đồng thế chấp vẫn phải đảm bảo.

Đối với tài sản thế chấp theo công chứng số 1013.2009/HĐTC ngày 07/9/2009 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận là nhà 2 tầng có tổng diện tích sử dụng là 128,7m², diện tích xây dựng 54,76m², tại địa chỉ: Tập thể Công ty XNK T (nay là 60 V), phường T, quận H, thành Phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 0104110021 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 16/07/1998 mang tên chủ sở hữu là ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V. Thực tế tài sản trên đất khi thế chấp cũng như hiện nay là căn nhà bê tông 04 tầng có diện tích xây dựng là 54,76m²/tầng (chủ nhà khai xây thêm 02 tầng năm 2007).

Tại thời điểm thế chấp theo biên bản định giá tài sản thế chấp xác định giá trị là quyền sử dụng đất và nhà là 8,5 tỷ đồng và phạm vi bảo lãnh cho khoản vay tối đa là 6.000.000.000 đồng. Như vậy là theo hợp đồng thế chấp và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thì gia đình nhà ông Q, bà V chỉ thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và căn nhà 02 tầng. Vì vậy, trong trường hợp ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì đối với tài sản gắn liền với đất được xử lý toàn bộ các công trình trên đất nhưng phải thanh toán giá trị xây dựng tầng 3 + 4 (căn cứ 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 số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm) cho ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V.

Như vậy: Nếu trong trường hợp Công ty V 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 6 tỷ đồng. Số nợ gốc quá 6 tỷ đồng (444.000.000 đồng) trở thành nợ không có bảo đảm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, (tức là kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V là không có căn cứ). Đình chỉ xét kháng cáo của ông Q và bà V do vắng mặt hai lần tại phiên tòa phúc thẩm.

Về án phí yêu cầu độc lập trong vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000 đồng, không phải là 300.000 đồng như Tòa án sơ thẩm cho nộp tạm ứng và xác định; Tạm ứng án phí phúc thẩm trong vụ án kinh doanh thương mại đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo là 2.000.000 đồng chứ không phải là 300.000 đồng.

Kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với các quy định của pháp luật về giao dịch đảm bảo và đã đăng ký giao dịch đảm bảo cũng như chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

Với các phân tích trên, thấy cần phải sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 30/1/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai.

[3]. Về án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V do không đến phiên tòa lần thứ hai 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; Khoản 1, Điều 36; Điểm a, khoản 1, Điều 39; Khoản 4, Điều 74; Khoản 1, Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273, Điều 294, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 122; Điều 124; Điều 136; Điều 156; Điều 318; Điều 323; Điều 342; Điều 343; Điều 361; Điều 363; Điều 476; Khoản 2, Điều 717; Khoản 1, Điều 719 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 91; Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng Điều 46 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Điều 146 Nghị Định 181/2004/NĐ- CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn Luật đất đai năm 2003; 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; Thông tư liên bộ số 05/TTLB-BTP-BTNMT ngày 16/6/2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 362/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 30/1/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V do vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm hai lần.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của VAMC) về việc yêu cầu Công ty TNHH xây dựng và thương mại V

phải thanh toán trả nợ gốc, lãi và lãi chậm trả phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1421-LAV-200900142/HĐTD ký ngày 29/9/2009 và Hợp đồng tín dụng số 1421-LAV-201000037/HMTD ký ngày 21/05/2010 và ngày 21/5/2012 (Ngân hàng tiếp tục ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1421-LAV-201000037, theo đó Ngân hàng tiếp tục gia hạn cho công ty thêm 12 tháng với hạn mức tín dụng như cũ. Quá trình thực hiện hợp đồng này, Ngân hàng chưa giải ngân mà chỉ theo dõi phần dư nợ chuyển sang).

Buộc Công ty TNHH xây dựng và thương mại V phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 30/1/2019, cụ thể là:

Đối với Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1421-LAV-200900142/HĐTD ký ngày 29/9/2009: nợ gốc là 1.650.000.000 đồng; lãi trong hạn là 735.450.000 đồng; lãi quá hạn là 949.186.333 đồng. Tổng là 3.334.636.333 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 1421-LAV-201000037/HMTD ký ngày 21/05/2010 và ngày 21/5/2012, Ngân hàng tiếp tục ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1421-LAV-201000037, theo đó Ngân hàng tiếp tục gia hạn cho công ty thêm 12 tháng với hạn mức tín dụng như cũ: nợ gốc là 4.794.000.000 đồng; lãi trong hạn là 1.925.723.167 đồng; lãi quá hạn là 3.226.877.028 đồng. Tổng là 9.946.600.195 đồng.

Tổng nợ gốc và lãi tính đến ngày 30/1/2019 là: Nợ gốc 6.444.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 2.661.173.167 đồng; nợ lãi quá hạn là 4.176.063.361 đồng. Tổng cộng là 13.281.236.528 đồng.

Kể từ ngày kế 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.

3. Đình chỉ giải quyết về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là Hệ thống khoan cọc nhồi KH125-3 theo Hóa đơn GTGT số QD/2009B 00062. Chủ sở hữu là Công ty TNHH XD và TM V của người kế thừa quyền và nghĩa vụ - Ngân hàng.

4. Trong trường hợp Công ty TNHH V không thực hiện nghĩa vụ trả các khoản tiền trên, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở, công trình xây dựng trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0104110021 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 16/7/1998 cho chủ sở hữu là ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V tại địa chỉ số 60 V, phường T, Quận H, Hà Nội có hiện trạng là nhà 04 tầng và phải thanh toán lại giá trị xây dựng tầng 3+4 cho vợ chồng ông Q và bà V trước khi thực hiện nghĩa vụ đảm bảo. Phạm vi thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp là với số tiền nợ gốc là 6.000.000.000 đồng và tiền nợ lãi là 6.351.829.194 đồng, tổng cộng là 12.351.829.194 đồng cùng số lãi của nợ gốc 6.000.000.000 đồng từ ngày 31/1/2019 cho đến khi thi hành án xong.

5. Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Q, bà V) về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng số 1013.2009/HĐTC ngày 07/9/2009 được ký kết giữa bên thế chấp là ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V, bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên vay là Công ty Cổ phần xây dựng Thương Mại V là vô hiệu, là chưa phát sinh hiệu lực pháp luật cũng như yêu cầu Ngân hàng phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu

nhà và quyền sử dụng đất ở số 0104110021, hồ sơ gốc số: 149.TCĐC/2.3.1998 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 16/7/1998 cho ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V.

6. Về án phí:

Công ty TNHH xây dựng và thương mại V phải chịu 121.281.236 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty TNHH MTV Q - người kế thừa quyền và nghĩa vụ Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí 80.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0002025 ngày 26/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Công ty TNHH MTV Q - người kế thừa quyền và nghĩa vụ Ngân hàng được hoàn lại 2.000.000 đồng tiền án phí phúc thẩm đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 04839 ngày 26/2/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V phải chịu số tiền 3.000.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu độc lập và 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 02497 ngày 31/8/2017 và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 048037 ngày 19/2/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị V phải nộp phải nộp số tiền 4.400.000 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, 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 16/8/2019.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Hoàng Minh Thành