TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 164/2018/KDTM - PT

Ngày: 27/11/2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Các Thẩm phán: Bà Ngô Tuyết Băng

Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Ninh Việt Hoàng – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Trần Văn Lừng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/10; 15/11 và 27 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2018/TLPT-KDTM ngày 29/01/2018 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án sơ thẩm số 04/2017/KDTM - ST ngày 20/4/2017 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 354/2018/QĐ-PT ngày 28/ 8/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 443/2018/QĐ-PT ngày 09/10/2018; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 520 ngày 26/10/2018 và 521 ngày 15/11/2018; Thông báo mở lại phiên tòa số 438 ngày 16/11/2018 giữa:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Xăng dầu X.

Trụ sở chính: T16-23-24 Tòa nhà M, số 229 Phố T, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Đ – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Xuân T và ông Đinh Văn G– Chuyên viên phòng xử lý nợ, theo văn bản ủy quyền số 674/UQ – CNHN ngày 17/12/2015. (Ông T có mặt, ông G vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Xuân Đ và Luật sư Lê Thị Thu H – Văn phòng Luật sư V- Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần vật tư Q.

Trụ sở ĐKKD: Số 16/81 phường I, quận L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn A, chức vụ: Giám đốc. (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1.Ông Lê Ngọc H - Sinh năm: 1961 (Ông H hiện đang chấp hành án tại trại giam P, Thái Nguyên – có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Phan Thị D - Sinh năm: 1965; Địa chỉ: Số 72A ngõ 245 phố C, Tổ 19 phường Đ, quận M, Hà Nội. (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D: Luật sư Vũ Hồng T - Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt).

3. Ông Nguyễn Văn A - Sinh năm: 1979.

4. Bà Trần Thị T - Sinh năm: 1980

Đều có HKTT: Khu tập thể X- số 16/81 phố Đ, quận L, Hà Nội. (Đều vắng mặt).

5.Ông Trần Quyết C - Sinh năm: 1954.

Trú tại: Số 01 ngõ 131 đường L , phường P, quận L, TP. Hà Nội. (Vắng mặt).

6. Ông Lê Hữu T- Sinh năm: 1969 .

7. Bà Bùi Thị Phương M- Sinh năm: 1976.

8. Cháu Lê Hữu K - Sinh năm: 1999.

9. Cháu Lê Hữu N - Sinh năm: 2004.

Cùng trú tại: Số 72A ngõ 245 phố C, Tổ 19 phường Đ, quận M, Hà Nội. (Đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

10. Anh Trần Văn Y - Sinh năm: 1988;

11. Chị Hoàng Thị I.

Cùng địa chỉ : Phòng 202 nhà K13 khu đô thị V, quận L, thành phố Hà Nội. (Đều vắng mặt).

12. Bà Lê Thị Thu H - Sinh năm: 1975.

Trú tại: Số 4 ngách 129 ngõ 245 phố C, phường Đ, quận M, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt).

13. Văn phòng Công chứng X, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà N4D đường Lê Văn L, phường N, quận T, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Đặng Mạnh T - Trưởng văn phòng công chứng. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP Xăng dầu X – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của ông Đỗ Xuân T đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Xăng dầu X trình bày:* Công ty Cổ phần vật tư Q (viết tắt là bị đơn) vay vốn tại Ngân hàng TMCP Xăng dầu X (viết tắt là nguyên đơn) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn số: 133 ngày 11/3/2009, Phụ lục Hợp đồng số: 133 ngày 11/3/2009, Phụ lục Hợp đồng số: 133 ngày 11/3/2010. Theo đó, nguyên đơn cho bị đơn vay vốn để kinh doanh với số tiền 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất vay từng khoản được ghi trên Giấy nhận nợ đối với từng khoản giải ngân cụ thể cho từng giấy nhận nợ. Thời hạn khoản vay 03 tháng. Nguyên đơn đã giải ngân 5 lần, 4 lần đầu với tổng số tiền 8.900.000.000đ. Các khoản vay trên bị đơn đã trả nợ nguyên đơn đầy đủ và đã giải chấp các tài sản đảm bảo. Ngày 11/3/2010, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn lần thứ 5 với số tiền 5.000.000.000đ theo Giấy nhận nợ số 05/NN-09. Tài sản bảo đảm cho khoản vay này gồm:

+ Quyền sở hữu căn hộ số 202, Nhà K13, Đô thị mới V, phường G, quận L, Hà Nội thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn A và bà Trần Thị T theo: giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 012.739.031.700.420, do UBND quận L cấp ngày 05/10/2009; Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ 3 do Phòng công chứng A, thành phố Hà Nội lập ngày 29/12/2009; Tài sản này đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay tối đa là 1.000.000.000 đồng .

+ Quyền sử dụng đất tại thửa số 200 tờ bản đồ số 25, phường Đ, quận M, Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Ngọc H và vợ là bà Phan Thị D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ872705 do UBND quận M, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/12/2004; Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ 3 do Phòng công chứng số 4 thành phố Hà Nội lập ngày 05/3/2010; Tài sản này đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay tối đa là 4.000.000.000 đồng.

Sau khi nhận nợ lần thứ 5, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi. Do đó, ngày 03/10/2011, nguyên đơn đã có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 23/9/2011 tổng số là 5.652.497.853 đ, trong đó nợ gốc: 4.650.016.500 đ; nợ lãi: 1.002.481.353 đ. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên cho nguyên đơn thì đề nghị Tòa án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngày 25/3/2013, Tòa án nhân dân quận L xét xử sơ thẩm. Ngày 23/8/2013, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm. Ngày 17/10/2014, Viện kiểm sát nhân dân tối cao có kháng nghị Giám đốc thẩm số 33/2014/KN-KDTM đối với Bản án phúc thẩm số 48 ngày 23/8/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Tòa kinh tế Tòa án nhân dân tối cao đã xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm: Hủy Bản án phúc thẩm số 48

của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án sơ thẩm số 04 ngày 25/3/2013 của Tòa án nhân dân quận L.

Qua các cấp xét xử, căn cứ bản án phúc thẩm số 48 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, Cơ quan Thi hành án dân sự quận L đã có quyết định thi hành án số 129 ngày 11/11/2013 thi hành án theo đơn yêu cầu của nguyên đơn. Quá trình thi hành thì các đương sự đã thỏa thuận tự nguyện thi hành án và đã giải chấp căn hộ số 202, Nhà K13, Đô thị mới V, phường G, quận L, Hà Nội thuộc sở hữu của ông A và bà T theo qui định của pháp luật, các bên đều không có khiếu nại gì. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ hiện nay của bị đơn là: Quyền sử dụng đất tại thửa số 200, tờ bản đồ số 25, phường Đ, quận M, Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Ngọc H và bà Phan Thị D.

Về việc bên thế chấp là ông H, bà D cho rằng giao dịch thế chấp bị vô hiệu do giả tạo, nguyên đơn có ý kiến: nguyên đơn có quan hệ tín dụng với bị đơn và quan hệ thế chấp tài sản với ông H, bà D. Không có bất kỳ căn cứ nào được xác định là khoản vay của ông H, bà D với bị đơn (nếu có thật) có liên quan đến nguyên đơn. Việc vay vốn của bị đơn đã được nguyên đơn thẩm định hồ sơ vay vốn, mục đích sử dụng vốn dựa trên những hóa đơn, chứng từ chứng minh mà bị đơn cung cấp. Tại giấy cam kết ngày 05/3/2010, ông H, bà D cam đoan chưa chuyển nhượng, góp vốn, thế chấp, cho tặng một phần hoặc toàn bộ tài sản cho ai.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ còn lại phát sinh trên Hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn số 133 ngày 11/3/2009 và các phụ lục kèm theo Giấy nhận nợ số 05/NN-09 ngày 11/3/2010, tạm tính đến ngày 18/4/2017 như sau: Nợ gốc là 3.720.013.200 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.737.087.817 đồng, tổng cộng là: 8.457.101.017 đồng và lãi suất thi hành án.

Nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ trên, nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu nợ là: Quyền sử dụng đất tại thửa số 200 tờ bản đồ số 25, phường Đ, quận M, Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Ngọc H và vợ là bà Phan Thị D cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên (bao gồm căn nhà đánh số 72A mà vợ chồng ông T và bà L đang quản lý sử dụng và căn nhà số 72 trên thửa đất do vợ chồng ông H, bà D đang quản lý sử dụng).

- Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp của bà D, nguyên đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện độc lập của bà D vì các lý do sau đây:

+ Hợp đồng thế chấp số 716.2010/HĐTC ngày 05/3/2010 được ký giữa các bên đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, tại phiên tòa bà D đã thừa nhận vợ chồng bà có đến văn phòng công chứng ký hợp đồng, công chứng viên đã làm đúng trình tự thủ tục khi thế chấp. Mặt khác, bà D đã có văn bản cam kết với nguyên đơn ngày 05/3/2010 với nội dung tài sản này là "tài sản của bà, chưa chuyển nhượng góp vốn, thế chấp, tặng cho một phần hoặc toàn bộ tài sản trên". Tại thời điểm thế chấp nguyên đơn hoàn toàn không biết việc bà D đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông T, bà L. Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu vì

chưa tuân thủ quy định về hình thức chuyển nhượng là phải được công chứng hoặc UBND xã, phường chứng thực theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003.

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

- *Bà Trần Thị T trình bày:* Hiện nay, vợ chồng bà không còn liên quan gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án cũng như các phiên tòa xét xử vụ án trên.

- *Bà Phan Thị D trình bày:* Bà nhất trí với ý kiến trình bày của ngân hàng về thời gian, diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Do kinh tế khó khăn, bà D cần tiền để trả nợ nên đã thông qua môi giới là anh Ngô Viết T và anh Nguyễn Văn A để vay tiền từ bị đơn với điều kiện vợ chồng bà D phải ký một số giấy tờ để bị đơn vay tiền nguyên đơn (sau này bà D mới biết là vay tiền của nguyên đơn). Ngày 05/3/2010, Ông H và bà D đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 716.2010 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội thế chấp quyền sử dụng đất nói trên cho nguyên đơn. Sau khi bị đơn vay được tiền từ nguyên đơn đã không đưa cho vợ chồng bà D bất kỳ khoản tiền hay lợi ích vật chất nào. Vì vậy, ngay khi ký kết hợp đồng thế chấp, bà D đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn giải chấp nhà đất nhưng không được giải quyết.

Ngoài ra, bà D còn có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp số 716.2010 ngày 05/3/2010 giữa nguyên đơn và ông H, bà D vì các lý do sau:

- Hợp đồng thế chấp là giao dịch dân sự giả tạo do bị lừa dối: Do không hiểu biết pháp luật và tin tưởng bị đơn, vợ chồng bà D đã ký kết giấy tờ để được vay tiền chứ không thế chấp tài sản cho bị đơn vay tiền; không những thế bà D không nhận được lợi ích vật chất nào từ bị đơn. Bị đơn đã có hành vi lừa dối, làm cho vợ chồng bà D hiểu sai lệch về hợp đồng thế chấp chỉ nhằm mục đích vay tiền.

- Về đối tượng của Hợp đồng thế chấp: Trước khi thế chấp cho nguyên đơn, vợ chồng bà D đã chuyển nhượng cho ông T năm 2008. Do đó, đối tượng của Hợp đồng thế chấp này không còn, vì việc chuyển nhượng này có trước khi ký kết Hợp đồng thế chấp với nguyên đơn.

- Hợp đồng thế chấp vô hiệu do lỗi của nguyên đơn: nguyên đơn là bên nhận thế chấp nhưng không thực hiện thẩm định, kiểm tra, xem xét hiện trạng tài sản thế chấp, không xác minh tài sản gắn liền với đất và thuộc quyền sở hữu của ai. Khi nhận thế chấp tài sản không đủ điều kiện bảo lãnh tín dụng cho bị đơn là lỗi của chính nguyên đơn. Đề nghị Tòa án hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp ký kết giữa vợ chồng ông Lê Ngọc H và bà Phan Thị D với nguyên đơn để bảo lãnh cho bị đơn. Nếu Tòa án giải quyết về hậu quả thì phía gia đình bà D không chịu trách nhiệm vì không có lỗi. Đề nghị Tòa tuyên buộc nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và được quyền đi xóa đăng ký thế chấp và giao dịch đảm bảo tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- *Bà Lê Thị Thu H trình bày:* Năm 2013, bà có thuê của vợ chồng ông Lê Hữu T và bà Bùi Thị Phương M tầng 01 của căn nhà tại địa chỉ số: 72A ngõ 245 phố C,

phường Đ, Hoàng Mai, Hà Nội để làm phòng khám tai mũi họng. Hiện nay, bà vẫn đang thuê làm phòng khám. Bà không sửa chữa gì, không liên quan đến việc vay nợ giữa nguyên đơn và bị đơn nên nếu tài sản của ông T, bà L bị xử lý để thu hồi nợ, có phát sinh tranh chấp về hợp đồng thuê nhà thì bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- *Ông Trần Quyết C trình bày:* Căn hộ số 202, K13 Khu đô thị V trên giấy tờ sở hữu đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Văn A và bà Trần Thị T nhưng đã bán (viết giấy tay và đặt cọc) cho ông tổng cộng 1.000.000.000 đồng. Ông cho anh Đ và chị L ở nhờ. Sau khi có bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, Cơ quan Thi hành án dân quận L đã yêu cầu ông, anh Đ và chị L bàn giao lại nhà để bán đấu giá. Ông và các cháu đã chấp hành quyết định thi hành án. Đối với khoản nợ của bị đơn, ông và các cháu L, Đ không liên quan. Đối với khoản tiền đã giao cho vợ chồng ông A và bà T khi mua căn hộ, ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác để đòi lại tiền.

**Đại diện Văn phòng Công chứng X, thành phố Hà Nội trình bày:* Văn phòng có làm thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp số 716.2010 ngày 05/3/2010, trình tự thủ tục đảm bảo, các bên tham gia có mặt tại trụ sở và đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên đã đọc hợp đồng trước mặt công chứng viên và hoàn toàn tự nguyện.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2017/KDTM - ST ngày 20/4/2017 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận việc sửa đổi yêu cầu khởi kiện và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về khoản tiền vay phát sinh trên Hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn số 133/HĐTD/HM-PN/PGBHN-09 và các phụ lục Hợp đồng, Giấy nhận nợ số 05/NN-2010 ngày 11/03/2010 được đảm bảo bằng tài sản căn hộ số 202, nhà K13, Đô thị mới V, phường G, quận L, Hà Nội, có phạm vi bảo lãnh tối đa 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số công chứng 10696/TC ngày 29/12/2009 tại Văn Phòng công chứng A thành phố Hà Nội.

Đình chỉ việc xét xử liên quan đến yêu cầu thu hồi nợ và xử lý căn hộ số 202, Nhà K13, Đô thị mới V, phường G, quận L, Hà Nội để thu hồi nợ cho nguyên đơn trong phạm vi bảo lãnh theo Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số công chứng 10696/TC ngày 29/12/2009 tại Văn Phòng công chứng A, thành phố Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu thanh toán khoản tiền nợ còn lại chưa được thanh toán phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn số 133 và các phụ lục Hợp đồng, Giấy nhận nợ số 05 ngày 11/3/2010 còn lại: Nợ gốc là 3.720.013.200 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.737.087.817 đồng, tổng cộng là: 8.457.101.017 đồng. Lãi tính đến 18/4/2017.

3. Kể từ sau ngày 18/3/2017, buộc bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của nguyên đơn theo từng thời kỳ, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D về việc tuyên hủy Hợp đồng thế chấp số công chứng 716.2010/HĐTC Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2010 tại Văn phòng Công chứng X Hà Nội giữa nguyên đơn và vợ chồng bà Phan Thị D, ông Lê Ngọc H.

Hủy toàn bộ Hợp đồng thế chấp số công chứng 716.2010/HĐTC tại Văn phòng Công chứng X, thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn và vợ chồng bà Phan Thị D, ông Lê Ngọc H do bị vô hiệu toàn bộ.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc nếu bị đơn không thanh toán được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản là 119m^2 đất và tài sản gắn liền với diện tích 119 m^2 đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ 25, phường Đ, quận M, Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Ngọc H và vợ là bà Phan Thị D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ872705 do UBND quận M, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/12/2004 để thu hồi nợ cho nguyên đơn do Hợp đồng thế chấp bị tuyên hủy toàn bộ.

Buộc nguyên đơn phải trả lại cho bà Phan Thị D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ872705 do UBND quận M, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/12/2004.

Bà Phan Thị D được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xóa thủ tục đăng ký thế chấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ872705 và xóa đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/4/2017, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nêu trên về nội dung: cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 200 tờ bản đồ số 25, phường Đ, quận M, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD872705 mang tên ông Lê Ngọc H và bà Phan Thị D để thu hồi nợ cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải trả lại giấy tờ về tài sản thế chấp cho ông Hà, bà D là chưa xem xét đến ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng và giá trị pháp lý của hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của nguyên đơn. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp đã ký giữa nguyên đơn và vợ chồng ông H, bà D, chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản của nguyên đơn là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xuất trình bảng kê tính lãi và các quyết định điều chỉnh lãi suất của nguyên đơn. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút 1 phần yêu cầu khởi kiện, không đề nghị xử lý đối với quyền sử dụng 43m^2 đất và tài sản trên đất mà ông T, bà L đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà D nữa.

+ Luật sư Trần Xuân Đ bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cuả nguyên đơn có quan điểm: Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, ông H, bà D đã che dấu việc chuyển nhượng đất cho ông T, bà L với ngân hàng nên ngân hàng không thể biết, lỗi hoàn toàn thuộc

về ông H, bà D. Theo qui định của Bộ luật dân sự năm 2005 thì phần diện tích đất chưa chuyển nhượng thuộc sở hữu hợp pháp của ông H, bà D là đối tượng của Hợp đồng thế chấp ký kết với ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm:

- Buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ còn lại cho nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng số 133 ngày 11/3/2009 và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 76m^2 đất, nhà 5 tầng 1 tum của gia đình bà D. Diện tích cụ thể căn cứ diện tích thực tế đo đạc tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2018 tại cấp phúc thẩm. Phần diện tích 43m^2 đất bà D, Ông H đã chuyển nhượng cho ông T, bà L các bên không có tranh chấp, ngoài phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tách riêng thành vụ kiện dân sự khi có yêu cầu.

- Đối với trạm BTS của Công ty H trên đất mà bà D đã thế chấp cho ngân hàng, ngân hàng đồng ý tiếp tục duy trì Hợp đồng thuê và chấp nhận quyền sử dụng của người thứ 3 đối với tài sản thế chấp.

+ Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D, Ông H có quan điểm:

- Việc thẩm định tài sản cho vay của Ngân hàng không tuân thủ quy định về thẩm định tài sản của Ngân hàng, không đúng với thực tế. Tại thời điểm thế chấp bà D và Ông H đã bán một phần diện tích đất 43m^2 cho ông T bà L vào năm 2008, ông bà T, L đã xây nhà năm 2008. Chính cán bộ Ngân hàng đã thừa nhận tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ trong giai đoạn xét xử phúc thẩm "trong hồ sơ thế chấp còn lưu giữ tại Ngân hàng hiện có 1 bản photo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà D và ông T, bà L, ngân hàng sẽ cung cấp cho Tòa án sau". Như vậy, ngân hàng đã biết sự tồn tại của hai căn nhà và việc chuyển nhượng đất từ thời điểm thế chấp, nhưng vẫn xác lập nội dung tại khoản 1 Điều 1 - tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất số 200 là không đúng. Vì vậy, việc Ngân hàng xác định tài sản thế chấp bao gồm cả phần nhà đất của những người này và yêu cầu phát mãi toàn bộ nhà đất của ông T, bà L là hoàn toàn trái pháp luật.

- Hợp đồng thế chấp do bà D bị lừa dối, làm bà D hiểu sai lệch hợp đồng.

- Ngân hàng cho rằng toàn bộ nhà trên đất thuộc tài sản thế chấp và viện dẫn quy định tại khoản 4 Điều 6 của Hợp đồng là không có căn cứ. Điều khoản này chỉ quy định tài sản "cải tạo, xây dựng thêm" trên đất mới thuộc sự điều chỉnh của điều khoản này. Thực tế, ngân hàng đã biết có nhà trên đất, không phải tài sản phát sinh sau khi thế chấp, nên nhà trên đất cũng không phải là tài sản thế chấp. Ngân hàng đã thẩm định và biết có tài sản trên đất nhưng lại không ghi tài sản thế chấp là nhà, mà chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất là hoàn toàn sai quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 về phần thế chấp tài sản là bất động sản.

- Ngoài ra, khi thế chấp thì đất của bà D, Ông H trong diện qui hoạch nên việc thế chấp và nhận tài sản thế chấp là không đúng qui định của pháp luật, vì vậy hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ Hợp đồng thế chấp và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phát biểu ý kiến có nội dung chính:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử vụ án theo trình tự luật định. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ngân hàng, Công ty Q và bà D, ông H. Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ 25, phường Đ, quận M, Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Ngọc H và vợ là bà Phan Thị D. Việc giao kết hợp đồng thế chấp là tự nguyện, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm và đáp ứng đủ các điều kiện để hợp đồng có giá trị pháp lý nên có hiệu lực thi hành giữa các bên.

Tuy nhiên, ông H, bà D đã thế chấp cả 43m^2 đất đã chuyển nhượng cho ông Lê Hữu Tnăm 2008 mà không có sự đồng ý của ông bà T, L là đã vượt quá phạm vi đại diện. Hợp đồng thế chấp chỉ vô hiệu với phần vượt quá phạm vi đại diện là phần diện tích đất đã chuyển nhượng này. Đối với phần diện tích chưa chuyển nhượng 76m^2 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Hà, bà D là đối tượng của Hợp đồng thế chấp ký kết với nguyên đơn có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án xử lý đối với 43m^2 đất mà ông H, bà D đã chuyển nhượng cho ông T, bà L nữa. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của bà D. Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng đối với 43m^2 đất mà bà D, Ông H đã chuyển nhượng cho ông T, bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày, ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: ông Lê Ngọc H (đang chấp hành án tại Trại giam P, Thái Nguyên), ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Phương M(anh T và chị L đồng thời là đại diện hợp pháp của cháu Lê Hữu N - sinh năm 2004) và anh Lê Hữu K có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác là các ông: Nguyễn Văn A, Trần Quyết C, Trần Văn Y, các bà: Lê Thị Thu H, Hoàng Thị I, Trần Thị T và Văn phòng Công chứng X, thành phố Hà Nội đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt tại

phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn đối với một phần bản sơ thẩm về tài sản thế chấp là thửa đất số 200 tờ bản đồ số 25, phường Đ, quận M, thành phố Hà Nội.

- Xét hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ 3 do phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội lập ngày 05/03/2010, số công chứng 716.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2010 tại Văn phòng Công chứng X Hà Nội giữa bên thế chấp là ông H, bà D; bên vay là Công ty Q ; bên nhận thế chấp là ngân hàng. Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ 25, phường Đ, quận M, Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Ngọc H và bà Phan Thị D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ872705 do UBND quận M, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/12/2004. Ông H, bà D đã thừa nhận biết rõ việc ký hợp đồng thế chấp nhà đất để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho bị đơn số tiền 4.000.000.000đ và đồng ý ký vào hợp đồng thế chấp. Việc giao kết hợp đồng thế chấp là tự nguyện, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm và đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

Tuy nhiên, tại thửa đất mà ông H, bà D thế chấp có tổng diện tích 119m^2, đã được chuyển nhượng cho ông Lê Hữu T 43m^2 năm 2008 nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo qui định. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà L đã xây nhà 4 tầng và sinh sống ở đó cho đến nay, diện tích đất còn lại là 76m^2 ông H, bà D đã xây nhà 5 tầng từ năm 2009. Tuy việc mua bán đất giữa ông H, bà D và ông T, bà L chưa hoàn tất các thủ tục theo qui định (về hình thức) nhưng về nội dung thì việc mua bán, chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, ngay tình, không trái pháp luật, gia đình ông T đã trả đủ tiền và đã xây nhà ở ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp. Ngày 05/8/2009, ông T đã làm hồ sơ đề nghị UBND quận M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được cấp vì đất trong qui hoạch.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án xử lý đối với 43m^2 đất mà ông H, bà D đã chuyển nhượng cho ông T, bà L nữa. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Phần diện tích 43m^2 đất có các công trình xây dựng trên đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông bà T, L phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông bà D, Hà không có tranh chấp, ngoài phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Việc ông H, bà D đã thế chấp 119m^2 đất cho ngân hàng (trong đó có cả diện tích 43m^2 đất đã chuyển nhượng cho gia đình ông T, bà L) mà không có sự đồng ý của ông bà T, L là đã vượt quá phạm vi đại diện khi cam kết toàn bộ diện tích thửa đất là tài sản thế chấp. Căn cứ Điều 128, Điều 135 Bộ luật dân sự 2005, Điều 143 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng thế chấp chỉ vô hiệu với phần vượt quá phạm vi đại diện là

phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T, bà L. Đối với phần diện tích chưa chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Hà, bà D là đối tượng của Hợp đồng thế chấp ký kết với nguyên đơn có hiệu lực pháp luật.

Cấp sơ thẩm nhận định: nội dung Hợp đồng thế chấp định đoạt toàn bộ diện tích thửa đất 200, bao gồm cả khối tài sản do ông T, bà L và hai con đang quản lý sử dụng là trái pháp luật, trái với quy định tại Điều 342 Thế chấp tài sản Bộ luật dân sự; diện tích đất 119m^2 tại thửa số 200, tờ bản đồ số 25 Phố Đ khi nhận thế chấp là chưa được tách thửa, hiện nay vẫn chưa được tách thửa hợp pháp nên không thể phân định được theo phần đất mà vợ chồng Ông H bà D đã thế chấp (phần thuộc quyền định đoạt của bà D và ông H); ngân hàng vi phạm thủ tục thẩm định tài sản nên đã tuyên hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp là chưa có căn cứ và chưa phù hợp với qui định của pháp luật.

Như phân tích ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật đối với phần giá trị quyền sử dụng đất của ông H, bà D chưa chuyển nhượng đối với 76m^2, vì vậy cần sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Luận cứ của Luật sư Trần Xuân Đ bảo vệ quyền và lợi ích cho Ngân hàng về nội dung này được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ872705 do UBND quận M, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/12/2004 cho ông Lê Ngọc H và bà Phan Thị D tại thửa đất số 200, tờ bản đồ 25, phường Đ, quận M, Hà Nội có tổng diện tích là 119m^2. Năm 2008, ông H, bà D đã chuyển nhượng cho ông Lê Hữu T và bà L 43m^2, phần còn lại là: 119m^2 - 43m^2 = 76m^2 đất.

Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần phát triển công nghệ đo đạc và bản đồ Hà Nội tiến hành ngày 07/11/2018 trong buổi xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm, thì hiện nay diện tích thực tế đất nhà bà D, Ông H chỉ còn lại là 63,8m^2 (bao gồm các điểm 1,2,5,6,7,1 trong hồ sơ kỹ thuật nhà đất), diện tích xây dựng là 62,3m^2, nhà 5 tầng, 1 tum. Bà D khai rằng thời điểm cấp giấy chứng nhận đo đạc bằng tay nên có thể có sai số như trên. Đại diện nguyên đơn tại phiên tòa cũng chấp nhận việc xử lý tài sản đảm bảo của gia đình bà D, Ông H đối với diện tích đất 63,8m^2, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với nhà đất mà bà D đã thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng, cấp phúc thẩm phát hiện trên tum nhà bà D có đặt trạm thu phát sóng BTS. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ. Bà D khai và xuất trình hợp đồng đặt trạm thu phát sóng BTS giữa bà với Công ty Cổ phần dịch vụ bưu chính viễn thông H (gọi tắt là Công ty H) liên tục từ năm 2010 đến nay, tháng 8/2017 hai bên đã ký tiếp hợp đồng và thời hạn hợp đồng đến tháng 8/2022.

Tòa án đã mời đại diện Công ty H lên làm việc. Đại diện ủy quyền của Công ty cung cấp cho Tòa án các Hợp đồng đã ký với bà D và trình bày: Công ty ký hợp đồng đặt trạm BTS với bà D như lời bà D trình bày. Thời điểm ký hợp đồng, Công ty không

biết bà D đã thế chấp nhà đất cho ngân hàng. Hợp đồng ký tiếp vào tháng 8/2017 và hết hạn vào 31/12/2022.

Như vậy, quá trình giải quyết vụ án, khi xem xét thẩm định tại chỗ, cấp sơ thẩm đã không đưa Công ty H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu người tham gia tố tụng. Tuy nhiên, việc thiếu người tham gia tố tụng cũng không làm thay đổi bản chất và nội dung vụ án. Mặt khác, ngày 23/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận được Bản cam kết của đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Trần P– Giám đốc Ngân hàng TMCP Xăng dầu X – Chi nhánh Hà Nội, theo đó phía nguyên đơn cam kết: sẽ chấp nhận quyền của Công ty H đối với tài sản thế chấp. Khi xử lý tài sản đảm bảo, Công ty H được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng như đã thỏa thuận với gia đình bà D. Quyền và nghĩa vụ của gia đình bà D theo hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty H được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.

Xét đây là sự tự nguyện của Ngân hàng không trái qui định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận, vì vậy không cần thiết phải huỷ án sơ thẩm để xét xử lại nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong quá trình giải quyết vụ án.

Đối với tài sản thế chấp của bà D, ông H: Hợp đồng tín dụng thể hiện các bên chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất, biên bản thẩm định tài sản trước khi cho vay của ngân hàng cũng thể hiện không định giá tài sản trên đất, chỉ đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất. Tại khoản 4 Điều 6 Hợp đồng thế chấp thể hiện*: "Mọi công trình, diện tích do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này"*. Các bên đều thừa nhận từ khi thế chấp bà D không sửa chữa, cải tạo gì thêm, nhà 5 tầng 1 tum có trước khi thế chấp. Như vậy, căn cứ khoản 2 Điều 716 Bộ luật dân sự 2005: *"Trường hợp người sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất thì nhà, công trình xây dựng khác,... và các tài sản khác của người thế chấp gắn liền với đất chỉ thuộc tài sản thế chấp nếu có thỏa thuận*". Như đã phân tích ở trên, các bên trong Hợp đồng thế chấp không thỏa thuận thế chấp tài sản gắn liền với đất là nhà 5 tầng,1 tum của bà D, ông H. Như vậy, việc xử lý tài sản trên đất được thực hiện theo Mục 3, khoản 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ - CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo. Khi xử lý tài sản thế chấp thì xử lý luôn cả tài sản trên đất của gia đình bà D nhưng có thanh toán lại phần giá trị xây dựng nhà cho bà D, ông H.

Luận cứ của luật sư Vũ Hồng T bảo vệ quyền và lợi ích cho bà D được Hội đồng xét xử chấp nhận về vấn đề xác định bà D chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất.

Về ý kiến của luật sư T cho rằng khi thế chấp thì đất của bà D trong diện qui hoạch nên việc thế chấp và nhận thế chấp là không đúng qui định pháp luật, vì vậy hợp đồng thế chấp vô hiệu. Xét thấy, tại Hợp đồng thế chấp bà D, Ông H cam kết tài sản thế chấp là tài sản hợp pháp của mình, chưa chuyển nhượng, góp vốn, thế chấp tặng cho

một phần hoặc toàn bộ tài sản trên. Thời điểm ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng, bà D cũng không thông báo với ngân hàng đất trong qui hoạch. Mặt khác, tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp qui định: "Nếu tài sản thế chấp nói trên nằm trong diện qui hoạch của thành phố phải phá dỡ để giải phóng mặt bằng thì toàn bộ số tiền (hoặc tài sản khác) được đền bù do bên ngân hàng quản lý để đảm bảo thu hồi nợ". Như vậy, trong hợp đồng thế chấp các bên cũng đã thỏa thuận về nội dung nếu tài sản thế chấp trong diện qui hoạch thì số tiền được đền bù do ngân hàng quản lý để thu hồi nợ. Như đã phân tích trên, hợp đồng thế chấp đã được các bên thực hiện đầy đủ các thủ tục theo qui định pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Luận cứ này của luật sư T không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn một số sai sót: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 8.457.101.017đ nhưng lại buộc bị đơn nộp 1.526.101đ tiền án phí sơ thẩm là không đúng qui định của pháp luật nên cần sửa án về án phí.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tạm tính đến thời điểm ngày 18/4/2017 nhưng lại quyết định : kể từ sau ngày 18/3/2017, buộc bị đơn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán…là chưa chính xác.

- Về án phí: Công ty Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật; bà D phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận; Ngân hàng không phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2017/KDTM - ST ngày 20 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Hà Nội. Cụ thể:

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 38, 39, 147, 148; khoản 2 Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 128, 135, 342, 343, 355, 471, 474 và Điều 716 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 143 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định 163 về giao dịch bảo đảm; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH03 ngày 27 tháng 02 năm 2009 về án phí, lệ phí Toà án; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Xăng dầu X.

2. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Xăng dầu đối với Công ty Cổ phần vật tư Q về khoản tiền vay phát sinh trên Hợp đồng tín

dụng hạn mức ngắn hạn số 133/HĐTD/HM-PN/PGBHN-09 và các phụ lục Hợp đồng, Giấy nhận nợ số 05/NN-2010 ngày 11/03/2010 được đảm bảo bằng tài sản căn hộ số 202, Nhà K13, Đô thị mới V, phường G, quận L, Hà Nội, có phạm vi bảo lãnh tối đa 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) theo Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số công chứng 10696/TC quyển số 01.TP/SCC-HĐGD ngày 29/12/2009 tại Văn Phòng công chứng A thành phố Hà Nội và việc yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là 43m^2 đất mà bà D, Ông H đã chuyển nhượng cho bà L, ông T trong trường hợp Công ty Cổ phần vật tư Q không trả được nợ.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Xăng dầu X về việc thu hồi nợ và xử lý căn hộ số 202, Nhà K13, Đô thị mới V, phường G, quận L, Hà Nội để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong phạm vi bảo lãnh theo Hợp đồng bảo lãnh tài sản số Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số công chứng 10696/TC quyển số 01.TP/SCC-HĐGD ngày 29/12/2009 tại Văn Phòng công chứng A, thành phố Hà Nội.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Xăng dầu X đối với yêu cầu xử lý diện tích 43m^2 đất mà bà D, H đã chuyển nhượng cho bà T để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số công chứng 716.2010/HĐTC, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2010 tại Văn phòng Công chứng X, thành phố Hà Nội.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Xăng dầu X đối với Công ty Cổ phần vật tư Q. Buộc Công ty Cổ phần vật tư Q phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Xăng dầu X tạm tính đến ngày 18/4/2017 tổng số là 8.457.101.017 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.720.013.200 đồng, nợ lãi trong hạn là 29.516.504đ; nợ lãi quá hạn là 4.707.571.313 đồng.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Cổ phần vật tư Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Xăng dầu X với Công ty Cổ phần vật tư Q tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi trả xong nợ gốc.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thị D về yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP Xăng dầu X với bà Phan Thị D và ông Lê Ngọc H theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 716.2010/HĐTC, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2010 tại Văn phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội.

5. Trường hợp Công ty Cổ phần vật tư Q không thanh toán được nợ thì Ngân hàng TMCP Xăng dầu X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ 25, diện tích 63,8m^2 (bao gồm các điểm 1,2,5,6,7,1 trong hồ sơ kỹ thuật nhà đất theo kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần phát triển công nghệ đo đạc và bản đồ Hà Nội tiến hành ngày 07/11/2018), địa chỉ tại: phường Đ, quận M, Hà Nội mang tên ông Lê Ngọc H và bà Phan Thị D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ872705 do UBND quận M, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/12/2004. Hợp đồng thế chấp số công chứng 716.2010/HĐTC,

quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2010 tại Văn phòng Công chứng X, thành phố Hà Nội.

Khi phát mại quyền sử dụng đất thì phát mại luôn các tài sản gắn liền với đất nhưng phải thanh toán giá trị xây dựng các công trình trên đất cho ông H, bà D.

6. Kèm theo bản án là hồ sơ kỹ thuật nhà đất gia đình bà D do cơ quan đo đạc (Công ty Cổ phần phát triển công nghệ đo đạc và bản đồ Hà Nội) lập ngày 07/11/2018.

7. Sau khi xử lý tài sản thế chấp nêu trên mà chưa trả được hết nợ tại mục 3 của Quyết định này thì Công ty cổ phần vật t□Q phải tiếp tục trả Ngân hàng TMCP Xăng dầu X đến khi hết nợ.

8. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP Xăng dầu X chấp nhận quyền của Công ty H đối với tài sản thế chấp. Trong trường hợp xử lý tài sản đảm bảo thì Hợp đồng kinh tế thuê mặt bằng số 140 2017/HĐKT ngày 18/7/2017 được ký kết giữa bà Phan Thị D; ông Lê Ngọc C và Công ty Cổ phần dịch vụ bưu chính viễn thông H và Phụ lục hợp đồng số 140-2017/PL1 - HĐKT được tiếp tục thực hiện cho đến khi hết thời hạn trong hợp đồng (trừ khi các bên có thỏa thuận khác).

9. Về án phí: Công ty Cổ phần vật t□Q phải chịu 116.457.101đ đồng án phí kinh doanh th□ơng mại sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Xăng dầu X không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả lại Ngân hàng TMCP Xăng dầu X số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AB/2015/0005344 ngày 12/5/2017 và 56.826.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai số 0008195 ngày 30/12/2011 đã nộp tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội, tổng số là: 58.826.000đ.

Bà Phan Thị D phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận. Xác nhận bà D đã nộp 200.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 09149 ngày 22/11/2016 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

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

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 27/11/2018.

Nơi nhận:
- TAND quận L;
- VKSND TP Hà Nội;
- Chi Cục THADS quận L;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Thủy