

Bản án số: 118/2019/KDTM - PT.

Ngày : 9,15/10/2019

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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

Các Thẩm phán : Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ

Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội ghi phiên tòa : Bà Lê Thị Giang

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Ông Phạm Tuấn An - KSV

Ngày 9,15 tháng 10 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: 86/2019/TLPT - KDTM ngày 28 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2014/ KDTM – ST ngày 8 tháng 8 năm 2014 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm bị kháng cáo, Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 02/2015/ KDTM – PT ngày 6 tháng 1 năm 2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội bị kháng nghị. Quyết định giám đốc thẩm số 07/2018/KDTM – GĐT ngày 21/5/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 327/2019/QĐPT – KDTM ngày 28 tháng 8 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 364/2019/QĐPT-KDTM ngày 19 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Ngân hàng VP (gọi tắt VP)

Trụ sở: Số 89 L , phường L, quận Đ , Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn A - Phó Giám đốc trung tâm pháp luật ngân hàng, SME và có nhân, VP hội sở (Văn bản ủy quyền số 11/2018/HĐQT ngày 02/3/2018);

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Văn T , ông H Thái S, bà Phạm Thị T (Theo Văn bản ủy quyền số 408/2018/UQ-VPB ngày 12/10/2018);

Bị đơn: Công ty B (gọi tắt Công ty B)

Trụ sở theo đăng ký kinh doanh: 623 tổ 17 X – Quận N , Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Như S – Giám đốc công ty.

Hiện ông S đang trú tại : số 67 ngõ 222 đường L – Phường K– Quận Đ – Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị Kim K , sinh năm 1937

Người đại diện hợp pháp của bà K : Chị Nguyễn Thị Hồng Thư, là con gái bà K .

- Anh Nguyễn Như S sinh năm 1958

- Anh Nguyễn Văn V sinh năm 1961;

- Chị Nguyễn Thị Hồng T sinh năm 1967;

- Anh Nguyễn Minh H sinh năm 1992

- Anh Nguyễn Minh H sinh năm 1996.

Đều trú tại: Số nhà 67, ngõ 222, đường L , phường K , quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh V : Luật sư Bùi Minh V và Lê đức M .

Bà T , anh V , anh S , chị T , luật sư V , luật sư M có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng VP trình bày:

Ngày 03/8/2011, Công ty B và VP ký hợp đồng tín dụng số LD1121400108 vay 1.000.000.000 đồng với mục đích kinh doanh. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 67, ngõ 222, đường L, phường K, quận Đ , thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Như T và bà Lê Thị Kim K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/8/2011 (đảm bảo nghĩa vụ 2) tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 24/5/2012 và chưa trả cho Ngân hàng cả gốc và lãi nên VP khởi kiện yêu cầu Công ty B :

+ Thanh toán trả cho VP số tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng số LD1121400108 ngày 03/8/2011 số tiền: 1.566.837.301đ (gồm tiền gốc 1.000.000.000 đ, tiền lãi 388.759.569đ và lãi phạt chậm trả 178.077.732đ tạm tính đến ngày 15/7/2013).

+ Yêu cầu Công ty B tiếp tục phải chịu lãi quá hạn và tiền phạt chậm trả lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng.

+ Yêu cầu Tòa quyết định về việc VP có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp (là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

tại số 67, ngõ 222, đường L, phường K, Đ, Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Như T và bà Lê Thị Kim K) để thu hồi nợ. Công ty B do anh Nguyễn Như S - Giám đốc đại diện trình bày: Công ty B và VP ký Hợp đồng tín dụng số LD1121400108 ngày 03/8/2011 để vay 1.000.000.000đ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 67, ngõ 222, đường L, phường K, quận Đ , thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Như T và bà Lê Thị Kim K . Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên đến nay chưa thanh toán toàn bộ tiền vay gốc và lãi. Công ty đề nghị VP xem xét giảm lãi cho Công ty.

Ông Nguyễn Như T và bà Lê Thị Kim K trình bày:

Ông T , bà K thế chấp quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất tại số 67, ngõ 222, đường L, phường K, quận Đ , thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông bà để đảm bảo cho Công ty B vay tiền VP , tài sản này còn được bảo đảm cho 01 hợp đồng vay của cá nhân anh Nguyễn Như S là 800.000.000đ tại VP . Quá trình trả nợ của Công ty B và cá nhân anh S như thế nào ông bà không biết. Nay VP khởi kiện đối với Công ty B , ông, bà đề nghị VP tạo điều kiện để anh S và Công ty B có cơ hội trả nợ. Ông T , bà K có lập Hợp đồng tặng cho ngày 30/11/2005 tặng cho nhà đất nêu trên cho anh S và chị T tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội. Mọi giao dịch vay tiền VP do anh S làm, ông, bà chỉ đứng ra ký vào hợp đồng thế chấp tài sản. Nay ngân hàng khởi kiện đòi tiền thì anh S phải chịu trách nhiệm trả nợ theo quy định. Hiện nay gia đình chỉ có duy nhất nhà đất trên vì vậy đề nghị Tòa xem xét hợp tình hợp lý để đảm bảo quyền lợi hợp pháp. Ông, bà đề nghị Tòa án cho được vắng mặt trong quá trình xét xử.

Anh Nguyễn Văn V và chị Nguyễn Thị Hồng T trình bày:

Anh V , chị T và hai con ở cùng với ông T và bà K tại số 67, ngõ 222, đường L, phường K, Đ, Hà Nội từ sau khi kết hôn cho đến nay. Năm 2000, gia đình Vinh , chị T đã tách hộ khẩu riêng nhưng vẫn ở tại địa chỉ trên. Thửa đất trên mang tên chủ sử dụng là ông T , bà K . Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên đất chỉ có nhà cấp 4. Năm 2010, Anh V , chị T đã dùng tiền riêng để xây nhà 5 tầng 1 tum trên tổng diện tích đất. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông T , bà K nên việc xin cấp phép xây dựng vẫn do ông T , bà K thực hiện. Đến năm 2012, VP có thông báo về việc Công ty B chưa trả nợ VP thì anh, chị mới biết tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên đã bị thế chấp.

Nay Ngân hàng khởi kiện đối với Công ty B đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho gia đình anh V , chị Thu. Việc vay nợ tiền giữa VP và Công ty B thì anh S phải chịu trách nhiệm, anh, chị không liên quan.

Anh Nguyễn Minh H và Nguyễn Minh Hiếu thống nhất như lời trình bày của anh V , chị Thư.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2014/ KDTM – ST, ngày 8 tháng 8 năm 2014 của Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm đã quyết định như sau :

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng VP đối với Công ty B về việc “Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng”.

2/ Xác nhận đến ngày 31/7/2014, Công ty B còn nợ Ngân hàng VP phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số LD1121400108 ngày 03/8/2011 là: Nợ gốc: 1.000.000.000đ; Nợ lãi 868.005.556đ; Phạt chậm trả lãi 122.036.419đ; Tổng cộng: 1.990.041.975đ.

3/ Buộc Công ty B phải thanh toán trả Ngân hàng VP số tiền còn nợ là 1.990.041.975đ.

Nếu Công ty B không thanh toán số nợ trên thì Ngân hàng VP có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm khoản vay để thu hồi nợ. Cụ thể: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng nhà, đất tại số 67, ngõ 222, đường L , phường K, Đ , Hà Nội. Diện tích đất là 28,7m² và tài sản gắn liền với đất.

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

- Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 15/8/2014, anh Nguyễn Văn V , chị Nguyễn Thị Hồng T , anh Nguyễn Minh H , Nguyễn Minh Hiếu kháng cáo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên với nội dung : Bản án sơ thẩm đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của anh V , chị T đối với quyền sử dụng đất hợp pháp, quyền sở hữu nhà và các tài sản hợp pháp của gia đình anh V , chị T .

Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 02/2015/KDTM- PT ngày 06/01/2015, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2014/KDTM- ST ngày 08/8/2014 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội như sau: 1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng VP đối với Công ty B về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng số LD1121400108 ngày 03/8/2011”.

2/ Buộc Công ty B phải thanh toán trả cho Ngân hàng VP số tiền nợ gốc: 1.000.000.000đồng, nợ lãi tính đến ngày 31/7/2014 là 868.005.556đồng, phạt chậm trả lãi là 122.036.419 đồng. Tổng cộng: 1.990.041.975 đồng.

Công ty B phải tiếp tục phải trả khoản tiền lãi cho Ngân hàng VP kể từ ngày 01/8/2014 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD1121400108 ngày 03/8/2011.

3/ Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng VP đối với

toàn bộ giá trị quyền sử dụng nhà, đất tại số 67, ngõ 222, đường L, phường K, Đ, Hà Nội. Ngân hàng VP có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Như T và bà Lê Thị Kim K Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10109219174 theo Quyết định số 5848.2002.QĐUB (hồ sơ gốc số 23274.2002) ngày 26/8/2002 của UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Nguyễn Như T và bà Lê Thị Kim K tại địa chỉ số 67, ngõ 222, đường L, phường K, Đ, Hà Nội.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử phúc thẩm : Ngày 11/01/2016, Ngân hàng VP có đơn đề nghị xem xét lại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Quyết định số 22/2017/KN - KDTM ngày 28/11/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội có nội dung : Kháng nghị toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 02/2015/KDTM-PT ngày 06/01/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 02/2015/KDTM-PT ngày 06/01/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm số 07/2018/KDTM – GĐT ngày 21/5/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định :

Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 02/2015/KDTM-PT ngày 06/01/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn là Ngân hàng VP với bị đơn là Công Ty B ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Như T và bà Lê Thị Kim K , anh Nguyễn Văn V , chị Nguyễn Thị Hồng Thư, cháu Nguyễn Minh H và Nguyễn Minh Hiếu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

VP trình bày như sau : Rút yêu cầu đòi phạt chậm trả lãi là 122.036.419 đồng. Không đồng ý giảm lãi cho Công ty B . Khi ký kết Hợp đồng thế chấp ông T bà K cam kết nhà đất số 67, ngõ 222, đường L, phường K, Đ, Hà Nội là tài sản của mình và không có tranh chấp và tự nguyện thế chấp cho VP . Khi ký kết hợp đồng thế chấp anh S không hề cung cấp thông tin về Hợp đồng tặng cho , Hợp đồng thế chấp được ký kết phù hợp với pháp luật , tại thời điểm thế chấp ngày 6/5/2010 VP

có kiểm tra tài sản nhà đất nêu trên khi đó đang xây tầng 1, đề nghị Toà án giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

Anh Nguyễn Như S trình bày : Công ty B lâm vào tình trạng mất khả năng thanh toán nên đề nghị VP giám lỗi.

Anh Nguyễn Văn V , chị Nguyễn Thị Hồng T , luật sư Vũ, luật sư Minh thống nhất trình bày như sau :

- Ông Ngô Tiến Hùng - Phó Chánh án Toà án nhân dân cấp cao vừa ký Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 22/2017/KN-KDTM vừa là Chủ tọa phiên toà giám đốc thẩm là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Anh V , chị T không nhận được Quyết định giám đốc thẩm, đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ông Nguyễn Như T , bà Lê Thị Kim K nhượng, tặng cho một phần nhà đất cho Anh V chị T , các giao dịch này đã được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của toàn bộ thành viên trong gia đình, đã được công chứng theo quy định, Anh V chị T đã thực hiện việc xây dựng, sinh sống ổn định từ năm 1993 đến nay. Năm 2005 anh V , chị T đã thực hiện việc đăng ký tách thửa và sang tên chủ sử dụng nhưng không được cơ quan có thẩm quyền công nhận. Anh Nguyễn Như S biết rõ mình chỉ được hưởng một phần tài sản là quyền sử dụng đất trong khối tài sản này, thì chỉ có quyền định đoạt, thế chấp đối với phần tài sản thuộc sở hữu của anh Nguyễn Như S . Việc ông Nguyễn Như T , bà Lê Thị Kim K và anh Nguyễn Như S khi thực hiện giao dịch đã có hành vi cố ý không thông báo cho bên nhận thế chấp là VP về quyền của người thứ ba là anh V , chị T đối với một phần tài sản là nhà, đất tại số 67, ngõ 222 đường Lê Duẩn làm cho VP hiểu sai về tính chất của đối tượng thế chấp là toàn bộ nhà, đất tại số 67, ngõ 222 đường Lê Duẩn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Như T , bà Lê Thị Kim K là hành vi lừa dối khi tham gia giao dịch, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh V , chị Thu. Như vậy hợp đồng tín dụng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 407, Điều 127 Bộ luật Dân sự.

Biên bản định giá tài sản ngày 01/8/2011 lập không đúng với thực tế, thể hiện ý đồ khuất tất, lừa dối nhau.

Khi thực hiện công chứng giao dịch thế chấp, Văn phòng Công chứng số 1 không kiểm tra việc tài sản là đối tượng thế chấp đã được tặng cho theo Hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 1795.2005/HĐTCN do Phòng Văn phòng Công chứng số 3 lập ngày 30/11/2005, đã gây hậu quả thiệt hại cho VP , cần phải xem xét trong một vụ án khác.

Đề nghị áp dụng án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp. Đề nghị: Xác định rõ Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất (Nghĩa vụ 2) ngày 01/08/2011 là vô hiệu do bị lừa dối.

Xác định rõ giá trị phần tài sản anh Nguyễn Như S được hưởng theo các văn bản tặng cho. Đảm bảo quyền lợi về tài sản trên đất và quyền sử dụng đất của chị Thư.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của chị Thư, Anh V , anh H , anh H về Hợp đồng thế chấp và tài sản thế chấp.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất được các bên xác lập ngày 1/8/2011 trên cơ sở tự nguyện, có công chứng và được đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định Nghị định 163 ngày 29/12/2006 , Nghị định 11 ngày 22/2/2012 của Chính Phủ về giao dịch đảm bảo. Căn cứ điều 351,357 BLDS năm 2005 trong trường hợp Công ty B không trả được nợ thì VP có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo.

Hợp đồng tặng cho tài sản ngày 30/11/2005 thể hiện ông T , bà K tặng cho toàn bộ nhà đất cho anh S và chị Thư, nhưng các bên chưa đi đăng ký nên Hợp đồng tặng cho chưa phát sinh hiệu lực. Quá trình tại cấp phúc thẩm anh V , chị T nộp các tài liệu chứng cứ chứng minh về việc ngôi nhà 5 tầng 1 tum là do anh chị xây dựng sau khi được ông T , bà K tặng cho nhà đất. Vì vậy khi xử lý tài sản thế chấp cần bảo đảm quyền lợi công sức của anh V , chị T để đảm bảo quyền lợi của bên thứ 3 ngay tình. VP rút yêu cầu lãi phạt nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của chị Thư, Anh V , anh H , anh H đối với phần xử lý tài sản thế chấp.

Về án phí: chị Thư, anh V , anh H , anh H không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- **Về thủ tục tố tụng** : Đơn kháng cáo của anh V , chị T , anh H , anh H trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Quyết định số 22/2017/KN - KDTM ngày 28/11/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Quyết định giám đốc thẩm số 07/2018/KDTM – GĐT ngày 21/5/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội được ban hành theo đúng các quy định tại điều 331,333,337,343,348, 349 Bộ luật tố tụng dân sự và có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Anh V đề nghị triệu tập Phòng công chứng số 1 và số 3 - Thành phố Hà Nội vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng . Xét thấy , trong hồ sơ thể hiện các đương sự đều thừa nhận việc ký kết Hợp đồng tặng cho , Hợp đồng thế chấp tại Phòng công chứng số 1 và số 3 - Thành phố Hà Nội trên cơ sở tự nguyện , không bị ép buộc , trình tự thủ tục công chứng phù hợp pháp luật, do vậy Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải triệu tập Phòng công chứng số 1, số 3 - Thành phố Hà Nội vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng nên không chấp nhận yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh V .

- **Về nội dung:**

* Theo Hợp đồng tín dụng số LD1121400108 ngày 03/08/2011, VP cho Công ty B vay 1.000.000.000đ. VP đã giải ngân 1.000.000.000đ cho Công ty Bảo Sơn theo Khế ước nhận nợ số LD1121400108 ngày 03/8/2011. Do Công ty B vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên VP khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty B trả toàn bộ nợ gốc , lãi. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VP buộc Công ty B phải thanh toán trả cho VP số tiền nợ gốc: 1.000.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 31/7/2014 là 868.005.556 đồng, phạt chậm trả lãi là 122.036.419 đồng, buộc Công ty B phải tiếp tục phải trả khoản tiền lãi cho VP kể từ ngày 01/8/2014 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD1121400108 ngày 03/8/2011 là có căn cứ , các đương sự không kháng cáo nội dung trên ,nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm Công ty B đề nghị giảm lãi do tình trạng kinh tế của Công ty gặp khó khăn, VP không đồng ý, do vậy căn cứ vào hợp đồng tín dụng không chấp nhận đề nghị giảm lãi của Công ty B .

* Xét kháng cáo của anh Vinh, chị T , anh H , anh H về Hợp đồng thế chấp và tài sản thế chấp là nhà đất tại số 67 ngõ 222 đường L – Phường K – Quận Đ– Hà Nội.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ lời thừa nhận của các đương sự thể hiện nhà đất tại số 67 ngõ 222 đường L – Phường K – Quận Đ– Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10109219174 theo Quyết định số 5848.2002.QĐUB (hồ sơ gốc số 23274.2002) ngày 26/8/2002 cho ông Nguyễn Như T và bà Lê Thị Kim K với hiện trạng nhà cấp 4 có diện tích 22m² trên 28,7m² đất.

Ngày 30/11/2005 ông T , bà K , anh S, chị T đã ký Hợp đồng tặng cho nhà đất tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội với nội dung: ông Nguyễn Như T và bà Lê Thị Kim K tặng cho con trai là anh Nguyễn Như S và con gái là chị Nguyễn Thị Hồng Thu căn nhà mái ngói, một tầng diện tích 22m² trên tổng diện tích đất ở là 28,7m² tại số 67 ngõ 222 Đường L – Phường K – Quận Đ, thành phố Hà Nội.

Xét thấy Hợp đồng tặng cho được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có nội dung phù hợp với pháp luật và được công chứng tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội là phù hợp pháp luật.

Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: “ *Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực từ thời điểm đăng ký* ”.

Khoản 5 điều 93 Luật nhà ở quy định : “ *Bên nhận tặng cho nhà ở có trách nhiệm nộp hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo trình tự quy định tại điều 16 của Luật này*”

Khoản 2 điều 105 , khoản 2 điều 107 Luật đất đai 2003 quy định : “ *Người sử dụng đất có quyền chung sau đây : Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất có nghĩa vụ chung sau đây : Đăng ký quyền sử dụng đất làm đầy đủ thủ tục khi tặng cho quyền sử dụng đất* ”

Thấy rằng nhà đất số 67 ngõ 222 đường L là bất động sản mà pháp luật quy định phải được đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, do vậy, sau khi ký kết hợp đồng tặng cho nhà đất, anh S, chị T chưa đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nên hợp đồng tặng cho nhà đất chưa phát sinh hiệu lực pháp luật.

Về Hợp đồng thế chấp : Như đã phân tích ở trên , hợp đồng tặng cho nhà đất chưa phát sinh hiệu lực pháp luật , trong thực tế sau khi ký kết hợp đồng tặng cho ông T bà K vẫn ở tại nhà đất nêu trên, do vậy ông T và bà K vẫn là chủ sở hữu nhà và sử dụng đất tại số 67 ngõ 222 Đường L – Phường K – Quận Đ, thành phố Hà Nội, do vậy không chấp nhận yêu cầu của chị T về việc xác định chị T có quyền sử dụng đất tại nhà đất nêu trên. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm không xem xét yêu cầu của chị T về việc xác định phần tài sản của anh S là quyền sử dụng 12m² đất tại số

67 ngõ 222 Đường L – Phường K – Quận Đ, thành phố Hà Nội theo văn bản tặng cho.

Phòng công chứng số 1-Thành phố Hà Nội có ý kiến : “ Đến thời điểm ngày 15/11/2011 Phòng công chứng số 3 -Thành phố Hà Nội (đơn vị thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho nhà đất 67 ngõ 222 L chưa tham gia chương trình quản lý thông tin ngăn chặn và thông tin về Hợp đồng , giao dịch đã công chứng – thể hiện tại Công văn số 3808/STP-BTTP ngày 15/11/2011 của Sở tư pháp Thành phố Hà Nội) nên Phòng công chứng số 1-Thành phố Hà Nội không có thông tin về Hợp đồng tặng cho nêu trên”

Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện : Ngày 6/5/2010 , ngày 1/8/2011 ông T , bà K , anh S , Công ty B do anh S đại diện và VP ký 2 Hợp đồng thế chấp với nội dung ông T , bà K thế chấp toàn bộ nhà đất số 67 ngõ 222 L cho VP nhằm bảo đảm cho khoản vay của bản thân anh Nguyễn Như S và Công ty B do anh Nguyễn Như S là người đại diện theo pháp luật. Tại thời điểm ngày 6/5/2010, 1/8/2011 khi các bên ký kết Hợp đồng thế chấp bản thân ông T bà K , anh S không cung cấp cho Phòng công chứng số 1 thông tin về việc các bên đã ký kết Hợp đồng tặng cho đối với nhà đất nêu trên , Phòng công chứng số 3 chưa đăng thông tin Hợp đồng tặng cho nêu trên trên hệ thống thông tin về hợp đồng và giao dịch dân sự, do vậy Phòng công chứng số 1 không thể biết được ngày 30/11/2005 các bên đã ký kết hợp đồng tặng cho, do vậy không chấp nhận kháng cáo của Anh V chị T về việc Phòng công chứng số 1 vi phạm pháp luật khi công chứng Hợp đồng thế chấp ngày 6/5/2010 , ngày 1/8/2011.

Khi ký kết Hợp đồng thế chấp ông T , bà K cam kết nhà đất số 67 ngõ 222 L thuộc sở hữu của mình chưa chuyển nhượng , không có tranh chấp. Bản thân anh S đã ký Hợp đồng tặng cho (anh S hoàn toàn biết việc ông T bà K đã tặng cho anh S và chị T toàn bộ nhà đất nêu trên) nhưng anh S vẫn cùng với ông T và bà K ký hợp đồng thế chấp, thấy rằng ông T , bà K , anh S đã ký Hợp đồng tặng cho sau đó lại ký Hợp đồng thế chấp điều đó thể hiện bằng ý chí và hành động ông T , bà K , anh S đã cố ý đồng ý thế chấp toàn bộ nhà đất số 67 ngõ 222 L để đảm bảo cho khoản vay của chính bản thân anh S và Công ty B mà do anh là đại diện.

Xét thấy việc các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện có công chứng của Phòng công chứng số 1 – Thành phố Hà Nội là phù hợp với các điều 35,36,37,38,39,40,41 Luật công chứng năm 2006 , Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch đảm bảo phù hợp với pháp luật, nên phát sinh hiệu lực. Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận định Hợp đồng thế chấp là

hợp pháp, do vậy giao dịch thế chấp tài sản giữa ông T , bà K , anh S , Công ty B do anh S đại diện và VP là giao dịch dân sự ngay tình , do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của VP về việc nếu Công ty B không trả nợ thì VP có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp là phù hợp với pháp luật, phù hợp với nhận định của Quyết định giám đốc thẩm của Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội , do vậy không chấp nhận kháng cáo của anh V , chị T , anh H , anh H về Hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản thế chấp.

- *Về tài sản trên đất* : Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thể hiện : nhà cấp 4 diện tích 22m² trên 28,7 m² đất , căn cứ vào giấy phép xây dựng, lời thừa nhận của các đương sự thể hiện tại thời điểm ngày 6/5/2010, 1/8/2011 khi các bên ký kết Hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp là nhà cấp 4 đã không còn , đã bị phá dỡ và đang xây dựng căn nhà 5 tầng 1 tum, đến thời điểm thế chấp lần 2 ngày 1.8.2011 thì nhà 5 tầng 1 tum đã hoàn thành , sau khi xây dựng xong các bên chưa đăng ký quyền sở hữu về tài sản đối với nhà 5 tầng 1 tum tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền , do vậy xác định tại thời điểm thế chấp, tài sản thế chấp là nhà cấp 4 không còn chỉ còn quyền sử dụng diện tích đất 28,7 m² tại 67 ngõ 222 đường Lê Duẩn, do vậy sơ án sơ thẩm xác định VP chỉ có quyền đề nghị xử lý tài sản chấp là quyền sử dụng 28,7 m² đất tại 67 ngõ 222 đường Đường L – Phường K – Quận Đ, thành phố Hà Nội.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tháng 4/2010 ông T được UBND Quận Đống Đa cấp phép xây dựng đối với thửa đất tại 67 ngõ 222 đường Lê Duẩn , trong quá trình xây dựng do xây dựng sai phép nên UBND phường Khâm Thiên ra quyết định xử lý việc vi phạm trong lĩnh vực quản lý trật tự xây dựng . Trong quá trình giải quyết vụ án anh S, chị T , Anh V , ông T , bà K đều xác nhận tại thời điểm 2010 ông T , bà K già yếu 75 tuổi, nghỉ hưu đã lâu, ngoài lương hưu không còn có bất kỳ thu nhập nào khác, đang sống dựa vào anh V , chị Thu, nên không có tiền để xây dựng ngôi nhà 5 tầng 1 tum, mà toàn bộ tiền xây dựng là của Anh V và chị T . Căn cứ vào các hợp đồng mua bán, hoá đơn mua nguyên vật liệu xây dựng , hợp đồng thuê nhân công đều đứng tên Anh V , xác nhận của tổ dân phố và hàng xóm đều thể hiện Anh V và chị T là người trực tiếp đứng ra xây dựng căn nhà nêu trên, do vậy đủ căn cứ xác định giá trị xây dựng ngôi nhà 5 tầng 1 tum tại số 67 ngõ 222 L là tài sản của Anh V và chị Thu. Từ 1992 đến nay anh V , chị T , bà K cùng hai con liên tục sinh sống tại nhà đất nêu trên, và ngoài nhà đất nêu trên các bên không còn có chỗ ở nào khác, do vậy chấp nhận yêu cầu của ông T , bà K , anh V , chị T về việc khi xử lý tài sản thế chấp phải đảm bảo quyền lợi về tài sản của Anh V và chị T

là giá trị xây dựng ngôi nhà 5 tầng 1 tum tại số 67 ngõ 222 Đường L – Phường K – Quận Đ, thành phố Hà Nội.

Thấy rằng, khi ký kết hợp đồng thế chấp VP hoàn toàn biết tài sản thế chấp là nhà cấp 4 đã bị phá dỡ không còn, nhưng VP không xác minh làm rõ nhà 5 tầng 1 tum do ai xây dựng là thiếu sót, VP không cung cấp được bản chính bản định giá tài sản thế chấp, do vậy không đủ căn cứ xác định ông T bà K và VP đã thế chấp tài sản trên đất là nhà 5 tầng 1 tum . Theo quy định tại Án lệ số 11/2017 : “ *Trường hợp bên nhận thế chấp, bên thế chấp thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất* ” thì “ *cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua*” , do vậy cần sửa án sơ thẩm xác định Anh V và chị T là chủ sở hữu giá trị xây dựng ngôi nhà 5 tầng 1 tum tại tại số 67 ngõ 222 L , dành cho Anh V , chị T quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua quyền sử dụng đất khi VP đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên.

- Ngày 20/11/2017 và tại phiên tòa hôm nay VP giữ nguyên Văn bản xin rút yêu cầu đòi tiền phạt chậm trả là 122.036.419đ, xét sự tự nguyện của VP là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng chấp nhận một phần kháng cáo của Anh V và chị T sửa bản án sơ thẩm theo hướng trên.

* Về án phí : Anh Nguyễn Văn V , chị Nguyễn Thị Hồng Thu, anh Nguyễn Minh H , anh Nguyễn Minh H không phải chịu án phí phúc thẩm.

* Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có quan điểm phù hợp pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 463 Bộ luật dân sự 1995.

Căn cứ điều 342, 355, 361, 362, 369 , 450, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ điều 16, khoản 5 điều 93 Luật nhà ở.

Căn cứ Khoản 2 điều 105 , khoản 2 điều 107 Luật đất đai 2003.

Căn cứ 35,36,37,38,39,40,41 Luật công chứng năm 2006.

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ khoản 4 điều 147, khoản 1 điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Án lệ số 11/2017 .

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ khoản 2 điều 26, Khoản 1, 2 điều 29, điều 48 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử: Chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Hồng Thu, anh Nguyễn Minh H, anh Nguyễn Minh H.

Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2014/ KDTM – ST, ngày 8 tháng 8 năm 2014 của Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm và quyết định như sau :

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng VP đối với Công ty B về việc “Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng”.

2/ Xác nhận đến ngày 31/7/2014, Công ty B còn nợ Ngân hàng VP phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số LD1121400108 ngày 03/8/2011 là: Nợ gốc: 1.000.000.000đ; Nợ lãi 868.005.556đ; Tổng cộng: 1.868.005.556đ.

3/ Buộc Công ty B phải thanh toán trả Ngân hàng VP số tiền còn nợ là 1.868.005.556đ.

Công ty B phải tiếp tục phải trả khoản tiền lãi cho Ngân hàng VP kể từ ngày 01/8/2014 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD1121400108 ngày 03/8/2011.

Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng VP về việc đòi tiền phạt 122.036.419đ do rút yêu cầu.

4/ Trong trường hợp Công ty B không thanh toán số nợ trên thì Ngân hàng VP có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất là 28,7m² tại số 67, ngõ 222, đường L, phường K, Đ, Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10109219174 theo Quyết định số 5848.2002.QĐUB (hồ sơ gốc số 23274.2002) ngày 26/8/2002 cho ông Nguyễn Như T và bà Lê Thị Kim K để thu hồi nợ.

Trường hợp Ngân hàng VP yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nhà đất số 67, ngõ 222, đường L, phường K, Đ, Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10109219174 theo Quyết

định số 5848.2002.QĐUB (hồ sơ gốc số 23274.2002) ngày 26/8/2002 cho ông Nguyễn Như T và bà Lê Thị Kim K , thì xác định anh Nguyễn Văn V , chị Nguyễn Thị Hồng T là chủ sở hữu giá trị xây dựng ngôi nhà 5 tầng 1 tum tại số 67, ngõ 222, đường L, phường K, Đ, Hà Nội, Ngân hàng VP phải thanh toán cho Anh V chị T giá trị xây dựng nhà 5 tầng 1 tum nêu trên. Anh Nguyễn Văn V , chị Nguyễn Thị Hồng T được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua quyền sử dụng diện tích đất là 28,7m² tại số 67, ngõ 222, đường L, phường K, Đ, Hà Nội khi Ngân hàng VP đề nghị xử lý tài sản thế chấp là nhà đất nêu trên.

5/ Về án phí: Công ty B phải chịu 71.701.000đ (bảy mươi một triệu bảy trăm linh một ngàn đồng) án phí sơ thẩm (chưa nộp)

Trả lại Ngân hàng VP số tiền tạm ứng án phí 29.500.000đ (hai mươi chín triệu năm trăm nghìn) theo Biên lai số 2367 ngày 18/11/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Từ Liêm (nay là Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm).

Trả lại anh Nguyễn Văn V , chị Nguyễn Thị Hồng Thư, anh Nguyễn Minh H , anh Nguyễn Minh H mỗi người 200.000đ (hai trăm nghìn) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 2880 ngày 27/08/2014 (đối với Anh V và cháu H) biên lai số 2879 ngày 27/08/2014 (đối với chị T và cháu H) của Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 15/10/2019.

Nơi nhận:

- Tòa án ND Quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đương sự.
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)
Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà