**TOÀ ÁN NHÂN DÂN**
**TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 17/2017/KDTM-PT
Ngày: 18/12/2017
V/v : Tranh chấp hợp đồng tín dụng

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

## TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

**- Với thành phần Hội Đ xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thu Hương
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Chinh
Ông Lê Thanh Hùng

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa**: Bà Trịnh Thị Dung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá**: Ông Lê Đình Tiến, kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai vụ án phúc thẩm thụ lý số 12/2017/TLPT-KDTM ngày 16/10/2017 về việc tranh chấp hợp Đ tín dụng.

Do bản án KDTM sơ thẩm số 11/2017/ KDTM-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa bị kháng cáo.Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2017/QĐ-PT ngày28/11/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần C Việt Nam

Địa chỉ: Số 108 Phố X, quận H , thành phố H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T- Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn N - Phó giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần C, chi nhánh Thanh Hóa.

Theo văn bản ủy quyền số 1108 ngày 26/10/2015.

2.Bị đơn:Công ty trách nhiệm hữu hạn S

Địa chỉ: Số 31 T, phường H, thành phố Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lưu Thị L - Giám đốccông ty

3. Người có quyền L nghĩa vụ liên quan:

3.1Ông Mai Xuân Cơ và bà Lưu Thị L

Địa chỉ: Số 15 T, phường H, thành phố Thanh Hóa.

3.2. Ông Đặng Trọng Đ và bà Lê Thị O

Địa chỉ: Số 82 Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa

3.3. Chị Đặng Tố Q, anh Đặng Giang S, anh Đặng Thanh T

Cùng địa chỉ: SN 82 Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa

Bà O, chị Q, anh S, anh T ủy quyền cho ông Đặng Trọng Đ

tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 27/02/2017.

4. Văn phòng Công chứng X tỉnh Thanh Hóa

Địa chỉ: Số 16 H, phường T , thành phố Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Thị Kim T - Cán bộ Phòng Công chứng X tỉnh Thanh Hóa, theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2017.

5. Kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần C Việt Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm, có mặt nguyên đơn, các đương sự khác đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn trình bày:*

Theo đề nghị vay vốn của Công ty trách nhiệm hữu hạn S (sau đây gọi tắt là Công ty S), Ngân hàng thương mại cổ phần C Việt Nam- chi nhánh Thanh Hóa (sau đây gọi tắt là Ngân hàng C) đã ký kết hợp Đ tín dụng số 158200102/2015 ngày 18/3/2015 với Công ty S nội dung: Hạn mức cho vay 8.850.000.000đ; thời hạn duy trì hạn mức cho vay và thời gian giải ngân 12 tháng kể từ ngày 18/3/2015 đến hết ngày 18/3/2016; trả lãi vào ngày 20 hàng tháng và trả nợ gốc theo ngày ghi trên từng giấy nhận nợ. Thời hạn cho vay Đ ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 tháng.Khoản vay trên Đ bảo đảm bằng các tài sản sau đây:

Tài sản thế chấp 1:Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 07, địa chỉ số 82 Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 725924, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: H00923 ĐB QSDĐ/3701/QĐ-UBND do UBND thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 29/11/2006, theo Hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 ký giữa Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa với bên có tài sản là ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O, bên vay vốn là Công ty S.

Tài sản thế chấp 2:Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 01, địa chỉ số nhà 40 L, phường H, thành phố Thanh Hóa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 473202, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: CH00702/525/QĐ-UBND do UBND thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 24/01/2011, theo Hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560008.1/HĐBĐ ngày 08/6/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa với bên có tài sản là ông Mai Xuân Cơ và bà Lưu Thị L, bên vay vốn là Công ty S.

Ngày 25/12/2015 đến hạn trả lãi và nợ gốc, Công ty S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, kể từ ngày 15/01/2016 đến nay Ngân hàng đã thông báo nhiều lần nhưng Công ty S không trả Đ nợ theo cam kết. Tính đến ngày 02/8/2016 Công ty S còn nợ Ngân hàng C số tiền 6.986.394.534đ, trong đó nợ gốc 6.605.861.600đ; nợ lãi trong hạn 262.174.276đ; lãi quá hạn 118.358.658đ. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty S phải thanh toán toàn bộ số nợ trên, và các

khoản lãi phát sinh theo hợp Đ tín dụng kể từ ngày 02/8/2016 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay. Trường hợp Công ty S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mại các tài sản thế chấp nêu trên để đảm bảo thi hành án.

Ngày 24/7/2017, Công ty S đã thanh toán cho Ngân hàng 1.650.000.000đ nợ gốc, do đó Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền nợ gốc 1.650.000.000đ và tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 01, địa chỉ số nhà 40 L, phường H, thành phố Thanh Hóa, theo Hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560008.1/HĐBĐ ngày 08/6/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa với bên có tài sản là ông Mai Xuân Cơ và bà Lưu Thị L, bên vay vốn là Công ty S.

Ngân hàng C yêu cầu Công ty S phải thanh toán cho Ngân hàng tính đến ngày 24/7/2017 với tổng số tiền là 6.393.611.448đ; trong đó nợ gốc 4.955.861.600đ, nợ lãi trong hạn 982.530.066đ, nợ lãi quá hạn 455.219.782đ và các khoản lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 24/7/2017 cho đến khi Công ty S thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp Đ tín dụng mà các bên đã ký kết ngày 18/3/2015. Nếu Công ty S vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa kê biên phát mại tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 07, địa chỉ số nhà 82 Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 725924, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: H00923 ĐB QSDĐ/3701/QĐ-UBND do UBND thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 29/11/2006, theo Hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 ký giữa Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa với bên có tài sản là ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O, bên vay vốn là Công ty S.

*Người đại diện theo pháp luật của Công ty S, bà Lưu Thị L trình bày:*

Do có nhu cầu về vốn nên bà đã mượn tài sản của gia đình ông Đặng Trọng Đ và bà Lê Thị O ở địa chỉ 82 Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa để thế chấp vay vốn cho Công ty S kinh dO. Từ năm 2006 đến năm 2014 Công ty vay vốn và trả gốc + lãi đều đặn cho Ngân hàng, năm 2015 do điều kiện kinh dO sản xuất gặp khó khăn nên Công ty đã chậm trả lãi

và gốc cho Ngân hàng, nay Ngân hàng khởi kiện bà L thống nhất thanh toán cho Ngân hàng theo thời hạn: Tháng 01/2017 thanh toán 500.000.000đ; tháng 3/ 2017 thanh toán 1.000.000.000đ; trong năm 2017 thanh toán 1.500.000.000đ; số tiền còn lại sẽ thanh toán dần vào năm 2018.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Đề nghị Ngân hàng trả lại giấy tờ quyền sử dụng nhà đất cho gia đình ông Đặng Trọng Đ vì đây là tài sản mà Công ty đã mượn để sản xuất kinh dO, gia đình ông Đ đã giúp đỡ bà và Công ty trong sản xuất kinh dO một cách vô tư, không vụ L gì. Mặt khác, năm 2015 hợp Đ thế chấp và biên bản đánh giá lại tài sản của gia đình ông Đ đã hết hiệu lực do đại diện của Ngân hàng C có đề nghị ông Đ ký nhưng ông Đ không ký. Do đó mọi

khoản nợ trên bà và Công ty sẽ nỗ lực thanh toán cho Ngân hàng, rất mong Tòa án giải quyết trả lại tài sản thế chấp cho gia đình ông Đ.

*Người có quyền L nghĩa vụ liên quan đến vụ án, Đ thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị O, là ông Đặng Trọng Đ trình bày:*

Ngân hàng C kiện bà Lưu Thị L còn nợ số tiền gần 7 tỉ Đ theo hợp Đ tín dụng số 158200102 ngày 18/3/2015 giữa Ngân hàng và bà Lưu Thị L, gia đình ông hoàn toàn không ký bảo đảm thế chấp số nhà 82 Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa đối với số tiền trên nên không phải chịu trách nhiệm với số tiền mà bà L đã vay.

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa xem xét những vi phạm trong hợp Đ bảo đảm số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 giữa gia đình ông và Ngân hàng C như sau:

+ Gia đình ông là người thứ ba thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho bà L đối với số tiền vay của Ngân hàng trong hợp Đ tín dụng. Khi bà L không trả nợ Đ, tức là gia đình ông phảithực hiện một nghĩa vụ một số tiền cụ thể chứ không bảo đảm cho nghĩa vụ tương lai, nhưng trong hợp Đ tín dụng mà gia đình ông bảo đảm chỉ có hạn mức, không có số tiền vay cụ thể.

+ Hợp Đ tín dụng mà gia đình ông bảo đảm tiền vay cho bà L gồm 4 tài sản đảm bảo nhưng không có số liệu cụ thể mỗi tài sản bảo đảm bao nhiêu tiền để người bảo đảm biết và thực hiện nghĩa vụ. Ông đã yêu cầu Ngân hàng cung cấp tài liệu nhưng đến nay Ngân hàng vẫn chưa cung cấp.

+ Ông và bà Lê Thị O đã ký vào giấy xin vay tiền, hợp Đ tín dụng số tiền 500.000.000đ và hợp Đ bảo đảm chưa có ngày tháng và số các hợp Đ, vì đây là thủ tục ban đầu để ngân hàng xem xét (theo bà L nói). Bà L đã L dụng là người đi làm thủ tục tiếp theo nên đã bỏ những giấy tờ mà ông và bà O đã ký, và lấy một hợp Đ tín dụng khác đưa vào là hợp Đ tín dụng mà ông và bà O đã ký bảo đảm thể hiện việc bà L đưa cho ông và bà O đã ký bảo đảm, ký giấy vay tiền, Hợp Đ tín dụng chỉ là giả tạo mà chủ yếu chỉ cần chữ ký của ông và bà O và Hợp Đ bảo đảm thế chấp số nhà 82 Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa để thực hiện ý định riêng của bà L có sự thống nhất của Ngân hàng.

+ Hợp Đ tín dụng số 10681468 ngày 28/6/2010 giữa bà L và Ngân hàng C có hạn mức vay là 8.000.000.000đ, tài sản bảo đảm gồm 4 tài sản trong đó có nhà 82 Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa nhưng Hợp Đ bảo đảm số 10560055 giữa ông và Ngân hàng C ký ngày 15/11/2010 như vậy giữa hai hợp Đ ký cách nhau 5 tháng. Rõ ràng việc làm của bà L có chủ ý lừa dối gia đình ông trước. Mặt khác, tại đoạn 2 Điều 2 hợp Đ bảo đảm số 1056055 ngày 15/11/2010 có ghi: "Ngoài hợp Đ bảo đảm trên và các hợp Đ tín dụng, hợp Đ bảo lãnh khác do bên A và bên C ký đến hết ngày 15/11/2015", điều này lại càng chứng minh cho sự lừa dối của bà L và Ngân hàng.

+ Hợp Đ tín dụng số 10681468 ngày 28/6/2010 giữa Ngân hàng C và bàL ký không đúng quy định của pháp luật cụ thể: Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng với khách hàng (ban hành kèm theo quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước. Tại Điều 17 quy định: "Hợp Đ tín dụng phải có nội dung về điều kiện cho vay, mục đích sử dụng vốn

vay, phương thức cho vay, số vốn vay, lãi suất, thời hạn cho vay, hình thức bảo đảm, phương thức trả nợ và những cam kết khác Đ các bên thỏa thuận". Nhưng Hợp Đ tín dụng số 10681468 ngày 28/6/2010 giữa Ngân hàng C và bà L không ghi rõ số vốn vay mà chỉ có hạn mức vay là không đúng. Vì tất cả việc vay vốn quy định có tài sản đảm bảo tiền vay chứ không có bảo đảm hạn mức, vì hạn mức là cái khung Đ phép vay còn vay nhiều hay ít là Hợp Đ tín dụng cụ thể.

+ Hiệu lực của hợp Đ tín dụng số 10681468 ngày 28/6/2010 giữa Ngân hàng C và bà L ghi rõ: khi Hợp Đ tín dụng này Đ thanh lý hoặc Đ thay thế bằng Hợp Đ tín dụng khác.

Ngày 30/6/2011 Ngân hàng C và bà L đã ký Hợp Đ tín dụng số 11560008/HĐTD. Như vậy hợp Đ bảo đảm số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 ông và bà O ký bảo đảm đã hết hiệu lực, còn tất cả các Hợp Đ tín dụng khác mà bà L ký với Ngân hàng C ông hoàn toàn không ký Hợp Đ bảo đảm mà chỉ bà L và Ngân hàng tự đưa vào làm bảo đảm không có sự Đ ý của ông và bà O nên không hợp lệ.

+ Hợp Đ bảo đảm số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010, ông Mai Xuân Thu, ông và bà O không có mặt, chỉ có bà L sau khi lấy Đ chữ ký của ông và bà O đã tự đi làm toàn bộ thủ tục.

+ Biên bản định giá tài sản bảo đảm lúc 9h ngày 21/8/2014 tại số nhà 82 Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa xác định giá trị tài sản số nhà 82 Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa với giá trị đất (theo giá quy định của UBND tỉnh số 4515/2013 ngày 18/12/2013) là 225,7m2 x 27 triệu x 90%, giá trị nhà 367,5m x 2.500.000đ x 50%, tổng 5.834.410.000đ. Nhưng thực tế ngày 21/8/2014 không có cán bộ Ngân hàng nào có mặt tại nhà ông mà chỉ có bà L đưa lừa cho ông và bà O ký vào thời điểm nào không biết. Do đó, ghi sai năm làm nhà, diện tích nhà và giá đất của gia đình ông. Và số tỷ lệ vay Đ nâng lên theo văn bản sửa đổi bổ sung hợp Đ thế chấp (đất từ 70% lên 90%) trong khi đó văn bản này lại ký ngày 22/8/2014 tức là sau một ngày, điều này thể hiện việc làm dối trá của bà L và Ngân hàng.

Ông Đ khẳng định căn nhà 3 tầng gần 400m$^2$ ở 82 Hàng Đ, phường B, Thành phố Thanh Hóa như hiện nay có sự đóng góp rất lớn của ba anh, chị (Q, Sơn, T) và là tài sản chung của hộ gia đình Đ quy định tại Điều 222 Bộ luật dân sự năm 2015 về xác lập quyền sở hữu đối với tài sản có Đ từ lao động, hoạt động sản xuất kinh dO hợp pháp.Vì vậy, ngày 15/11/2010 ông và bà O thế chấp nhà đất cho Ngân hàng C để bảo đảm cho bà L vay tiền mà không có ý kiến của các anh chị Q, Sơn, T là vi phạm Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015.Do đó, hợp Đ bảo đảm số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 giữa ông và bà O ký với Ngân hàng C đã vi phạm nghiêm trọng pháp luật dân sự Việt Nam như đã phân tích ở trên.

Đề nghị Tòa án: Căn cứ Điều 212, Điều 222 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố Hợp Đ bảo đảm số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 vô hiệu, yêu cầu Ngân hàng C giao lại giấy chứng nhận Quyền sở hữu tài sản số AG 725924 do UBND thành phố cấp ngày 29/11/2006 cho gia đình ông để đảm bảo quyền L của công dân; căn cứ Điều 117, 127 của Bộ luật dân sự hủy Hợp Đ bảo đảm số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 giữa Ngân hàng C với ông Đặng Trọng Đ,

bà Lê Thị O ở SN 82 phố Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0093ĐB QSDĐ/3701/QĐ-UBND do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 29/11/2006 cho gia đình ông .

*Người có quyền L nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm chị Đặng Tố Q, anh Đặng Giang Sơn và anh Đặng Thanh T trình bày:*

Chị Q, anh Sơn và anh T là con đẻ của ông Đặng Trọng Đ và bà Lê Thị O. Nhà đất tại số 82 Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa có nguồn gốc do ông Đ, bà O tạo dựng, cuối năm 1980 gia đình kinh dO đồ điện, đầu năm 1990 chuyển sang kinh dO cửa hàng bia Hà Nội, năm 2003 đến nay gia đình kinh dO cơm bình dân. Cả gia đình cùng sinh sống và làm ăn tại số nhà 82 Hàng Đ, chủ cửa hàng cơm bình dân là chị Q(có giấy phép đăng ký kinh dO). Chị Q đã cải tạo nhà cũ  để làm nơi bán hàng, việc cải tạo Đ bố mẹ giúp 150.000.000đ, anh trai chồng chị Q ủng hộ 50.000.000đ, anh Đặng Giang Sơn góp 30.000.000đ, số tiền còn lại chị Q vay của anh em bạn bè sau 04 năm trả hết nợ. Chị Q, anh Sơn và anh T đều cho rằng ngôi nhà 03 tầng tại số nhà 82 Hàng Đ, phường B là công sức đóng góp rất lớn của ba anh chị em. Việc ông Đ và bà O đem tài sản chung của gia đình đi thế chấp bảo đảm tiền vay cho bà L mà không có ý kiến của các anh chị là không đúng quy định của pháp luật, gây thiệt hại đến quyền L của ba chị em. Do đó chị Q, anh Sơn và anh T yêu cầu Tòa án hủy hợp Đ bảo đảm số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 giữa ông Đ, bà O với Ngân hàng C.

*Người đại diện theo ủy quyền của Phòng công chứng số 3 tỉnh Thanh Hóa, bà Lê Thị Kim Thanh trình bày:* Theo yêu cầu công chứng của Công ty S, ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O và Ngân hàng C, Phòng công chứng số 3 tỉnh Thanh Hóa đã tiếp nhận và chứng nhận hợp Đ thế chấp tài sản của ông Đặng Trọng Đ và bà Lê Thị O để đảm bảo cho Công ty S vay vốn. Hợp Đ thế chấp tài sản đã Đ Phòng công chứng số 3 chứng nhận đúng trình tự thủ tục, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tóm tắt quyết định của bản án sơ thẩm**: Bản án số 11/2017/KDTM-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa đã áp dụng:Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227;; khoản 2 Điều 244; Điều 147; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 468; Điều 357; Điều 212 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Ngân hàng C:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu của Ngân hàng C đối với một phần khoản tiền gốc phải trả là 1.650.000.000đ(Một tỷ, sáu trăm năm mươi triệu Đ) và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất,  tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Số nhà 40 L, phường H, thành phố Thanh Hóa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 473202, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: CH00702/525/QĐ-UBND do UBND thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 24/01/2011, theo Hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560008.1/HĐBĐ ngày

08/6/2011 ký giữa Ngân hàng C với bên có tài sản là ông Mai Xuân Cơ và bà Lưu Thị L, bên vay vốn là Công ty S.

2. Buộc Công ty S phải trả cho Ngân hàng C, tính đến 24/7/2017 với số tiền là 6.393.611.448đ (Sáu tỷ, ba trăm chín ba triệu, sáu trăm mười một ngàn, bốn trăm bốn tám Đ), trong đó (tiền gốc 4.955.861.600đ; tiền lãi trong hạn 982.530.066đ, lãi quá hạn 455.219.782đ).

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng C về quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Số nhà 82 Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 725924, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00923 ĐB QSDĐ/3701/QĐ-UBND do UBND thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 29/11/2006, theo Hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 ký giữa Ngân hàng C với bên có tài sản là ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O, bên vay vốn là Công ty S.

Ngân hàng C có trách nhiệm trả lại đầy đủ giấy tờ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở  và làm thủ tục xóa chấp cho gia đình ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí; Luật Thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

**Sau khi xét xử sơ thẩm,**

Ngày 20/9/2017Ngân hàng C có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần bản ánsơ thẩm về việc buộc Ngân hàng C có trách nhiệm trả lại đầy đủ giấy tờ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở và làm thủ tục xóa thế chấp cho gia đình ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

*Ý kiến của VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa*: Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về kháng cáo: Kháng cáo của Ngân hàng C không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội Đ xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, nghe lời trình bày của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về vụ án.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền L, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội Đ xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng C

[2.1] Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty S phải thanh toán khoản nợ gốc và lãi 6.393.611.448đ theo Hợp Đ tín dụng số 158200102/2015 ngày

18/3/2015, trường hợp Công ty S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mại tài sản theo Hợp Đ thế chấp số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 để đảm bảo thi hành án.

Về Hợp Đ thế chấp số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010: Ngày 15/11/2010, ông Đặng Trọng Đ và bà Lê Thị O ký Hợp Đ thế chấp số 10560055/HĐBĐ để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo Hợp Đ tín dụng số 10681468/HĐTD ngày 28/6/2010 và các hợp Đ tín dụng, hợp Đ bảo lãnh khác của Công ty S với Ngân hàng C ký đến hết ngày 15/11/2015. Hợp Đ thế chấp trên Đ đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 15/11/2010.

Từ năm 2010 đến năm 2015 Ngân hàng C cho Công ty S vay tiền theo 06 Hợp Đ tín dụng (HĐTD) sau: HĐTD số 10681468/HĐTD ngày 28/6/2010hạn mức vay 8.000.000.000đ; HĐTD số 11560008/HĐTD 30/6/2011 hạn mức vay 14.000.000.000đ; HĐTD số 125600009/HĐTC ngày 30/8/2012 hạn mức vay 14.000.000.000đ; HĐTD số 13560008/HĐTD ngày 17/5/2013 hạn mức vay 14.000.000.000đ; HĐTD số 05/2014/HĐTCHM/NHCT420 ngày 31/5/2014 hạn mức vay 14.000.000.000đ; HĐTD số 158200102/2015 ngày 18/3/2015 hạn mức 8.850.000.000đ.Các HĐTD nêu trên đều ghi tài sản bảo đảm là nhà số 82 Hàng Đ của ông Đ bà O theo Hợp Đ thế chấpsố 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010.

[2.2] Xét Hợp Đ thế chấp số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 đối với các HĐTD mà Ngân hàng C đã ký với Công ty S từ 28/6/2010 đến 18/3/2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng C cho rằng việc Ngân hàng với ông Đ và bà O ký Hợp Đ thế chấp số 10560055/HĐBĐ ngày
15/11/2010 để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty S đối với các HĐTD đã ký kết trước và sau Hợp Đ thế chấp là sự thỏa thuận của các bên trong giao dịch dân sự nên không trái pháp luật. Tuy nhiên, giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Đ Bộ luật dân sự và các văn bản pháp luật liên quan quy định như sau:

Khoản 3 Điều 323 của BLDS 2005: "Trường hợp giao dịch bảo đảm Đ đăng ký theo quy định của pháp luật thì giao dịch bảo đảm đó có giá trị pháp lý đối với người thứ ba, kể từ thời điểm đăng ký". Đ thời, điểm d khoản 1 Điều 10; Điều 11 Nghị định 163/2006/NĐ-CP: "Giao dịch bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng hoặc chứng thực trong trường hợp pháp luật có quy định"; "Giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với bên thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Thời điểm đăng ký Đ xác định theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm". Như vậy, Hợp Đ thế chấp số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 không thể bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của HĐTD số 10681468/HĐTD ngày 28/6/2010 như thỏa thuận của các bên tại Điều 2 của Hợp Đ thế chấp.

Mặt khác, Điều 3 của Hợp Đ thế chấp số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 ghi: "Bên A cho bên Cvay vốn, bảo lãnh số tiền tối đa không vượt quá 70% giá trị của tài sản thế chấp Đ định giá ở từng thời điểm". Tuy nhiên,06Hợp Đ tín dụng mà Ngân hàng C và Công ty SơnTân Anh ký kếtđều dẫn chiếu đến Hợp Đ thế chấp số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của bên vay, nhưng Ngân hàng không thông báo cho bên có tài sản thế chấp biết về phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp đối với

mỗi hợp Đ tín dụng trên là không đảm bảo quyền của bênthế chấp tài sản, dẫn đến việc bên thế chấp không biết tài sản của họ Đ bảo đảm thanh toán cho những hợp Đ tín dụng nào của bên vay vốn và phạm vi bảo đảm của bên thế chấp tài sản cho nghĩa vụ thanh toán của bên vay vốn cho mỗi hợp Đ tín dụng là bao nhiêu là không đúng thỏa thuận về mức cho vay, bảo lãnh mà các bên đã ký kết trong hợp Đ thế chấp ngày 15/11/2010.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Mai Thị L, người đại diện theo pháp luật của Công ty S cũng thừa nhận: "Năm 2015, Hợp Đ thế chấp và biên bản định giá lại tài sản của món tài sản số 82 Hàng Đ của gia đình ông Đ bà O đã hết hiệu lực, Ngân hàng đề nghị ký lại nhưng ông Đ không Đ ý ký, do món nợ tôi chưa trả Đ nên Ngân hàng vẫn để tôi kéo dài đến năm 2016".

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy Ngân hàng C, Công ty S, ông Đặng Trọng Đ và bà Lê Thị O chưa thực hiện đúngcác quy định của pháp luật về việc thế chấp tài sản vay vốn tại ngân hàng, và các thỏa thuận mà các bên đã ký kết trong Hợp Đ thế chấp số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 giữa Ngân hàng C với bên có tài sản là ông Đặng Trọng Đ bà Lê Thị O, bên vay vốn là Công ty S. Do đó, bản án sơ thẩmkhông chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng C về quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản theo Hợp Đ thế chấp số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 là có căn cứ. Vì vậy, Hội Đ xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng C và chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không Đ chấp nhận nên Ngân hàng C phải chịu án phí phúc thẩm, Đ trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

## QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần C Việt Nam.

2. Giữ nguyên bản án Kinh doanh thương mạiso thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa về phần tài sản thế chấp.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần C Việt Nam về quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 07, địa chỉ số nhà 82 Hàng Đ, phường B, thành phố Thanh Hóa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 725924, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số H00923 ĐB QSDĐ/3701/QĐ-UBND do UBND thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 29/11/2006, theo Hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 ký giữa Ngân hàng

thương mại cổ phần C Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa với bên có tài sản là ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O, bên vay vốn là Công ty TNHH S.

Ngân hàng thương mại cổ phần C Việt Nam có trách nhiệm trả lại đầy đủ giấy tờ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở và làm thủ tục xóa thế chấp cho gia đình ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần C Việt Nam phải chịu 2.000.000đ án phí phúc thẩm, Đ trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0004350 ngày 26/9/2017 số tiền 300.000đ; và Biên lai thu số 0004386 ngày 05/10/2017 số tiền 1.700.000đ của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

**Lê Thu Hương**

**Nơi nhận** :
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- P10-VKSND tỉnh Thanh Hoá;
- Chi cục THADS TP Thanh Hóa;
- TAND TP Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơvụ án.