

Bản án số: 81A /2017/KDTM-PT

Ngày: 7/9/2017

V/v: tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Ông Nguyễn Thanh Hưng**

Các Thẩm phán: **Bà Ngô Thị Hạnh**

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Hương- Kiểm sát viên.

Ngày 7/9/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 71/2016/TLPT-KDTM ngày 10/10/2016 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án sơ thẩm số 01/2016/KDTM -ST ngày 20/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 186/2017/QĐ-PT ngày 20/7/2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 226/QĐ-PT ngày 15/8/2017 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q

Địa chỉ: Tòa nhà C, phường P, quận H, TP Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông Hàn Ngọc V - Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: ông Hàn Ngọc V ủy quyền cho ông Hà Hoàng H (Giám đốc Trung tâm quản lý nợ), ông Hà Hoàng H ủy quyền cho ông Nguyễn Đức T, ông Đỗ Đăng H (chuyên viên thu hồi nợ).

Ông H có mặt, ông T vắng mặt.

-Bị đơn: Công ty TNHH QĐ.

Địa chỉ: thôn T, xã L, huyện Đ, TP Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: bà Chu Thị Thanh M - Giám đốc.

-Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Nguyễn Trọng Th, sinh năm 1933.
2. Cụ Trần Thị Q, sinh năm 1934.
3. Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1961.
4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1962.

5. Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1973.
6. Bà Hoàng Thị Th, sinh năm 1978.
7. Anh Nguyễn Trọng T, sinh năm 1988.
8. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1987.
9. Anh Nguyễn Trọng H, sinh năm 1991.
10. Cháu Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1999 (con ông Nguyễn Trọng H, bà Hoàng Thị Th).
11. Cháu Nguyễn Trọng H, sinh năm 2006 (con anh Nguyễn Trọng H, chị Hoàng Thị Th), do anh H, chị Th là người đại diện hợp pháp.
12. Cháu Nguyễn Uyên Nh sinh năm 2011; cháu Nguyễn Hiệu Ng, sinh năm 2013 (con anh Nguyễn Trọng T, chị Nguyễn Thị H) do anh T, chị H là người đại diện hợp pháp.

Đều có địa chỉ: thôn Tr, xã L, huyện Đ, Hà Nội.

(Tất cả người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt lần thứ hai)

Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn- Ngân hàng Thương mại cổ phần Q:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Q) và Công ty TNHH QĐ (sau đây gọi tắt là công ty QĐ) đã ký hợp đồng tín dụng số 120112/HĐTD2-VIB12/11 ngày 24/6/2011 có nội dung: Ngân hàng cho công ty QĐ vay số tiền 3.000.000.000đ (3 tỷ đồng), thời hạn vay: theo từng khế ước nhận nợ, mỗi khế ước không quá 6 tháng, lãi suất cho vay: thả nổi tại từng thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chỉnh vốn kinh doanh kỳ hạn tương ứng với kỳ điều chỉnh lãi suất + tối thiểu 2,5%/năm, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh gỗ, trả nợ gốc: cuối kỳ, trả nợ lãi hàng tháng, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất vay; phạt chậm trả gốc, lãi = số tiền chậm trả x số ngày chậm trả x 150% lãi suất vay (%năm)/360. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng thửa đất số 203, tờ bản đồ số 01, diện tích 216m² tại thôn Tr, xã L, huyện Đ, Hà Tây của bên thế chấp là cụ Nguyễn Trọng Th và cụ Trần Thị Q

Trước đó, ngày 09/6/2011, tại biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay, cụ Nguyễn Trọng Th, cụ Trần Thị Q và Ngân hàng Q đã thống nhất định giá quyền sử dụng đất thửa số 203, tờ bản đồ số 01, diện tích 216m² tại thôn Tr, xã L, huyện Đ, Hà Tây có giá trị 4.320.000.000đ. Ngày 22/6/2011, cụ Nguyễn Trọng Th, cụ Trần Thị Q và công ty QĐ (bên vay) đã cùng ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2081/2011 quyền số 05/TP/SCC/HĐTC tại Văn phòng công chứng H, thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 203, tờ bản đồ số 01, diện tích 216m² tại thôn Tr, xã L, huyện Đ, Hà Tây theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S: 735829 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/7/2003, đứng tên cụ Nguyễn Trọng Th để đảm bảo cho tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các khoản chi phí khác theo Hợp

đồng tín dụng và các nghĩa vụ khác của bên vay ký tại Ngân hàng từ 22/6/2011 đến ngày 22/6/2016. Cùng ngày 22/6/2011, cụ Nguyễn Trọng Th và cụ Trần Thị Q đã có đơn yêu cầu đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm nêu trên tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ, TP Hà Nội và đã được chứng nhận việc đăng ký thế chấp.

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng Q đã giải ngân số tiền 3.000.000.000đ cho công ty QĐ theo 02 khế ước nhận nợ số 120112.2/KUNN2-VIB12/11 ngày 30/12/2011 và khế ước nhận nợ số 120112.3/KUNN2-VIB12/11 ngày 31/12/2011.

Do công ty QĐ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu Công ty QĐ phải trả số nợ gốc 3.000.000.000đ, nợ lãi 175.458.438đ, nợ lãi phạt quá hạn 1.236.963.728đ. Tổng: 4.412.422.166đ tạm tính đến ngày 20/3/2014, yêu cầu công ty QĐ tiếp tục trả các khoản lãi, lãi phạt quá hạn phát sinh theo đúng quy định trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 21/3/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp công ty QĐ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng yêu cầu công ty QĐ phải trả số nợ gốc 3.000.000.000đ, nợ lãi trong hạn và quá hạn: 3.031.392.939đ, tổng: 6.031.392.939đ tính đến ngày 16/6/2016.

Bị đơn- công ty QĐ do bà Chu Thị Thanh M – Giám đốc- là người đại diện theo pháp luật xác nhận công ty QĐ còn nợ Ngân hàng Q số tiền gốc: 3.000.000.000đ, tiền lãi: 3.031.392.939đ, tổng cộng 6.031.392.939đ, đề nghị Ngân hàng cho công ty trả nợ dần.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: cụ Nguyễn Trọng Th và vợ là cụ Trần Thị Q trình bày: Hai cụ thừa nhận chữ ký và dấu vân tay của hai cụ trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng Q nhưng không nhớ ký hợp đồng trong trường hợp nào và nội dung hợp đồng là gì. Hai cụ có 3 con trai, vợ chồng con trai cả và vợ chồng con trai út và các cháu đều ở trên thửa đất thế chấp, vợ chồng con trai thứ 2 ở nơi khác. Các con cháu của hai cụ không biết gì về việc thế chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng hai cụ đề nghị xem xét đảm bảo quyền lợi cho các con cháu.

Vợ chồng ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị P và vợ chồng ông Nguyễn Trọng H, bà Hoàng Thị Th trình bày: ông T là con trai cả, ông H là con trai út của cụ Th, cụ Q, nguồn gốc đất thế chấp là tổ tiên để lại cho cụ Th, cụ Q, các ông đều sinh sống trên thửa đất này từ trước đến nay. Trên đất có một nhà cấp 4 cũ. Năm 1989, vợ chồng ông T xây 01 nhà mái bằng để ở. Năm 2003, vợ chồng ông H xây nhà 01 tầng, đến năm 2010 xây thêm 2 tầng để ở. Khi các ông bà xây nhà đều được cụ Th và cụ Q đồng ý. Tiền xây nhà là của các ông bà. Các ông bà không biết việc công ty QĐ vay tiền của Ngân hàng Q và không biết việc cụ Th, cụ Q ký hợp đồng

thể chấp. Các ông bà không đồng ý đối với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng.

Bà Nguyễn Thị H trình bày: bà là con dâu thứ hai của cụ Th và cụ Q, bà M – giám đốc công ty QĐ là vợ em trai ruột của bà. Do công ty QĐ cần tài sản thế chấp để vay vốn Ngân hàng nên bà nói chuyện với bố chồng cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ Th và cụ Q đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng công chứng thế chấp quyền sử dụng đất.

Bản án số 01/2016/KDTM-ST ngày 20/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã nhận định: khẳng định thừa đất thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Th, cụ Q và hai cụ có ký hợp đồng thế chấp nhưng hai cụ không thừa nhận việc thế chấp; xác định hai ngôi nhà trên đất của vợ chồng ông T, vợ chồng ông H không phải là tài sản thế chấp, vợ chồng ông T, ông H không được biết việc thế chấp, hai ngôi nhà đã tồn tại trước thời điểm thế chấp

Và quyết định:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

2. Buộc công ty TNHH QĐ phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q theo hợp đồng tín dụng số 120112/HĐTD2-VIB/12/11 ngày 24/6/2011 và Khế ước nhận nợ số 120112.2/KUNN-VIB/12/11 ngày 30/12/2011, Khế ước nhận nợ số 120112.3/KUNN-VIB12/11 ngày 31/12/2011, số tiền tính đến ngày 16/6/2016 là 6.031.392.939đ gồm nợ gốc: 3.000.000.000đ, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn: 3.301.392.939đ.

Kể từ ngày 17/6/2016 công ty TNHH QĐ tiếp tục phải chịu lãi suất như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 120112/HĐTD2-VIB/12/11 ngày 24/6/2011 trên số tiền nợ gốc 3.000.000.000đ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ với Ngân hàng Q.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q về yêu cầu kê biên, phát mại tài sản đối với Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ 01 tại thôn Tr, xã L, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S735829, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00008 QSDĐ do UBND huyện Đ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 22/7/2003 mang tên Nguyễn Trọng Th, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2081/2011, quyển số 05/CC-SCC/HĐTC ngày 22/6/2011 lập tại Văn phòng công chứng H trụ sở: phố N, quận T, thành phố Hà Nội”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 05/7/2016, Ngân hàng thương mại cổ phần Q có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp với lý do: hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, bản án sơ thẩm xác định 02 ngôi nhà xây dựng trên đất năm 1989 và năm 2003 thuộc sở hữu của vợ chồng ông T, bà P và vợ chồng ông

H, bà Th là thiếu căn cứ vì các căn nhà này đều chưa được bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, khi xây dựng không có giấy phép xây dựng và các giấy phép liên quan để khẳng định việc xây nhà là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Người kháng cáo là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q trình bày có nội dung như đã nêu trong đơn kháng cáo.

-Bị đơn – công ty TNHH QĐ do bà Chu Thị Thanh M đại diện theo pháp luật trình bày: xác nhận việc ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng, ký kết hợp đồng thế chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng đều tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án

Về nội dung:

-Tài sản trên đất có trước thời điểm thế chấp, xác định tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, hai căn nhà trên đất không thuộc tài sản thế chấp, chỉ chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đứng tên cụ Nguyễn Trọng Th.

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 Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Vì vậy đơn kháng cáo là hợp lệ.

Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn đối với việc xử lý tài sản thế chấp thì:

1.Về hồ sơ hợp đồng thế chấp:

Theo hợp đồng thế chấp số công chứng 2081/2011 ngày 22/6/2011 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với cụ Nguyễn Trọng Th, cụ Nguyễn Thị Q tại Văn phòng công chứng H thì cụ Th và cụ Q thỏa thuận thế chấp tài sản của mình là quyền sử dụng thửa đất số 203 tờ bản đồ số 01, diện tích 216m² tại thôn Tr, xã L, huyện Đ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S: 735829, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00008.QSDĐ/ĐP do UBND huyện Đ cấp ngày 22/7/2003 đứng tên cụ Nguyễn Trọng Th để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH QĐ bao gồm tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các khoản chi phí khác theo các hợp đồng tín dụng được ký giữa công ty QĐ và Ngân hàng trong thời gian từ

22/6/2016 đến ngày 22/6/2026. Trước đó, ngày 09/6/2011, tại biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và cụ Nguyễn Trọng Th, cụ Trần Thị Q đã thống nhất định giá quyền sử dụng thửa đất thế chấp là 4.320.000.000đ (Bốn tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng chẵn) để làm cơ sở xác định mức cho vay của Ngân hàng với khách hàng.

Tại đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng ngày 22/6/2011 do cụ Nguyễn Trọng Th và cụ Trần Thị Q đứng tên người viết đơn thì cụ Th và cụ Q có yêu cầu đăng ký thế chấp đối với quyền sử dụng thửa đất số 203 tờ bản đồ số 01, diện tích 216m² tại thôn Tr, xã L, huyện Đ nêu trên. Đơn đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ chứng nhận đã kê khai đăng ký thế chấp ngày 23/6/2011.

Ngày 24/6/2011, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã ký kết hợp đồng tín dụng số 120112/HĐTD2-VIB12/11 ngày 24/6/2011 theo đó Ngân hàng cho công ty TNHH QĐ vay số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) với biện pháp bảo đảm tiền vay là thế chấp quyền sử dụng đất tại thôn Tr xã L, huyện Đ đứng tên cụ Nguyễn Trọng Th như đã nêu trên.

Tại tòa án cấp sơ thẩm, cụ Th và cụ Q đã thừa nhận chữ ký và điểm chỉ dấu vân tay của các cụ trong Hợp đồng thế chấp ngày 22/6/2011.

2. Về đối tượng của hợp đồng thế chấp:

Theo đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/6/2011 tại “Phần kê khai của các bên ký kết hợp đồng thế chấp” thể hiện:

“ 3. Mô tả tài sản thế chấp:

3.1. Quyền sử dụng đất: thửa đất số 203, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: thôn Tr, xã L, huyện Đ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), diện tích đất thế chấp: 216m², giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S:735829, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00008.QSĐĐ/ĐP do UBND huyện Đ cấp ngày 22/7/2003”.

Tại phần 3.2. Tài sản gắn liền với đất: không thể hiện thông tin gì về tài sản gắn liền với đất.

Tại Phần chứng nhận của cơ quan đăng ký là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường) huyện Đ ngày 23/6/2011 ghi: “Chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất ở thửa 203, diện tích 216m², bản đồ 01 –L”.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (đã đăng ký), tại Điều 2 (Tài sản thế chấp) có nội dung:

“2.1 Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này là quyền sử dụng đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 735829, vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00008.QSĐĐ/ĐP do UBND huyện Đ, tỉnh Hà Tây cấp

ngày 22/7/2003, cụ thể: số thửa 203, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: thôn Tr, xã L, huyện Đ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), diện tích đất 216m².

2.2 Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo gắn liền với TSBD và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích thửa đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này”

Theo nội dung quy định này thì không bao gồm tài sản là nhà, công trình kiến trúc có trên đất trước khi ký kết hợp đồng thế chấp.

Theo Biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay ngày 09/6/2011 không thể hiện có tài sản gắn liền với đất.

Như vậy, theo các tài liệu trên có đủ căn cứ xác định cụ Th cụ Q là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 203 tờ bản đồ số 01, diện tích 216m² tại thôn Tr, xã L, huyện Đ. Hai cụ đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q theo đúng các quy định của pháp luật về thế chấp, đăng ký thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay của công ty TNHH QĐ. Do vậy, Hợp đồng thế chấp số công chứng 2081/2011 ngày 22/6/2011 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với cụ Nguyễn Trọng Th, cụ Nguyễn Thị Q là có hiệu lực pháp luật đối với phần thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 203 tờ bản đồ số 01, diện tích 216m² tại thôn Tr, xã L, huyện Đ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội).

3. Về quyền sử dụng đất

Theo các lời khai của vợ chồng ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị P, vợ chồng ông Nguyễn Trọng H, bà Hoàng Thị Th và xác nhận của chính quyền địa phương đều thống nhất khẳng định quyền sử dụng thửa đất số 203 tờ bản đồ số 01, diện tích 216m² tại thôn Tr, xã L, huyện Đ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội) thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng cụ Th, cụ Q, nguồn gốc do tổ tiên để lại.

Nhưng vợ chồng ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Trọng H, bà Nguyễn Thị Th cho rằng phần diện tích đất đang ở đã được cụ Th, cụ Q cho để xây nhà nhưng các ông bà không xuất trình được chứng cứ thể hiện có việc tặng cho quyền sử dụng đất. Cụ Th, cụ Q và các ông bà cũng đều thừa nhận không có việc ra Ủy ban nhân dân xã để làm thủ tục giấy tờ và thực tế cụ Th vẫn đứng tên chủ sử dụng toàn bộ thửa đất số 203 tờ bản đồ số 01, diện tích 216m² tại thôn Tr, xã L, huyện Đ, tỉnh Hà Tây theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét 02 căn nhà nằm trên đất của cụ Nguyễn Trọng Th và cụ Nguyễn Thị Q, thấy rằng:

Trên thửa đất có hai ngôi nhà gồm một nhà 02 tầng của vợ chồng ông Nguyễn Trọng Th, bà Nguyễn Thị Ph (con trai cả của cụ Th, cụ Q), một nhà 03 tầng của vợ chồng ông Nguyễn Trọng H, bà Nguyễn Thị Th (con trai thứ 3 của cụ Th, cụ Q). Cụ Th, cụ Q, ông T, bà P, ông H, bà Th đều có lời khai tiền xây dựng nhà là do vợ chồng hai con trai xây dựng, cụ Th và cụ Q không đóng góp gì. Nhà của vợ chồng ông T, bà P xây dựng từ năm 1989, nhà của vợ chồng ông H, bà Th xây dựng 01

tầng từ năm 2003 và năm 2010 xây thêm 02 tầng nữa. Lời khai của các ông bà Trần Trọng C, Nguyễn Xuân V, Nguyễn Thị D, Hoàng Đức C là hàng xóm sống gần thửa đất của cụ Th từ trước đến nay cũng xác nhận sự việc trên. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác minh tại Ủy ban nhân dân xã L thể hiện trên thực tế tại thời điểm vợ chồng ông H, vợ chồng ông Th xây nhà, Ủy ban xã cũng chưa cấp giấy phép xây nhà ở cho hộ dân nào.

Thực tế hiển nhiên chứng minh được rằng: các công dân đang ở trên thửa đất là có thật, trước thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp bởi nhân khẩu, các mối quan hệ xã hội, quan hệ hành chính, sinh hoạt, học tập. Phía nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ thực tế, có thật để ghi nhận.

Như vậy, có căn cứ xác định khi cụ Th cụ Q ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì trên đất thế chấp có 02 ngôi nhà do vợ chồng ông Th, vợ chồng ông H xây dựng, các ông bà không được biết và không ký vào Hợp đồng thế chấp vì vậy hợp đồng thế chấp không có hiệu lực đối với phần nhà ở của vợ chồng ông Th và vợ chồng ông H.

Hợp đồng thế chấp được ký kết nêu trên giữa vợ chồng cụ Nguyễn Trọng Th, cụ Nguyễn Thị Q với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thuộc trường hợp chủ sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của người khác. Hợp đồng này phù hợp với quy định tại các Điều 715, 716 Bộ luật dân sự 2004. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Nguyên đơn phù hợp với Điều 721 Bộ luật dân sự 2004 và các quy định của pháp luật có liên quan. Việc xử lý tài sản thế chấp sẽ theo các quy định tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP về việc xác lập, xử lý tài sản thế chấp và các Điều, khoản của Luật thi hành án dân sự.

Vì vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí phúc thẩm.

Về án phí sơ thẩm: cần sửa án phí sơ thẩm do tính toán không đúng.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 715, 716, 721 Bộ luật dân sự 2004; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 148, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 13/3/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q
2. Sửa bản án sơ thẩm, cụ thể như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q:

- Buộc công ty TNHH QĐ phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q theo hợp đồng tín dụng số 120112/HĐTD2-VIB/12/11 ngày 24/6/2011 số tiền tính đến ngày 16/6/2016 là 6.031.392.939đ (sáu tỷ không trăm ba mươi một triệu ba trăm chín mươi hai ngàn chín trăm ba mươi chín đồng) gồm nợ gốc: 3.000.000.000đ, lãi quá hạn: 3.301.392.939đ.

Kể từ ngày 17/6/2016 công ty TNHH QĐ tiếp tục phải chịu khoản lãi suất quá hạn như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 120112/HĐTD2-VIB/12/11 ngày 24/6/2011 trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Trong trường hợp Công ty TNHH QĐ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa số 203, tờ bản đồ số 01, diện tích 216m² tại thôn Tr, xã L, huyện Đ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội) đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S: 735829 ngày 22/7/2003, đứng tên ông Nguyễn Trọng Th theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2081/2011, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 22/6/2011 tại Văn phòng công chứng H.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với tài sản trên đất theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2081/2011, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 22/6/2011 tại Văn phòng công chứng H.

Án phí: Công ty TNHH QĐ phải chịu 114.031.393đ (một trăm mười bốn triệu không trăm ba mươi một ngàn ba trăm chín mươi ba đồng) án phí sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí phúc thẩm, không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn trả 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AM/2010/ 0005201 ngày 05/7/2016 và 56.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AM/2010 0004984 ngày 01/12/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 7/9/2017.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- Cục THADS TP Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Đ
- TAND huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thanh Hưng

