
Bản án số: 98 /2018/KDTM-PT

Ngày: 03/8/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng tín
dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Nga

Các Thẩm phán : Ông Hoàng Minh Thành
: Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Ông Trần Văn Lùng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03/8/2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân TP Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2018/TLPT ngày 29 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 20/2/2017 của Tòa án nhân dân quận LB, TP Hà nội bị kháng cáo, theo Thông báo mở lại phiên tòa số 260/TB-TA ngày 26/7/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV QL

Trụ sở: 22 HV, P. LTT, HD, Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Q – Phó giám đốc Chi nhánh ngân hàng NN

(Vắng mặt tại phiên tòa)

Bị đơn: Công ty TNHH TK

Trụ sở: Số 12, ngõ 266/17 NVC, P. BD, LB, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Đ – Giám đốc Công ty.

(Xin vắng mặt tại phiên tòa)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thành Đ – Sinh năm 1979
2. Bà Nguyễn Thị Hồng V – Sinh năm 1979
3. Cháu Nguyễn Anh Đ – Sinh năm 2007
4. Cháu Nguyễn Thị A – Sinh năm 2011

Cùng trú tại: Số 22, ngách 3/26 VDT, P. VH, Q. LB, Hà Nội.

(Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng V là ông Nguyễn Thành Đ)

(Xin vắng mặt tại phiên tòa)

5. Bà Nguyễn Thị Minh H - Sinh năm 1975
Trú tại: Đội 9 DP, TP, TL, HY.

(Xin vắng mặt tại phiên tòa)

6. Ông Lương Ngọc T – Sinh năm 1959

7. Bà Nguyễn Thị T – Sinh năm 1951

8. Anh Lương Ngọc T

9. Chị Lương Bích H

Cùng trú tại: Số 6, ngõ 62/22 HNT, P. BÐ, Q. LB, Hà Nội

(Ông T , bà T có mặt, anh T , chị H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Công ty QL do ông Nguyễn Đức Q đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngân hàng NN (Sau đây gọi tắt là ngân hàng) đã cho Công ty TNHH TK (Sau đây gọi tắt là Công ty TK) vay số tiền như sau:

* Lần 1: Cho Công ty vay 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) theo hợp đồng tín dụng số 1483 ký ngày 08/8/2012 giữa hai bên. Thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất cho vay áp dụng tại thời điểm nhận nợ theo từng giấy nhận nợ cụ thể, lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay này là:

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 113585, số vào sổ cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 0178, số QĐ: 926/QĐ-UB, mã số 5321408 do UBND huyện GL cấp ngày 30/12/2008 theo Hợp đồng thế chấp (số công chứng: 3904/2010/HĐTC, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD) tại Văn phòng Công chứng A9, thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng NN và ông Lương Ngọc T, bà Nguyễn Thị T tại địa chỉ khu tập thể Bưu điện xóm YV , xã YV , huyện GL , TP Hà Nội;

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BÐ 455899, do UBND huyện SS cấp ngày 18/03/2011, số vào sổ cấp GCN CH 00430 theo Hợp đồng thế chấp (số công chứng: 2023/2011/HĐTC, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD) tại Văn phòng Công chứng A9 thành phố Hà Nội, Ngân hàng NN và ông Trần Văn Đ , bà Nguyễn Thị Minh H tại địa chỉ thôn TT, xã PC, huyện SS, TP Hà Nội;

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X968917, số vào sổ cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 0702.QSD/1962, do UBND huyện GL cấp ngày 28/11/2003 theo Hợp đồng thế chấp (số công chứng: 294312 ngày 26.6.2012, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD) tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội, Ngân hàng NN và ông Lương Ngọc T,

bà Nguyễn Thị T tại địa chỉ thôn NL, xã BD, huyện GL (nay là tổ 8 phường BD, LB, Hà Nội).

* Lần 2 cho Công ty vay: 2.142.000.000đ (Hai tỷ một trăm bốn mươi hai nghìn đồng) theo hợp đồng tín dụng số 1483 ngày 24/6/2013 đã ký ngày 24.6.2013 giữa hai bên. Thời hạn cho vay 01 tháng, lãi suất cho vay 18%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Giá trị quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 564137 số vào sổ cấp GCN số 522, số QĐ 1185/QĐ-UB do UBND quận LB, TP Hà Nội cấp ngày 21/11/2011 cho nhà, đất tại địa chỉ tổ 1 phường Việt Hưng, LB, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho bên thứ ba vay vốn ngân hàng (số công chứng: 00310 ngày 26.3.2013, quyền số 01/TP/CC) tại Văn phòng công chứng Ngọn lửa Việt, Ngân hàng NN và ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị Hồng V;

Bên nhận bảo lãnh cho Công ty TK là công ty TNHH HX số tiền bảo lãnh là 2.142.000.000đ.

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân toàn bộ số tiền trên và công ty đã nhận đủ các khoản tiền vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến hạn trả nợ thì Công ty TK đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết dù ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo và có văn bản làm việc với công ty TK và các chủ tài sản thế chấp để thông báo về các khoản nợ quá hạn và bàn bạc phương án giải quyết. Công ty TK đã có văn bản giải trình kế hoạch trả nợ nhưng không thực hiện. Riêng ông Trần Văn Đ (Giám đốc Công ty) và bà Nguyễn Thị Minh H đã có biên bản bàn giao tài sản bảo đảm cho ngân hàng đối với thửa đất tại thôn TT, xã PC, huyện SS, TP Hà Nội ngày 09.6.2015.

Tổng cộng số tiền Công ty TK còn nợ cả gốc trong hạn, gốc quá hạn và lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày 22/02/2017 là: 10.659.971.472đ (mười tỷ sáu trăm năm mươi chín triệu chín trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm bảy mươi hai đồng) trong đó:

Nợ gốc: 6.042.000.000đ

Nợ lãi trong hạn: 3.440.703.833đ

Nợ lãi quá hạn: 1.177.267.639đ

Ngày 22.9.2015, ngân hàng đã ký hợp đồng mua bán nợ số 19448/2015 theo đó Công ty QL đã mua các khoản nợ của công ty TK nên Công ty QL khởi kiện yêu cầu Công ty TK phải thanh toán số tiền gốc và lãi như đã nêu trên và các phí khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng trên từ sau ngày 22/02/2017 cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp Công ty TK không thanh toán được

các khoản nợ thì Công ty QL có quyền đề nghị phát mại tài sản bảo đảm là các tài sản đã thế chấp như đã nêu trên. Ngoài ra, ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn là Công ty TNHH TK do ông Trần Văn Đ – Giám đốc Công ty đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty hiện nay không còn hoạt động nhưng chưa làm thủ tục giải thể do ông Đ đang chấp hành án tại trại tạm giam công an tỉnh Hưng Yên Công ty thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh, các giấy nhận nợ, các thông báo, các biên bản làm việc do ngân hàng cung cấp cho Tòa án như nguyên đơn trình bày là đúng chữ ký của ông và có đóng dấu công ty. Theo hợp đồng tín dụng thì công ty TK được vay tối đa số tiền là 10 tỷ đồng nhưng mới được giải ngân khoảng hơn 6 tỷ đồng làm nhiều lần. Ông Đ xác nhận có vay của ngân hàng nhưng số tiền nợ gốc và lãi là bao nhiêu thì không nhớ cụ thể, ông chỉ nhớ tổng số tiền gốc công ty TK đã vay của ngân hàng là khoảng 6.200.000.000đ, số lẻ ông không nhớ. Công ty TK đã nhận đủ tiền theo các giấy nhận nợ. Công ty có dùng tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền sử dụng đất của gia đình ông T , bà T tại YV , BÐ; gia đình bà V , ông Đ và của vợ chồng ông. Đối với tài sản của ông T , bà T thế chấp cho khoản vay của công ty TK, khi mượn GCNQSDĐ tại BÐ và YV , ông Đ có nói là để thế chấp ngân hàng vay vốn làm ăn. Thời gian ký các hợp đồng thế chấp ông Đ không nhớ cụ thể. Mặc dù đang chấp hành án nhưng ông Đ khẳng định đã được Tòa án thông báo cụ thể về yêu cầu khởi kiện của Công ty QL và ông Đ nhất trí và cam kết sẽ có trách nhiệm trả cho Công ty QL các khoản nợ trên và các chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng và đề nghị để khi mãn hạn tù ông sẽ khôi phục kinh doanh để có tiền trả nợ . Trường hợp công ty không thanh toán được các khoản nợ trên thì Công ty QL có quyền đề nghị các cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản đã thế chấp tại ngân hàng gồm tài sản của ông Lương Ngọc T, bà Nguyễn Thị T là thửa đất số 163 tờ bản đồ số 3 diện tích 48m² tại khu tập thể vật tư Bưu điện xã YV , huyện GL , HN; QSDĐ thửa 205 -2 tờ bản đồ số 5 diện tích 100,5m² tại thôn NL, BÐ, GL; Quyền sử dụng đất thửa đất số 23d1 tờ bản đồ số 11 diện tích 108m² tại thôn TT, SS, HN của ông Đ và vợ là Nguyễn Thị Minh H; Tài sản là QSDĐ số 322-1 tờ bản đồ số 07 diện tích 80m² tại tổ 1 phường VH, LB, Hà Nội của ông Đ , bà V . Ông Đ không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Ngọc T, bà Nguyễn Thị T, anh Lương Ngọc T, chị Lương Thị Bích H thống nhất trình bày: Ông bà xác nhận do có mối quan hệ quen biết với gia đình chị H nên gia đình ông bà có cho anh Đ, chị H mượn GCNQSDĐ để thế chấp cho khoản vay của công ty TNHH TK với Ngân hàng NN nhưng Ông T , chỉ ký Hợp đồng thế chấp số 294312 ngày 26.6.2012, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội , còn Hợp đồng thế chấp số công chứng: 2023/2011/HĐTC, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng A9 thành phố Hà Nội thì ông T không ký. Khi ký hợp đồng thế chấp năm 2012, công chứng viên bảo ông ký vào

đầu thì ông ký, do ông không đọc nên không biết được nội dung của hợp đồng là như thế nào. Việc ký hợp đồng thế chấp là do ông, bà tự nguyện trên cơ sở ông, bà có quan hệ thân thiết với mẹ vợ anh Đ và hoàn toàn tin tưởng vợ chồng ông Đ. Ông, bà chỉ cho anh Đ, chị H mượn sổ thế chấp chứ gia đình ông không thể chấp, không nhận được quyền lợi gì từ việc ký hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng và công ty TK. Ông cho rằng ngân hàng chưa làm đúng quy trình vì chưa thẩm định cụ thể đối với tài sản đảm bảo của ông bà tại YV và BD. Trên tài sản thế chấp tại số 6 ngõ 62/ 22 HNT có vợ chồng ông và con trai là Lương Ngọc T và con gái là Lương Bích H sinh sống. Trên tài sản thế chấp tại YV không có ai sinh sống. Hai con của ông, bà không có đóng góp công sức gì trong việc xây dựng, tôn tạo tài sản nhà, đất trên mà tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông, bà. Tại hợp đồng thế chấp số 294312 ngày 26.6.2012 chỉ có chữ ký của bên thế chấp và bên nhận thế chấp, còn một số chữ ký khác ký nháy ông không biết của ai, phía công ty TK cũng không ký tên trong hợp đồng. Đối với số tiền nợ gốc và nợ lãi của công ty TK như ngân hàng trình bày, ông, bà đề nghị công ty TK phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng để trả lại các quyền sở hữu cho gia đình ông, bà. Ông, bà không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác. Nếu sau này ngân hàng lấy nhà gia đình ông, bà sẽ khởi kiện ngân hàng và chị H sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị Hồng V do ông Nguyễn Thành Đ đại diện trình bày:

Ông thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TK như nguyên đơn, bị đơn trình bày là đúng. Đến ngày 27.5.2013, ngân hàng phát hành bảo lãnh thanh toán tiền tạm ứng cho công ty TNHH TM HX số tiền là 2.142.000.000đ (*Hai tỷ một trăm bốn mươi hai triệu đồng*). Ông Đ, bà H có nói với vợ chồng ông là tiền về sẽ chuyển để mua ngô hạt của công ty Hoàng Yên, có hợp đồng đầu ra. Bảo lãnh chỉ có hiệu lực khi số tiền này vào tài khoản của công ty TK. Ngày 28.5.2013, số tiền trên về tài khoản của công ty TK đáng lẽ phải chuyển đi lấy hàng thì công ty TK đã để bà H rút 1.600.000.000đ, sau đó bà H nộp vào tài khoản của ông Đ. Cùng ngày đó, ông Đ đã chuyển cho chị Nguyễn Thị Lan H (phó giám đốc phòng giao dịch HBT), số tài khoản 1483207000639 số tiền là 1 tỷ đồng; chuyển 520.000.000đ cho chị Nguyễn Thị Hồng M (kế toán phòng giao dịch HBT), số tài khoản 1483002047909; chuyển cho bà Nghiêm Thị Thu H số tiền 30.000.000đ (kế toán phòng giao dịch BTX). Ông Đ thấy rằng có sự câu kết giữa công ty TK và một số cán bộ ngân hàng để lấy tiền sử dụng sai mục đích nên ông đã có đơn tố giác ông Đ gửi công an quận HBT nhưng sau đó Công an quận HBT đã không khởi tố vụ án. Ông có đề nghị ngân hàng có cơ chế tạo điều kiện cho công ty TK có cơ hội trả nợ cho ngân hàng. Ông đề nghị làm rõ việc sử dụng tiền sai mục đích của ông Đ, bà H nhằm chiếm đoạt tài sản của gia đình ông. Ngoài các yêu cầu trên, ông không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Minh H trình bày: Bà thừa nhận nội dung ông Đ trình bày là đúng. Bà và chồng là ông Đ đã ký biên bản bàn giao tài sản thế chấp cho khoản vay của công ty TK. Đối với tài sản thế

chấp của ông T, bà T, bà đề nghị Tòa án tạo điều kiện để khi ông Đ ra tù sẽ làm ăn để trả nợ và rút sổ đỏ của ông T bà T ra. Hàng tháng, bà H vẫn thay mặt công ty trả nợ cho ngân hàng 5.000.000đ/ tháng vào tiền gốc cho đến khi ngân hàng làm đơn khởi kiện mới thôi. Bà H không có yêu cầu độc lập và không có đề nghị gì khác.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 22/02/2017 của Tòa án nhân dân quận LB đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty QL đối với Công ty TK. Buộc Công ty TK phải thanh toán cả gốc và lãi với tổng số tiền là 10.659.971.472 đồng. Trường hợp công ty TK không thanh toán được các khoản nợ nêu trên, thì Công ty QL có quyền đề nghị phát mãi tài sản thế chấp, cụ thể là:

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 113585, số vào sổ cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 0178, số QĐ: 926/QĐ-UB, mã số 5321408 do UBND huyện GL cấp ngày 30/12/2008 theo Hợp đồng thế chấp (số công chứng: 3904/2010/HĐTC, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD) tại Văn phòng Công chứng A9, thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng NN và ông Lương Ngọc T, bà Nguyễn Thị T tại địa chỉ khu tập thể Bưu điện xóm YV, xã YV, huyện GL, TP Hà Nội;

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 455899, do UBND huyện SS cấp ngày 18/03/2011, số vào sổ cấp GCN CH 00430 theo Hợp đồng thế chấp (số công chứng: 2023/2011/HĐTC, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD) tại Văn phòng Công chứng A9 thành phố Hà Nội, Ngân hàng NN và ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Minh H tại địa chỉ thôn Tân Trại, xã PC, huyện SS, TP Hà Nội;

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X968917, số vào sổ cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 0702.QSD/1962, do UBND huyện GL cấp ngày 28/11/2003 theo Hợp đồng thế chấp (số công chứng: 294312 ngày 26.6.2012, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD) tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội, Ngân hàng NN và ông Lương Ngọc T, bà Nguyễn Thị T tại địa chỉ thôn NL, xã BD, huyện GL (nay là tổ 8 phường BD, LB, Hà Nội).

- Giá trị quyền sử dụng đất của nhà, đất đã được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 564137 số vào sổ cấp GCN số 522, số QĐ 1185/QĐ-UB do UBND quận LB, TP Hà Nội cấp ngày 21/11/2011 cho nhà, đất tại địa chỉ tổ 1 phường VH, LB, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho bên thứ ba vay vốn ngân hàng (số công chứng: 00310 ngày 26.3.2013, quyền số 01/TP/CC) tại Văn phòng công chứng Ngọn lửa Việt, Ngân hàng NN và ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị Hồng V;

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn là Công ty TK do ông Đ đại diện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành Định, ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Minh H đã kháng cáo bản án đề nghị xem xét bản án theo thủ tục phúc thẩm và kháng cáo về phân xử lý tài sản bảo đảm.

Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm, bị đơn là Công ty TK do ông Trần Văn Đ đại diện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Thành Đ, bà Nguyễn Thị Minh H đã có văn bản về việc rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Việc rút kháng cáo của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành Đ , ông Trần Văn Đ , bà Nguyễn Thị Minh H đều vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Ngọc T và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày: Ông, bà không đồng ý về việc Tòa án tiếp tục xét xử, ông, bà đề nghị Tòa án triệu tập đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn Đ , chị Nguyễn Thị Minh H tham gia phiên tòa. Về yêu cầu kháng cáo, ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên, ông không đề nghị giám định chữ ký, chữ viết trong các hợp đồng thế chấp. Ông, bà đề nghị Tòa án nhanh chóng chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để giải quyết bảo vệ quyền lợi cho ông, bà.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở thẩm tra xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

{1} Về tố tụng:

Theo quy định tại điều 30, 35 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Công ty QL và Công ty TNHH TK có trụ sở tại quận LB, Hà Nội là tranh chấp về kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận LB.

Sau khi xét xử sơ thẩm, không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn là Công ty TNHH TK do ông Trần Văn Đ đại diện theo pháp luật và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Minh H, ông Lương Ngọc T kháng cáo. Kháng cáo của các đương sự là còn thời hạn và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án nhân dân TP Hà Nội thụ lý và giải quyết là đúng quy định.

Quá trình tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm, các đương sự kháng cáo đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo đối với bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 22/02/2017 của Tòa án nhân dân quận LB, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

Ngày 24/5/2018, ông Nguyễn Thành Đ đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo

Ngày 04/6/2018 bà Nguyễn Thị Minh H cũng đã có đơn xin rút kháng cáo

Ngày 09/3/2017, ông Trần Văn Đ – đại diện bị đơn là Công ty TK có văn bản xin rút toàn bộ kháng cáo.

Xét thấy, việc rút kháng cáo những người có tên nêu trên là tự nguyện và phù hợp pháp luật cần được chấp nhận. Vì vậy, cần thiết phải đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã rút kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần quyết định đối với nghĩa vụ trả nợ của Công ty TK, và quyền phát mại các tài sản thế chấp mang tên ông Nguyễn Thành Đ , bà Nguyễn Thị Minh H, ông Trần Văn Đ trong trường hợp Công ty TK không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng. Tòa án cấp phúc thẩm đã ra Thông báo về việc rút kháng cáo của ông Đ , bà H và ông Đ .

Sau khi rút kháng cáo, ông Đ , ông Đ , bà H đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt ông Đ , ông Đ , bà H là đúng quy định. Ông T , bà T , anh T , chị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng ông T, bà H vẫn vắng mặt. Tòa án xét xử vắng mặt ông Tiến bà Hạnh là có căn cứ.

{2}Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Lương Ngọc T

Ngày 07/3/2017, ông Lương Ngọc T có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận LB. Tại đơn kháng cáo, ông đề nghị Tòa án giám định chữ ký trên hợp đồng thế chấp năm 2011. Tuy nhiên, tại bản tự khai tại cấp phúc thẩm của ông T và vợ là bà Nguyễn Thị T đã không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông trên hợp đồng thế chấp năm 2011 nên Tòa án không xem xét giải quyết yêu cầu này của ông tại đơn kháng cáo nữa. Ngoài ra, tại đơn kháng cáo ông bà còn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi cho ông, bà. Xét kháng cáo của ông T , Hội đồng xét xử thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết và xét xử về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng và buộc Công ty TK phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi là 10.659.472.000 đồng. Nếu Công ty TK không trả được nợ thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho ngân hàng. Qua nghiên cứu hồ sơ và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử thấy: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông T và Tâm đã được thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định của pháp luật (đã được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền), vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của ông về đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn

cứ. Tại phiên tòa ngày 20/7/2018, ông Lương Ngọc T đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để ông yêu cầu xem xét giám định chữ ký và chữ viết của ông. Hội đồng xét xử đã ấn định thời gian là ngày 25/7/2018 để ông đến Tòa án làm việc liên quan đến yêu cầu giám định nhưng ngày 25/7/2018 ông T, bà T đã không đến Tòa án để giải quyết về đề nghị giám định là ông, bà đã từ chối quyền lợi của mình. Tại phiên tòa hôm nay, ông cũng xác nhận ngày 25/7/2018 vợ chồng ông cũng không đến Tòa án và đồng thời ông cũng đề nghị Tòa án không giám định chữ ký và chữ viết của ông nữa, tại phiên tòa hôm nay, ông không trình bày về yêu cầu kháng cáo hủy bản án sơ thẩm, ông chỉ đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để giải quyết. Xét đề nghị này của ông, bà không nằm trong phạm vi kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Ngoài ra ông, bà không còn yêu cầu gì khác. Ông T, bà T cũng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và đúng quy định. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của ông không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, khoản nợ của công ty TK liên quan đến nhiều tài sản nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không phân chia phạm vi bảo đảm của từng tài sản là chưa đúng theo sự thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng tín dụng nên cần phân chia phạm vi nghĩa vụ tài sản bảo đảm đối với từng tài sản thế chấp cho phù hợp pháp luật. Vì những lẽ trên, Hội đồng xét xử thống nhất cần sửa bản án sơ thẩm về việc phân chia nghĩa vụ tài sản bảo đảm theo thỏa thuận của các đương sự trong hợp đồng tín dụng.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH TK phải chịu 118.659.971 (Một trăm mười tám triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi một đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty QL số tiền 58.400.000đ (Năm mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng) Công ty QL đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 08368 ngày 17.5.2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận LB.

Án phí phúc thẩm:

Công ty TNHH TK, ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị Minh H mỗi người phải chịu 50% án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm không thuộc phạm vi kháng cáo nên ông Lương Ngọc T phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Các điều: 305,343,355,471,474, từ điều 715 đến điều 721 Bộ luật dân sự 2005

Căn cứ: Điều 30, điều 37, khoản 3 điều 38, 184, khoản 1 điều 308, điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Khoản 1 điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH TK do ông Trần Văn Đ – đại diện theo pháp luật và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị Minh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Ngọc T và sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 22/02/2017 của Tòa án nhân dân quận LB, TP Hà nội về cách tuyên, cụ thể:

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty QL. Buộc Công ty TNHH TK phải thanh toán trả cho Công ty QL tính đến ngày 22.02.2017 số tiền là: 10.659.971.472 đồng (Mười tỷ, sáu trăm năm mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi một nghìn, bốn trăm bảy mươi hai đồng) trong đó:

Nợ gốc: 6.042.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 3.440.703.833 đồng

Nợ lãi quá hạn: 1.177.267.639 đồng

Trong trường hợp công ty TK không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 113585, số vào sổ cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 0178, số QĐ: 926/QĐ-UB, mã số 5321408 do UBND huyện GL cấp ngày 30/12/2008 theo Hợp đồng thế chấp (số công chứng: 3904/2010/HĐTC, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD) tại Văn phòng Công chứng A9, thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng NN và ông Lương Ngọc T, bà Nguyễn Thị T tại địa chỉ khu tập thể Bưu điện xóm YV, xã YV, huyện GL, TP Hà Nội; Giá trị tài sản bảo đảm không vượt quá 1.000.000.000 đồng với lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 455899, do UBND huyện SS cấp ngày 18/03/2011, số vào sổ cấp GCN CH 00430 theo Hợp đồng thế chấp (số công chứng: 2023/2011/HĐTC, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD) tại Văn phòng Công chứng A9 thành phố Hà Nội, Ngân hàng NN và ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Minh H tại địa chỉ thôn TT, xã PC, huyện SS, TP Hà Nội; Giá trị tài

sản bảo đảm không vượt quá 700.000.000 đồng với lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X968917, số vào sổ cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 0702.QSD/1962, do UBND huyện GL cấp ngày 28/11/2003 theo Hợp đồng thế chấp (số công chứng: 294312 ngày 26.6.2012, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD) tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội, Ngân hàng NN và ông Lương Ngọc T, bà Nguyễn Thị T tại địa chỉ thôn NL, xã BĐ, huyện GL (nay là tổ 8 phường Bô Đề, LB, Hà Nội). Giá trị tài sản bảo đảm không vượt quá 2.400.000.000 đồng với lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng

- Giá trị quyền sử dụng đất của nhà, đất đã được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 564137 số vào sổ cấp GCN số 522, số QĐ 1185/QĐ-UB do UBND quận LB, TP Hà Nội cấp ngày 21/11/2011 cho nhà, đất tại địa chỉ tổ 1 phường VH, LB, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho bên thứ ba vay vốn ngân hàng (số công chứng: 00310 ngày 26.3.2013, quyền số 01/TP/CC) tại Văn phòng công chứng Ngọn lửa Việt, Ngân hàng NN và ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị Hồng V, giá trị tài sản bảo đảm không vượt quá 4.000.000.000 đồng với lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Những người đang ở hoặc đang sinh sống trên tài sản thế chấp phải di chuyển để đảm bảo thi hành án.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH TK phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện 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.

4. Về án phí: Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH TK phải chịu 118.659.971 (Một trăm mười tám triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi một đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty QL số tiền 58.400.000đ (Năm mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng) Công ty QL đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 08368 ngày 17.5.2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận LB.

Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành Đ phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Trả lại ông Đ 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005073 ngày 15/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận LB, TP Hà Nội

Bà Nguyễn Thị Minh H phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Trả lại bà H 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005101 ngày 22/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận LB, TP Hà Nội

Công ty TNHH TK (do ông Trần Văn Đ đại diện) phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Trả lại Công ty TNHH TK (do ông Trần Văn Đ đại diện) 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005102 ngày 22/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận LB, TP Hà Nội

Ông Lương Ngọc T phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào 2.000.000 đồng ông T đã nộp theo các biên lai số 0005046 ngày 10/3/2017 và số 0005106 ngày 23/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận LB.

Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội
- TAND Q. LB;
- Cơ quan THADS Q. LB;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP./.

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

Chu Thị Nga

Tại Điều 1 mục 1.2 của hợp đồng thế chấp thể hiện: Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Nhà liền kề số LK 27 dự án nhà ở Bắc Hà, P. Mộ Lao, Q. Hà Đông, Hà Nội, cụ thể: Diện tích đất: 78,8m², Nhà ở là nhà bê tông 04 tầng, 1 tum, diện tích sàn là 332,10m². Tại mục 1.4 hợp đồng cũng ghi: Bên ngân hàng đã trực tiếp kiểm tra hiện trạng tài sản thế chấp nói trên và cùng bên vay vốn và bên thế chấp thống nhất định giá là 7.714.232.560 đồng.

Tuy nhiên, quá trình tiến hành tố tụng đã làm rõ: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND quận Hà Đông cấp cho ông Hoàng Thanh Tú ngày 01/12/2010 thể hiện: diện tích đất: 78,80m² đất ở đô thị. Nhà ở: Nhà bê tông 4 tầng + tum, diện tích sàn 332,10m². Tuy nhiên, thời điểm ký hợp đồng thế chấp là ngày 17/1/2012. Theo các bản khai của ông Hoàng Anh Tuấn và bà Tạ Thị Hà thể hiện, ông, bà đã sửa chữa và xây dựng nhà 7,5 tầng trên cả thửa đất gồm 02 nhà LK27+LK28 từ năm 2010. Theo xác nhận của UBND phường Mộ Lao theo đơn đề nghị của ông Tuấn, bà Hà, UBND phường đã xác nhận: “Hoàng Anh Tuấn và bà Tạ Thị Hà là chủ sở hữu lô liền kề 27,28 khu đô thị Bắc Hà.

Việc sửa chữa nhà năm 2010”. Tại văn bản số 104 ngày 22/5/2017 của UBND P. Mộ Lao gửi Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì có nội dung: Về chủ sử dụng đất: Bà Hà, ông Tuấn là chủ sử dụng của thửa đất liền kề 27 diện tích 27m² và diện tích 28m² tại khu nhà ở Bắc Hà. Hiện hai thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận. Tuy nhiên văn bản không thể hiện rõ là cấp cho ai, diện tích cụ thể là bao nhiêu, cấp thời điểm nào. Tài liệu hồ sơ chỉ thể hiện ngày 01/12/2010, UBND Q. Hà Đông cấp GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở đối với thửa liền kề 27 cho ông Hoàng Anh Tú. Mặt khác, văn bản này cũng có nội dung: Sau khi mua hai căn hộ thì tháng 7/2010 bà Tạ Thị Hà có đơn xin hoàn thiện, sửa chữa nhà căn hộ LK27, LK28. Thời điểm xây dựng xong như hiện trạng nhà hiện tại khoảng tháng 7 năm 2011.

Tại các bản khai, anh Tú và vợ là chị Cẩm Thị Thùy Dung đều xác nhận ngôi nhà 7,5 tầng tại nhà LK27-LK28 là do ông Tuấn, bà Hà xây dựng, anh Tú khi đó còn trẻ (21 tuổi) nên không có khả năng xây dựng, sửa chữa.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2017 của Tòa án thể hiện: Hiện nay không còn nhà 4 tầng 1 tum. Tại lô đất số 27-27 hiện có nhà 7,5 tầng. Tổng diện tích đất 156m².

Ngày 14/8/2012, các bên tiến hành định giá lại nhà, đất, theo đó xác định thực tế là nhà 05 tầng, 01 tum, 01 tầng hầm. Tuy nhiên, ngân hàng không xác định diện tích của 02 thửa đất này. Đây là lỗi của ngân hàng trong hoạt động nghiệp vụ dẫn đến việc ký kết hợp đồng thế chấp ngày 17/1/2012 và phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 16/8/2012 với ông Tú là không đúng vì ông Tú không có quyền định đoạt toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nên việc ông Tú ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng là vi phạm quy định tại điều 342 Bộ luật dân sự 2005.

Như vậy tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nhà liền kề số LK - 27 dự án nhà ở Bắc Hà, Mộ Lao, Hà Đông, Hà Nội tài sản thế chấp là nhà, đất không như trong hợp đồng thế chấp nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp này của ngân hàng đối khi công ty Đức Nguyên không thanh toán nợ , hoặc không thanh toán đủ nợ cho ngân hàng. Kháng cáo của ngân hàng về yêu cầu này không có căn cứ chấp nhận.

Về hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng với ông Hoàng Anh Tú: Như đã phân tích như trên, hợp đồng thế chấp là không có hiệu lực pháp luật nên kháng cáo về việc phân chia nghĩa vụ đối với tài sản bảo đảm mang tên ông Hoàng Anh Tú là không có căn cứ chấp nhận.