

Bản án số: 54 /2019/KDTM-PT

Ngày: 04 / 6 /2019

V/v: *tranh chấp* hợp đồng tín dụng và
Hợp đồng thế chấp.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Ngô Tuyết Băng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn

Ông Lê Thanh Bình

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trần Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 04/6/2019, 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 40/2019/TLPT-KDTM ngày 22/02/2019 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng và tranh chấp Hợp đồng thế chấp.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2018/KDTM-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 143/2019/QĐ-PT ngày 13/5/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 165/QĐHPT-PT ngày 27/5/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty CP XD

Trụ sở: số 203 phố TP, phường BĐ, xã BS, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Hải A- Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bằng P, Bà Lê Thị T.

(Có mặt).

Bị đơn: Ngân hàng TMCP Q

trụ sở: Số 21 phố CL, phường CL, quận ĐĐ , Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đ - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh S, Ông Lê Thành N, ông Trương Việt D, ông Vũ N, ông Nguyễn Đức H (theo văn bản ủy quyền số 547/UQ-MB-HS ngày 23/01/2018. (Có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty VM

Địa chỉ: Lô E9 đường PH, phường TH, quận CG, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn H (Vắng mặt).

2. Vinaconex

Trụ sở : Tòa nhà số 34 Láng Hạ, quận ĐĐ , thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Trọng Q- Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phí Đình D và ông Trần Văn C (theo văn bản ủy quyền số 214/2018 ngày 26/9/2018).

(Có mặt).

3. Công ty Ceks

Trụ sở: Số 23 ngõ 185 phố Chùa Láng, phường Láng Thượng, quận ĐĐ , thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Tuấn- Tổng giám đốc. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2017, Công ty CP XD và bản tự khai và các biên bản ghi lời khai tại Tòa Công ty CP XD do ông Ngô Hải An đại diện theo pháp luật trình bày:**

Ngày 16/2/2005, Công ty CP XD ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu văn phòng số 188/2005/VIMECO-HĐ với Công ty cổ phần cơ giới, lắp máy và xây dựng (nay là Công ty cổ phần VIMECO) theo đó Công ty cổ phần cơ giới, lắp máy và xây dựng chuyển nhượng cho Công ty CP XD diện tích 605m² mặt bằng khu văn phòng, thuộc tầng 2 khối công trình trụ sở làm việc kết hợp nhà ở cán bộ công nhân viên của bên chuyển nhượng tại lô E9, đường PH, phường TH, quận CG, Hà Nội. Giá chuyển nhượng là 8.179.785.000 đồng.

Ngày 02/3/2005, Công ty cổ phần cơ giới, lắp máy và xây dựng đã bàn giao mặt bằng khu văn phòng nêu trên cho Công ty CP XD theo biên bản bàn giao mặt bằng văn phòng đưa vào sử dụng được ký giữa hai bên. Cho đến nay Công ty CP XD vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích mặt bằng khu văn phòng này.

Ngày 8/11/2005, Công ty CP XD ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC với Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh H theo đó tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu một phần diện tích khu văn phòng thuộc khối công trình trụ sở làm việc kết hợp nhà ở cán

bộ công nhân viên của Công ty cổ phần cơ giới, lắp máy và xây dựng tại tầng 2 lô E5 đường PH, phường TH, quận CG, Hà Nội; Các giấy tờ sở hữu liên quan bao gồm: Hóa đơn giá trị gia tăng số 0097031 ngày 16/6/2005 trị giá 8.1795.000 đồng; Biên bản bàn giao mặt bằng văn phòng ngày 2/3/2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu văn phòng số 188/2005/VIMECO-HĐ.

Ngày 23/3/2013, Công ty CP XD và Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh H ký văn bản sửa đổi Hợp đồng số 181.13.056.39504.SD với nội dung sửa đổi Điều 4, mục a Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC ngày 8/11/2005, nâng giá trị tài sản thế chấp từ 8.179.785.000 đồng lên 21.206.850.000 đồng.

Hiện nay Công ty CP XD còn nợ Ngân hàng Q đội theo Hợp đồng tín dụng số 380.10.056.39504.TD ngày 15/10/2010 là : 16.210.789.091 đồng.

Nay Công ty CP XD đề nghị Tòa xem xét giải quyết :

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC ngày 08/11/2015 được sửa đổi, bổ sung theo văn bản sửa đổi Hợp đồng số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013 giữa Công ty CP XD và Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh H là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng TMCP Q trả lại cho Công ty CP XD các giấy tờ sở hữu liên quan đến tài sản bao gồm: Hóa đơn giá trị gia tăng số 0097031 ngày 16/6/2005 trị giá 8.179.785.000 đồng; Biên bản bàn giao mặt bằng văn phòng ngày 02/3/2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu văn phòng số 188/2005/VIMECO-HĐ.

*** Theo đơn phản tố ngày 02/4/2018 và bản tự khai, các biên bản lấy lời khai Ngân hàng TMCP Q do ông Ông Lê Thanh S đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 15/10/2010, Ngân hàng TMCP Q và Công ty CP XD đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 380.10.056.39504.TD, hạn mức cho vay là: 55.000.000.000 đồng, doanh số cho vay tối đa 85.000.000.000 đồng trong đó doanh số cho vay bằng tiền mặt tối đa là 17.000.000.000 đồng, ngoài ra Hợp đồng còn có các thỏa thuận khác về thời hạn giải ngân, ngày đáo hạn cuối cùng, điều kiện tiên quyết, lãi, biện pháp bảo đảm.... Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; Thời hạn vay và lãi suất: quy định trên từng khế ước cụ thể.

Sau khi ký Hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện giải ngân cho Công ty CP XD mười lần theo các khế ước nhận nợ sau:

STT	Khế ước	Ngày giải ngân	Số tiền giải ngân
1	LD1323400386	22.8.2013	281.656.516

2	LD1322800676	16.8.2013	1.378.838.000
3	LD1303000332	30.01.2013	1.902.633.000
4	LD1417800643	26.06.2014	201.103.000
5	LD1417600536	25.6.2014	1.125.960.370
6	LD1417500615	24.6.2014	497.150.000
7	LD1411800569	28.4.2014	5.214.311.207
8	LD1321400476	02.8.2013	1.754.044.610
9	LD1303100520	31.01.2013	3.638.078.913
10	LD1323200252	20.8.2013	869.185.000

* Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm 02 khối tài sản gồm:

1. Quyền sở hữu một phần diện tích khu văn phòng thuộc khối công trình “Trụ sở làm việc kết hợp nhà ở cán bộ nhân viên của Công ty cổ phần cơ giới, lắp máy và xây dựng” tại tầng 2, lô E5, đường PH, phường TH, quận CG, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC ngày 08/11/2005; Văn bản sửa đổi Hợp đồng số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013;

2. Khoản phải thu từ Hợp đồng kinh tế số 13/2010/HĐKT ngày 24/5/2010 về việc: “Cung ứng vật tư thiết bị và thi công các hạng mục công trình nhà D5-D6” và Hợp đồng kinh tế số 19/2010/HĐKT ngày 22/7/2010 về việc thi công xây dựng các hạng mục phần ngầm và hạ bể phốt nhà D3-D4 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM tại khu B, khu quy hoạch xây dựng ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM giữa Công ty CP XD và Vinaconex; Tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp hàng hóa số 280.10.056.39504.ĐB ký ngày 15/10/2010.

Quá trình thực hiện Hợp đồng Công ty CP XD đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã thỏa thuận trong Hợp đồng.

Tính đến ngày 31/3/2018, Công ty CP XD còn nợ Ngân hàng TMCP Q số nợ gốc là: 11.319.807.870 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 317.350.174 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 5.402.538.379 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc Công ty CP XD thanh toán trả Ngân hàng TMCP Q toàn bộ nợ gốc và nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 380.10.056.39504.TD ngày 15/10/2010, cụ thể nợ gốc là: 11.319.807.870 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 317.350.174 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 5.402.538.379 đồng (tạm tính đến ngày 31/3/2018).

Trường hợp Công ty CP XD vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC ngày 08/11/2015; Văn bản sửa đổi hợp đồng số

181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013; và khoản phải thu từ hợp đồng kinh tế số 13/2010/HĐKT ngày 24/5/2010 về việc: “Cung ứng vật tư thiết bị và thi công các hạng mục công trình nhà D5-D6 và Hợp đồng kinh tế số 19/2010/HĐKT ngày 22/7/2010 về việc thi công xây dựng các hạng mục phần ngầm và hạ bệ phốt nhà D3-D4 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM tại khu B, khu quy hoạch xây dựng ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM giữa Công ty CP XD và Vinaconex tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 280.10.056.39504.ĐB ký ngày 15/10/2010.

*** Công ty Ceks trình bày:**

Ngày 28/09/2016, Công ty CP XD và Công ty Ceks có ký Hợp đồng số 01/VINA5 về việc thuê văn phòng của Công ty CP XD. Khi ký Hợp đồng Công ty không hề biết có quan hệ phát sinh giữa Công ty CP XD với Ngân hàng TMCP Q. Nay có việc tranh chấp giữa Công ty CP XD với Ngân hàng TMCP Q. Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho Công ty.

*** Công ty VM trình bày:** Công ty VM được UBND Thành phố Hà Nội giao đất tại phường TH, quận CG, Hà Nội theo Quyết định số 1586 ngày 02/04/2004 để triển khai dự án đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và trụ sở làm việc kết hợp với nhà ở của cán bộ Công ty. Trong quy hoạch công trình dự án, từ tầng 1 đến tầng 5 sử dụng làm văn phòng làm việc, tổng diện tích sàn là 8.500 m². Toàn bộ diện tích sàn văn phòng này của Công ty VIMECO đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 180947 ngày 14/02/2005.

Công ty VM và Công ty CP XD đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu văn phòng số 188 ngày 16/2/2005 và phụ lục Hợp đồng số 205 ngày 28/06/2007 với diện tích sàn chuyển nhượng là 648.64m². Theo thỏa thuận của Hợp đồng 188 thì Công ty VIMECO tiến hành làm các thủ tục xác lập quyền sở hữu 648.64m² sàn văn phòng trên cho Công ty CP XD. Tuy nhiên, đến nay việc xác lập quyền sở hữu sàn văn phòng này cho Công ty CP XD vẫn chưa hoàn thành. Nay có việc tranh chấp giữa Công ty CP XD với Ngân hàng TMCP Q, Công ty VM không có ý kiến gì.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2018/KDTM-ST ngày 27/09/2018 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ đã Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của Ngân hàng TMCP Q (tên giao dịch: MBbank) đối với Công ty CP XD (tên công ty viết tắt: VINA 5).

2- Buộc Công ty CP XD (tên công ty viết tắt: VINA 5) phải trả cho Ngân hàng TMCP Q (tên giao dịch: MBbank) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 380.10.056.39504.TD ngày 15/10/2010 tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 18.000.043.267 đồng. Trong đó nợ gốc: 11.319.807.870 đồng; Nợ lãi trong hạn: 317.350.174 đồng; Nợ lãi quá hạn: 6.362.885.223 đồng.

3- Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC ngày 08/11/2005; Văn bản sửa đổi Hợp đồng số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q và Công ty CP XD không phát sinh hiệu lực.

- Buộc Ngân hàng TMCP Q (tên công ty viết tắt: MBbank) trả lại cho Công ty CP XD các giấy tờ sở hữu liên quan đến tài sản bao gồm: Hóa đơn giá trị gia tăng số 0097031 ngày 16/6/2005 trị giá 8.179.785.000 đồng; Biên bản bàn giao mặt bằng văn phòng ngày 02/3/2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu văn phòng số 188/2005/VIMECO-HĐ.

4- Xác định hợp đồng thế chấp khoản phải thu từ Hợp đồng kinh tế số 13/2010/HĐKT ngày 24/5/2010 về việc: “Cung ứng vật tư thiết bị và thi công các hạng mục công trình nhà D5-D6 và Hợp đồng kinh tế số 19/2010/HĐKT ngày 22/7/2010 về việc thi công xây dựng các hạng mục phần ngầm và hạ bệ phốt nhà D3-D4 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM tại khu B, khu quy hoạch xây dựng khu ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM giữa Công ty CP XD và Vinaconex tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 280.10.056.39504.ĐB ký ngày 15/10/2010 có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty CP XD (tên công ty viết tắt: VINA 5) vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Q (tên giao dịch: MBbank) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là khoản phải thu từ Hợp đồng kinh tế số 13/2010/HĐKT ngày 24/5/2010 về việc: “Cung ứng vật tư thiết bị và thi công các hạng mục công trình nhà D5-D6 và Hợp đồng kinh tế số 19/2010/HĐKT ngày 22/7/2010 về việc thi công xây dựng các hạng mục phần ngầm và hạ bệ phốt nhà D3-D4 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM tại khu B, khu quy hoạch xây dựng ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM giữa Công ty CP XD và Vinaconex tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 280.10.056.39504.ĐB ký ngày 15/10/2010.

5- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

6- Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm ngày 10/10/2018 Ngân hàng TMCP Q kháng cáo về phần xử lý tài sản thế chấp, cụ thể Ngân hàng TMCP Q đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONE5/HĐTC

ngày 8/11/2005 và Hợp đồng sửa đổi số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q và Công ty CP XD là có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự không thống nhất được việc giải quyết vụ án Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các đương sự thống nhất xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp cho Tòa án thì không còn chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phúc thẩm trình bày quan điểm:

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

+ Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án. Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về cách tuyên, cụ thể: Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ngân hàng TMCP Q đối với Công ty CP XD; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty CP XD đối với Ngân hàng TMCP Q; Buộc Công ty CP XD (tên công ty viết tắt: VINA 5) phải thanh trả cho Ngân hàng TMCP Q (tên giao dịch: MBbank) tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 18.000.043.267 đồng. Trong đó nợ gốc là: 11.319.807.870 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 317.350.174 đồng; Nợ lãi quá hạn: 6.362.885.223 đồng; Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC ngày 08/11/2005 và văn bản sửa đổi Hợp đồng số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q và Công ty CP XD không phát sinh hiệu lực. Buộc Ngân hàng TMCP Q (tên công ty viết tắt: MBbank) trả lại cho Công ty CP XD các giấy tờ sở hữu liên quan đến tài sản bao gồm: Hóa đơn giá trị gia tăng số 0097031 ngày 16/6/2005 trị giá 8.179.785.000 đồng; Biên bản bàn giao mặt bằng văn phòng ngày 02/3/2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu văn phòng số 188/2005/VIMECO-HĐ; Xác định Hợp đồng thế chấp khoản phải thu từ Hợp đồng kinh tế số 13/2010/HĐKT ngày 24/5/2010 thế chấp theo hợp đồng thế chấp hàng hóa số 280.10.056.39504.ĐB ký ngày 15/10/2010 phát sinh hiệu lực pháp luật. Trường hợp Công ty CP XD (tên công ty viết tắt: VINA 5) vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Q (tên giao dịch: MBbank) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là khoản phải thu từ hợp

đồng kinh tế số 13/2010/HĐKT ngày 24/5/2010 về việc: “Cung ứng vật tư thiết bị và thi công các hạng mục công trình nhà D5-D6 và Hợp đồng kinh tế số 19/2010/HĐKT ngày 22/7/2010 về việc thi công xây dựng các hạng mục phần ngầm và hạ bể phốt nhà D3-D4 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM tại khu B, khu quy hoạch xây dựng ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM giữa Công ty CP XD và Vinaconex tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp hàng hóa số 280.10.056.39504.ĐB ký ngày 15/10/2010; VÀ ,n phÝ:Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là Ngân hàng TMCP Q làm trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2].Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại Quân đội Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng hạn tín dụng hạn mức số 380.10.056.39504.TD ngày 15/10/2010 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q và Công ty CP XD được hai bên xác nhận là hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình giải quyết tại Tòa án sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm Công ty CP XD thừa nhận toàn bộ nợ gốc và nợ lãi như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q . Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty CP XD phải thanh toán trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng TMCP Q theo đề nghị của Ngân hàng TMCP Q , cụ thể nợ gốc là: 11.319.807.870 đồng; Nợ lãi trong hạn (tính đến ngày 27/9/2018) là: 317.350.174 đồng; Nợ lãi quá hạn (tính đến ngày 27/9/2018) là: 6.326885.223 đồng; Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Công ty CP XD phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền lãi phạt chậm trả 21.866.509 đồng. Các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị về vấn đề này, nên cấp phúc thẩm không xem xét.

+ Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

- Quyền sở hữu một phần diện tích khu văn phòng thuộc khối công trình “trụ sở làm việc kết hợp nhà ở cán bộ nhân viên của Công ty cổ phần cơ giới, lắp máy và xây dựng” tại tầng 2, lô E5, đường PH, phường TH, quận CG theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-

VINACONEX5/HĐTC ngày 08/11/2005; Văn bản sửa đổi Hợp đồng số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013;

- Khoản phải thu từ Hợp đồng kinh tế số 13/2010/HĐKT ngày 24/5/2010 về việc: “Cung ứng vật tư thiết bị và thi công các hạng mục công trình nhà D5-D6” và Hợp đồng kinh tế số 19/2010/HĐKT ngày 22/7/2010 về việc thi công xây dựng các hạng mục phần ngầm và hạ bể phốt nhà D3-D4 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM tại khu B, khu quy hoạch xây dựng ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM giữa Công ty CP XD và Vinaconex, tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp hàng hóa số 280.10.056.39504.ĐB ký ngày 15/10/2010.

Công ty CP XD yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC ngày 08.11.2005; Văn bản sửa đổi hợp đồng số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013, vì Hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật. Ngân hàng TMCP Q không đồng ý và đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự đều xác nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC ngày 08/11/2005; Văn bản sửa đổi Hợp đồng số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013 giữa Ngân hàng TMCP Q và Công ty CP XD được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có lập thành văn bản. Tuy nhiên, Hợp đồng thế chấp chưa được hai bên làm thủ tục chứng thực theo quy định của pháp luật tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; Tài sản thế chấp chưa được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC ngày 08/11/2005; Văn bản sửa đổi hợp đồng số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013 vi phạm về điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự 2005 và theo quy định tại Điểm 2 mục I thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16/6/2005 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010 NĐ-CP của Chính Phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Q có xuất trình Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03/4/2018. Theo nội dung đăng ký thể hiện: Mô tả tài sản: Quyền tài sản hình thành trong tương lai từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu văn phòng số 188/2005/VIMECCO-HĐ ngày 16/02/2005 ký giữa bên chuyển nhượng là Công ty cổ phần cơ giới, lắp máy và xây dựng với Công ty CP XD. Hội đồng xét xử xét thấy việc đăng ký tài sản giao dịch bảo đảm này không phù hợp với nội dung của Hợp đồng thế chấp số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC

ngày 08/11/2005 và văn bản sửa đổi Hợp đồng số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013, cụ thể nội dung của Hợp đồng thể chấp thể hiện: Tài sản thế chấp bao gồm Quyền sở hữu một phần diện tích khu văn phòng thuộc khối công trình “trụ sở làm việc kết hợp nhà ở cán bộ nhân viên của Công ty cổ phần cơ giới, lắp máy và xây dựng” tại tầng 2, lô E5, đường PH, phường TH, quận CG, Hà Nội. Nguồn gốc tài sản thế chấp là của Công ty cổ phần cơ giới, lắp máy và xây dựng chuyển nhượng cho Công ty CP XD theo Hợp đồng chuyển nhượng số 188/2005/VIMECO-HĐ ngày 16/2/2005.

Mặt khác, theo Quyết định số 2155/QĐ-UB ngày 21/4/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, khoản 2 Điều 1 ghi: “Tạm giao diện tích đất thu hồi tại khoản 1 Điều này cho Công ty cổ phần cơ giới lắp máy và xây dựng để tổ chức điều tra lập phương án giải phóng mặt bằng, triển khai dự án đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và trụ sở làm việc mới kết hợp với nhà ở”. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 180947 ngày 14/02/2005 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp cho Công ty cổ phần cơ giới, lắp máy và xây dựng ghi: Thừa đất được quyền sử dụng: “...6. Mục đích sử dụng đất: đất trụ sở cơ quan...”; Tài sản gắn liền với đất: Công trình từ tầng 1 đến tầng 5 đã xây dựng, sử dụng làm Văn phòng làm việc...”. Nên việc chuyển nhượng diện tích tầng 2 giữa Công ty cổ phần cơ giới, lắp máy và xây dựng với Công ty CP XD là không phù hợp về mục đích sử dụng đất khi được giao đất và cấp Giấy chứng nhận tài sản gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội. Tòa án đã yêu cầu các bên đương sự cung cấp tài liệu chứng minh tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng nhưng các đương sự không xuất trình được. Hơn nữa, kể từ sau khi chuyển nhượng cho đến nay, thì hai bên chưa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự xác nhận tại thời điểm thế chấp, tài sản bảo đảm chưa được sang tên cho Công ty CP XD. Hiện nay, Công ty CP XD cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy và được Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cung cấp như sau: Diện tích nhà đất là tài sản thế chấp hiện nay Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Công ty VM. Như vậy, tại thời điểm Công ty CP XD thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng TMCP Q thì tài sản này chưa thuộc quyền sở hữu của Công ty CP XD. Do vậy, việc Công ty CP XD và Ngân hàng TMCP Q ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC ngày 08/11/2005 và văn bản sửa đổi Hợp đồng số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013 là vi phạm Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2005.

Mặt khác, theo hướng dẫn tại điểm 2 mục II thông báo kết quả giải đáp số

64/TANDTC-PC ngày 03/04/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn: “.... Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu.....”.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC ngày 08/11/2005 và văn bản sửa đổi hợp đồng số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q và Công ty CP XD không phù hợp với quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Nên có cơ sở xác định Hợp đồng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC ngày 08/11/2005 và văn bản sửa đổi hợp đồng số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q và Công ty CP XD không phát sinh hiệu lực.

- Hợp đồng thế chấp tài sản hàng hóa số 280.10.056.39504.ĐB ký ngày 15/10/2010 khoản phải thu từ Hợp đồng kinh tế số 13/2010/HĐKT ngày 24/5/2010 về việc: “Cung ứng vật tư thiết bị và thi công các hạng mục công trình nhà D5-D6” và Hợp đồng kinh tế số 19/2010/HĐKT ngày 22/7/2010 về việc thi công xây dựng các hạng mục phần ngầm và hạ bệ phốt nhà D3-D4 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM tại khu B, khu quy hoạch xây dựng ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM giữa Công ty CP XD và Vinaconex được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, nên phát sinh hiệu lực.

Trường hợp Công ty CP XD không thanh toán được khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP Q, thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là khoản phải thu từ hợp đồng kinh tế số 13/2010/HĐKT ngày 24/5/2010 về việc: “Cung ứng vật tư thiết bị và thi công các hạng mục công trình nhà D5-D6 và Hợp đồng kinh tế số 19/2010/HĐKT ngày 22/7/2010 về việc thi công xây dựng các hạng mục phần ngầm và hạ bệ phốt nhà D3-D4 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM tại khu B, khu quy hoạch xây dựng ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM giữa Công ty CP XD và Vinaconex tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp hàng hóa số 280.10.056.39504.ĐB ký ngày 15/10/2010 là có căn cứ để tất toán khoản nợ trên.

Từ những phân tích trên xét thấy: Kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên: “ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của Ngân hàng TMCP Q (tên giao dịch: MBbank) đối với

Công ty CP XD (tên công ty viết tắt: VINA 5)...” là chưa chính xác nên cần phải sửa về cách tuyên.

Đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên Ngân hàng TMCP Q phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, 220, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 342, 355, 361, 412, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 91, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/ NQ – QH ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2018/KDTM-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội.

Xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ngân hàng TMCP Q đối với Công ty CP XD ; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty CP XD đối với Ngân hàng TMCP Q .

2- Buộc Công ty CP XD (tên công ty viết tắt: VINA 5) phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Q (tên giao dịch: MBbank) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 380.10.056.39504.TD ngày 15/10/2010 tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 18.000.043.267 đồng. Trong đó nợ gốc là: 11.319.807.870 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 317.350.174 đồng; Nợ lãi quá hạn: 6.362.885.223 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (là ngày 28/9/2018), Công ty CP XD còn 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc .

3- Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 39504/2005/NHQĐ-VINACONEX5/HĐTC ngày 08/11/2005 và văn bản sửa đổi hợp đồng số 181.13.056.39504.SD ngày 15/7/2013 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q và Công ty CP XD không phát sinh hiệu lực.

- Buộc Ngân hàng TMCP Q (tên công ty viết tắt: MBbank) trả lại cho Công ty CP XD các giấy tờ sở hữu liên quan đến tài sản bao gồm: Hóa đơn giá trị gia tăng số 0097031 ngày 16/6/2005 trị giá 8.179.785.000 đồng; Biên bản bàn

giao mặt bằng văn phòng ngày 02/3/2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu văn phòng số 188/2005/VIMECO-HĐ.

4- Xác định Hợp đồng thế chấp khoản phải thu từ Hợp đồng kinh tế số 13/2010/HĐKT ngày 24/5/2010 về việc: “Cung ứng vật tư thiết bị và thi công các hạng mục công trình nhà D5-D6 và hợp đồng kinh tế số 19/2010/HĐKT ngày 22/7/2010 về việc thi công xây dựng các hạng mục phần ngầm và hạ bệ phốt nhà D3-D4 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM tại khu B, khu quy hoạch xây dựng khu ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM giữa Công ty CP XD và Vinaconex tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp hàng hóa số 280.10.056.39504.ĐB ký ngày 15/10/2010 có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty CP XD (tên công ty viết tắt: VINA 5) vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Q (tên giao dịch: MBbank) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là khoản phải thu từ hợp đồng kinh tế số 13/2010/HĐKT ngày 24/5/2010 về việc: “Cung ứng vật tư thiết bị và thi công các hạng mục công trình nhà D5-D6 và Hợp đồng kinh tế số 19/2010/HĐKT ngày 22/7/2010 về việc thi công xây dựng các hạng mục phần ngầm và hạ bệ phốt nhà D3-D4 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM tại khu B, khu quy hoạch xây dựng ký túc xá sinh viên Đại học QG HCM giữa Công ty CP XD và Vinaconex tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp hàng hóa số 280.10.056.39504.ĐB ký ngày 15/10/2010 để tất toán khoản nợ trên.

Trường hợp số tiền xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết toàn bộ khoản nợ thì Công ty CP XD phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q .

5- Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

6- VÒ n phÝ:

- Án phí sơ thẩm: Công ty CP XD phải chịu 126.000.000 đồng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Xác nhận Công ty CP XD đã nộp 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0006590 ngày 15/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐĐ nên còn phải nộp tiếp 123.000.000 đồng.

- Ngân hàng TMCP Q phải chịu 3.000.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận và 1.093.325 đồng án phí do không được chấp nhận yêu cầu buộc Công ty CP XD thanh toán khoản lãi phạt chậm trả. Ngân hàng đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 62.500.000 đồng theo biên lai số 0007002 ngày 10/04/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ , thành phố Hà Nội, nên hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q 58.046.675 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm. Được trừ vào 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm Ngân hàng đã nộp theo biên lai số: 0007870 ngày 25/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7- Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- Chi cục THADS Q. ĐĐ
- Tòa án ND quận ĐĐ
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Tuyết Băng