

Bản án số: 07/2018/KDTM-PT.

Ngày: 24/7/2018.

V/v : 'Tranh chấp Hợp đồng tín dụng'.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Hiền;

Ông Nguyễn Gia Lương.

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thiêm, cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Đức Trình - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 24/7/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã tiến hành mở phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 05/2017/TLPT-KDTM, ngày 07/11/ 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”;

Do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2018/KDTM-ST ngày - 09/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2018/QĐ - PT ngày 09/5/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2018/QĐ-PT ngày 04/5/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP) Bưu điện L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức H - Chủ tịch HĐQT.

Địa chỉ: Tòa nhà Capital Tower số X, Trần H, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang T1 - Giám đốc Ngân hàng TMCP Bưu điện L -Chi nhánh B.

(Quyết định ủy quyền số: 6650/2017/QĐ-TGD, ngày 20/6/2017 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Bưu điện L)

Người đại diện theo ủy quyền lại tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Văn H1 - Phó phòng khách hàng Ngân hàng TMCP Bưu điện L -Chi nhánh B- Theo Quyết định ủy quyền số: 152/2017/UQ-LPB-BG, ngày 12/12/2017 của Giám đốc Ngân hàng TMCP Bưu điện L- Chi nhánh B-(Có mặt).

Địa chỉ: Số Y, đường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Công ty TNHH L.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị L - Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số nhà 317- 319 đường Nguyễn Thị L, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang- (Có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1- Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm 1964- (Có mặt);

2- Ông Trần Đăng T - Sinh năm 1962- Chồng bà L- (Vắng mặt);

Đều có địa chỉ: Số nhà 317- 319 đường Nguyễn Thị L, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

3- Bà Nguyễn Thị Th - Sinh năm 1972- (Vắng mặt);

Địa chỉ: Xã Xương L, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

4- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bắc Giang;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L1-Chấp hành viên-(Vắng mặt).

5 - Bà Ngô Thị Q- Sinh năm 1967- (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà M, đường Hoàng Văn Th, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

6- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1969- (Vắng mặt);

7 - Ông Nguyễn Xuân S, sinh năm 1959 - Chồng bà H2- (Có mặt).

Đều có HKTT: Số nhà N, đường Q, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Đều có địa chỉ nơi cư trú: Số nhà L, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

8 - Ủy ban nhân dân thành phố B;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai S1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H3 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B- (Vắng mặt).

9 - Văn phòng Công chứng Đ&T;

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Phương Đ - Trưởng Văn phòng công chứng Đ&T- (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà P, đường Nguyễn Văn M, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

10- Bà Nguyễn Thị Thanh H4 - Sinh năm 1987- (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà R, đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Bưu điện L** (Ngân hàng) do ông Nguyễn Văn H1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 12/7/2012, Công ty TNHH L (Công

ty) và Ngân hàng đã ký Hợp đồng tín dụng số 300.0043/2012/HĐTD để Công ty vay tiền của Ngân hàng, hạn mức tín dụng là 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng). Mục đích vay để Công ty bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, thời hạn vay, lãi suất vay theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ.

Ngày 22/02/2013, Công ty TNHH L đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ số 01/2013/TUYETLY với tổng số tiền là 2.000.000.000đồng (hai tỷ đồng), thời hạn vay là 04 tháng, lãi suất trong hạn 14%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển quá hạn, kỳ hạn trả gốc là trả một lần vào cuối kỳ, kỳ hạn trả lãi vào ngày 15 hàng tháng.

Ngày 25/02/2013, Công ty TNHH L đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ số 02/2013/TUYETLY với tổng số tiền là 700.000.000đồng (bảy trăm triệu đồng), thời hạn vay là 04 tháng, lãi suất trong hạn 14%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển quá hạn, mục đích vay là để thanh toán tiền mua xăng dầu, kỳ hạn trả gốc là trả một lần vào cuối kỳ, kỳ hạn trả lãi vào ngày 15 hàng tháng.

Ngày 12/03/2013, Công ty TNHH L đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ số 03/2013/TUYETLY với tổng số tiền là 80.000.000đồng (tám mươi triệu đồng), thời hạn vay là 04 tháng, lãi suất trong hạn 14%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển quá hạn, mục đích vay là để thanh toán tiền mua xăng dầu, kỳ hạn trả gốc là trả một lần vào cuối kỳ, kỳ hạn trả lãi vào ngày 15 hàng tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên Công ty TNHH L đã dùng tài sản của vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Trần Đăng T để ký thế chấp cho Ngân hàng theo các Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản trên đất của bên thứ ba, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 300.0065/2012/HĐTC ngày 11/7/2012 ký giữa Ngân hàng TMCP Bưu Điện L - Chi nhánh B với bà Nguyễn Thị L và ông Trần Đăng T. Tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 12, diện tích sử dụng 65,44m² tại khu dân cư dẫy 4,5 đường H, phường N, thành phố thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị H2 nhưng đã được chỉnh lý trang 4 mang tên bà Nguyễn Thị L ngày 13/3/2012, (BL 26-30; 40-43);

2. Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 300.0066/2012/HĐTC ngày 11/7/2012 ký giữa Ngân hàng TMCP Bưu Điện L - Chi nhánh B với bà Nguyễn Thị L và ông Trần Đăng T. Tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 12, diện tích sử dụng 65,4m² tại

tổ 3, khu phố 1, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Trần Quyết T5, bà Lê Thị V. Ngày 29/10/2007, Giấy chứng nhận QSDĐ đã được chỉnh lý trang 4 mang tên bà Nguyễn Thị H2. Ngày 13/3/2012, Giấy chứng nhận QSDĐ đã được chỉnh lý trang 4 mang tên Nguyễn Thị L, (BL 31-35; 44-46);

Toàn bộ tài sản thế chấp bảo đảm được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Đ & T và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH L đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng hạn, nên Ngân hàng đã chuyển số tiền vay là 2.780.000.000 đồng tiền gốc sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn kể từ ngày 22/6/2013. Từ khi khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc cũng như tạo điều kiện để Công ty thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty mới thanh toán cho Ngân hàng được 500.000.000 đồng tiền gốc quá hạn vào ngày 13/01/2014.

Nay, Ngân hàng khởi kiện đề nghị Công ty TNHH L phải trả tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 04/01/2018 cụ thể là: Tiền gốc là 2.280.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 41.490.249 đồng, tiền lãi quá hạn gốc 2.242.656.085 đồng, tiền lãi quá hạn lãi 39.516.703 đồng. Tổng số tiền gốc và tiền lãi mà Công ty phải trả cho Ngân hàng là 4.603.663.037 đồng. Ngoài ra từ ngày 05/01/2018, Công ty phải tiếp tục trả cho Ngân hàng tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất mà các bên đã giao kết trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp Công ty TNHH L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng đề nghị phát mại toàn tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp tài sản mà các bên đã ký kết để thu hồi tiền vốn.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của bà Ngô Thị Q là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà L, ông T với vợ chồng bà H2 và ông S.

*** Bị đơn là Công ty TNHH L** do bà Nguyễn Thị L đại diện theo pháp luật trình bày: Công ty đã vay tiền của Ngân hàng và thế chấp các tài sản cho Ngân hàng như phía đại diện cho Ngân hàng đã trình bày là đúng. Công ty đã được nhận tổng số tiền vay gốc từ Ngân hàng là 2.780.000.000 đồng. Sau khi vay vốn, Công ty sử dụng vốn đúng mục đích vay, nhưng do kinh doanh không có hiệu quả nên từ ngày vay đến nay, Công ty mới trả cho Ngân hàng được 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền gốc. Từ ngày 22/6/2013 đến nay Công ty chưa thanh toán được tiền lãi cho Ngân hàng. Công ty không có ý kiến gì về khoản nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng; Công ty cũng không có ý kiến gì về các Hợp đồng thế chấp đã ký kết với Ngân hàng. Công ty cũng đồng ý trả cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ là 4.603.663.037 đồng. Do Công ty hiện đang gặp khó khăn về tài chính nên đề nghị Ngân hàng giảm tiền lãi và

cho Công ty được trả dần tiền gốc. Nếu Công ty không trả được tiền cho Ngân hàng thì Công ty cũng đồng ý phát mại các tài sản đã thế chấp mà Công ty đã thế chấp cho Ngân hàng.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn S là hợp pháp. Việc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa hai bên là có thật, bà cũng đã thanh toán đầy đủ tiền cho vợ chồng bà H2, hai bên cũng không xảy ra tranh chấp gì. Hình thức, thủ tục chuyển nhượng giữa các bên được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Bà là người đứng tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ nên việc thế chấp tài sản này được coi là hợp pháp. Bà không đồng ý với bà Ngô Thị Q đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà và vợ chồng bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Văn S là vô hiệu.

Ông Nguyễn Đăng T trình bày: Ông là chồng của bà L, ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại Cổ phần Bưu Điện L. Ông xác định toàn bộ tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (để đảm bảo khoản vay của công ty TNHH L tại Ngân hàng) là tài sản chung của vợ chồng ông. Trường hợp Công ty TNHH L không trả được tiền cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi vốn vay. Ông xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Thị Th trình bày: Trước kia bà là thành viên của Công ty TNHH L, bà không liên quan đến khoản tiền Công ty TNHH L vay Ngân hàng TMCP Bưu điện L. Hiện nay, bà không còn là thành viên của Công ty TNHH L nữa. Bà đề nghị xin vắng mặt tại phiên tòa.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B do bà Nguyễn Thị L1 - Chấp hành viên là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ Quyết định số 02/2012/QĐST-DS ngày 17/02/2012 của Tòa án nhân dân thành phố B (giải quyết việc tranh chấp vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị H2 và bà Ngô Thị Q); Quyết định thi hành án chủ động số 86/QĐ-CCTHA ngày 09/3/2012 và Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 99/QĐ-CCTHA ngày 09/4/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B thì bà H2, địa chỉ số 117, đường Q, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang còn phải thi hành khoản tiền án phí DSST là 20.500.000đồng và phải trả bà Q, địa chỉ: Số nhà M, đường Hoàng Văn Th, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang số tiền 1.300.000.000đồng và lãi suất chậm thi hành án. Quá trình xác minh điều kiện thi hành án thì thấy: Trước đó, vợ chồng bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Xuân S được quyền sử dụng 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất ở tại tổ 2, phường N, thành phố

B. Sau khi Tòa án giải quyết việc tranh chấp vay tài sản giữa bà H2 và bà Q thì vợ chồng bà H2, Ông S đã chuyển nhượng cho quyền sử dụng 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Trần Đăng T theo Hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 09/3/2012. Nhưng sau khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L thì bà H2 không sử dụng khoản tiền thu được để trả tiền cho bà Q để thực hiện Quyết định thi hành án. Ngày 11/7/2012, vợ chồng bà L, ông T lại thế chấp 02 lô đất này để Công ty TNHH L vay tiền của Ngân hàng TMCP Bưu điện L.

Căn cứ khoản 5 Điều 20, khoản 3 Điều 111 Luật Thi hành án dân sự ngày 14/11/2008; căn cứ Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TILT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân Tối cao và Viện kiểm sát nhân dân Tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 06/QĐ-CCTHA ngày 29/11/2012 kê biên quyền sử dụng 02 thửa đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất mang tên bà Nguyễn Thị L, tại địa chỉ phường N, thành phố B để đảm bảo thi hành án của bà H2 đối với bà Q. Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố B có Thông báo số 179/TB- CCTHA ngày 29/11/2012 hướng dẫn Ngân hàng và các đương sự khởi kiện tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Bà L đã có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố B và được Tòa án thụ lý giải quyết nhưng sau đó bà L lại xin rút đơn khởi kiện. Tòa án nhân dân thành phố B đã có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 11/2013/QĐST- DS ngày 15/7/2013. Quá trình tổ chức thi hành án bà L lại có đơn khiếu nại và bà L đã được giải quyết khiếu nại theo quy định của pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã thông báo cho các đương sự được biết: Tài sản của bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Xuân S đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Bưu Điện L - chi nhánh Bắc Giang cho bên vay vốn là Công ty TNHH L đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà Nguyễn Thị H2. Nay, Ngân hàng khởi kiện Công ty TNHH L về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”, Chi cục Thi Hành án dân sự thành phố B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Ngô Thị Q trình bày: Tại Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu thi hành án số 99/QĐ-THA ngày 09/4/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B thì bà Nguyễn Thị H2 phải thi hành trả bà số tiền là 1.300.000.000đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) và lãi suất chậm thi hành án, theo Quyết định số 02/QĐST - DS ngày 17/02/2012 của Tòa án nhân dân thành phố B. Đến ngày 23/9/2015, bà H2 mới thi hành cho bà được số tiền là 296.714.937đồng. Bà H2 còn phải trả tiếp cho bà là 1.003.285.063đồng và tiền lãi của số tiền trên theo lãi suất chậm thi hành án. Trong

quá trình thi hành án, bà H2 đã tự ý chuyển nhượng tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với thửa đất số 273 và thửa đất 274, tờ bản đồ số 12, địa chỉ phường N, thành phố B cho bà Nguyễn Thị L. Nhưng sau khi chuyển nhượng tài sản trên cho bà L thì bà H2 không dùng số tiền này để trả nợ cho bà. Theo bà thì vợ chồng bà H2 chuyển nhượng tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà L là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà. Ngày 29/11/2012, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 06/QĐ - CCTHA để đảm bảo thi hành án về khoản nợ của bà H2 đối với bà. Nhưng thực tế thì quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với 02 thửa đất trên đã bị bà L thế chấp cho Ngân hàng TMCP Bru điện L để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH L đối với Ngân hàng. Nay, bà đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị H2 với vợ chồng bà Nguyễn Thị L là vô hiệu. Vợ chồng bà L phải trả lại QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho bà H2 để bà H2 đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà theo quy định của pháp luật. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị H2 có đơn gửi Tòa án có nội dung: bà Nguyễn Thị L có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, tại địa chỉ phường N, thành phố B của vợ chồng bà. Bà L đã dùng tài sản này để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Bà đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà L với Ngân hàng.

Sau khi Tòa án nhận được đơn của bà H2, Tòa án nhân dân thành phố B đã có Công văn số 969/TA, ngày 28/7/2017 yêu cầu bà H2 đến Tòa án nhân dân thành phố B để làm rõ những yêu cầu của bà H2 đã ghi trong đơn đã gửi Tòa án nhưng bà H2 không đến Tòa án làm việc.

Ông Nguyễn Xuân S trình bày: Ông là chồng bà H2, ông không đồng ý với đề nghị của bà Nguyễn Thị L về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn S là hợp pháp. Khoảng năm 2013, bà H2 đã vay mượn tiền của bà L, nhưng hai bên cho nhau vay tiền như thế nào thì ông không biết. Ông cũng thừa nhận là trước đó, vợ chồng ông đã vay tiền của Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh Bắc Giang và vợ chồng ông đã phải dùng Giấy chứng nhận QSDĐ để thế chấp vay tiền của Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh B. Sau đó, vợ chồng ông đã được bà L cho vay số tiền khoảng 1.400.000.000đồng để vợ chồng ông trả vào Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh B để rút Giấy chứng nhận QSDĐ ra. Sau đó bà L và bà H2 đã thỏa thuận với nhau dùng Giấy chứng nhận QSDĐ này để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bru điện L. Nay, ông xác định 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất mà bà L đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bru điện L là tài sản của vợ chồng ông

chứ không phải là tài sản của bà L. Ông yêu cầu bà L phải trả lại QSDĐ và tài sản gắn liền với 02 thửa đất trên cho vợ chồng ông.

UBND thành phố B, do ông Nguyễn Văn H3 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B đại diện theo ủy quyền trình bày: Theo hồ sơ lưu trữ của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thể hiện:

- Ngày 01/11/2007, UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Nguyễn Thị H2, tại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 12, diện tích 65,44m², số phát hành AL 036473, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số H03036/QĐ số 409/QĐ-UBND. Ngày 09/3/2012, tại Văn phòng Công chứng Đ&T, số 30, đường Nguyễn Văn M, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Xuân S làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất (thuộc đất ở đô thị) nói trên cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, có hộ khẩu thường trú: Số 10, tổ 50, phường N, quận C, thành phố Hà Nội.

- Thửa đất số 274, tờ bản đồ số 12, diện tích 65,4m² được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành AĐ523040, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số H02490/QĐ số 216/QĐ-UBND cấp ngày 28/12/2005 cấp cho ông Trần Quyết T5 và bà Lê Thị V. Ngày 09/3/2012, bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Xuân S nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên của ông T5 và bà V. Ngày 09/3/2012, tại Văn phòng Công chứng Đ&T, bà H2 và Ông S làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ địa chính số 12, diện tích 65,4m² (thuộc đất ở đô thị) cho bà Nguyễn Thị L.

Hồ sơ của Hợp đồng chuyển nhượng của 02 thửa đất trên gồm có: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/3/2012 kèm lời chứng của công chứng viên; Đơn đề nghị xác nhận về tình trạng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Biên lai thu lệ phí trước bạ; Biên lai thuế thu nhập cá nhân; Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H2 và thủ tục chuyển nhượng, sang tên QSDĐ giữa bà H2 sang bà L được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật.

Văn phòng công chứng Đ&T do ông Nguyễn Phương Đ - Trưởng Văn phòng công chứng Đ&T - người đại diện theo pháp luật trình bày: Ngày 09/3/2012, bà Nguyễn Thị H2 và chồng là ông Nguyễn Xuân S cùng bà Nguyễn Thị L đến Văn phòng công chứng Đ&T đề nghị công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Bên chuyển nhượng là vợ chồng bà H2, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà L. Tài sản chuyển nhượng là 02 thửa đất:

Thửa đất thứ nhất có số Giấy chứng nhận là AL 036 473, thửa số 273 có diện tích là 65,44m²;

Thửa đất thứ hai có số Giấy chứng nhận là AĐ 523040 thửa số 274 diện tích 65,4m²;

Cả 2 thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 12 tại phường N thành phố B. Sau khi kiểm tra hồ sơ như giấy tờ tùy thân, Giấy chứng nhận QSDĐ, giấy xác nhận đất không có tranh chấp đủ điều kiện theo quy định, các bên giao dịch có năng lực hành vi dân sự, giao dịch không vi phạm pháp luật, QSDĐ không tranh chấp khiếu kiện, không trái đạo đức xã hội... Văn phòng đã thụ lý hồ sơ. Căn cứ Điều 36 Luật công chứng năm 2006, công chứng viên đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, hai bên đều nhất trí và trực tiếp ký vào Hợp đồng. Công chứng viên đã thực hiện công chứng 02 Hợp đồng nêu trên (Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 273 được công chứng ngày 09/3/2012, có số công chứng 244/2012, quyển số 01; Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 274 được công chứng ngày 09/3/2012, có số công chứng 245/2012, quyển số 01). Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là vợ chồng bà H2, Ông S đã cam đoan: QSDĐ và tài sản gắn liền với 02 thửa đất nêu trên không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, cũng không có cơ sở nào thể hiện bà H2 đã dùng 02 thửa đất trên để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với người thứ ba nào khác. Ngày 15/2/2012, UBND phường N cũng đã có xác nhận 02 thửa đất nêu trên không có tranh chấp, không bị kê biên tài sản đảm bảo thi hành án, không thuộc trường hợp thu hồi đất. Công chứng viên khi ký công chứng 02 Hợp đồng ngày cũng không nhận được bất cứ ý kiến phản đối nào đối với việc vợ chồng bà H2, chuyển nhượng 02 thửa đất này. Sau 4 ngày kể từ ngày ký công chứng (tức ngày 13/3/2012), Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị L. Theo quy định của pháp luật thì bà L là chủ sử dụng, chủ sở hữu hợp pháp đối với 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất kể từ ngày 13/3/2012. Tại thời điểm công chứng, việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của 02 thửa đất trên giữa vợ chồng bà H2 với bà L là hoàn toàn tự nguyện, ngay tình, đúng người, đúng tài sản, tài sản này không đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ với người khác, tài sản được phép giao dịch, tài sản giao dịch không có tranh chấp, khiếu kiện. Vì vậy Văn phòng công chứng xác định việc công chứng Hợp đồng số 244/2012 và Hợp đồng số 245/2012, quyển số 01, ngày 09/3/2012 là đúng với quy định của các Điều 36, 37, 38, 39, 40, 41 Luật công chứng năm 2006; điểm b khoản 1 Điều 124 Luật đất đai năm 2003 và các Điều từ 121 đến Điều 124, các Điều từ 697 đến Điều 702 Bộ Luật dân sự năm 2005, Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005. Văn phòng Công chứng Đ&T xin sao gửi Tòa án toàn bộ 2 hồ sơ chuyển nhượng và 2 hồ sơ thế chấp tài sản của các bên. Văn phòng Công chứng xin vắng mặt khi Tòa án xét xử vụ án.

Bà Nguyễn Thị Thanh H4 trình bày: Ngày 26/7/2015, bà đã ký Hợp đồng thuê nhà ở số 01/HĐKT - 2015 tại thửa số 273, 274 tờ 3, khu phố 1, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang của bà Nguyễn Thị L. Mục đích thuê: Để bà kinh doanh internet, thời hạn thuê 05 (Năm) năm. Trong thời gian thuê nhà, được sự đồng ý của bà L, bà đã tu sửa tầng tum của ngôi nhà thành phòng máy để phục vụ kinh doanh internet. Nay, Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Cổ phần Bưu điện L với Công ty TNHH L, bà cũng không có yêu cầu gì về việc bà đã tu sửa nhà vì giữa bà và bà L đã tự thỏa thuận với nhau mà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do bà bận công việc nên bà xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/KDTM-ST ngày - 09/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B áp dụng Điều 90, khoản 2 Điều 91, Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 347, Điều 355, Điều 369 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện L.

1. Buộc Công ty TNHH L phải trả cho Ngân hàng TMCP Bưu điện L theo Hợp đồng số tín dụng số 300.0043/2012/HĐTD ngày 12/7/2012 và các khế ước nhận nợ số 01/2013/TUYETLY ngày 22/02/2013; số 02/2013/TUYETLY ngày 25/02/2013 và Khế ước nhận nợ số 03/2013/TUYETLY ngày 12/03/2013, số tiền tính đến ngày 04/01/2018 số tiền gốc là 2.280.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 41.490.249đồng, tiền lãi quá hạn gốc 2.242.656.085đồng, tiền lãi quá hạn lãi 39.516.703 đồng. Tổng cộng là 4.603.663.037đồng (Bốn tỷ sáu trăm không ba triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn không trăm ba bảy đồng).

2. Kể từ ngày tiếp theo ngày Tòa án 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. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của Ngân hàng cho vay.

3. Trường hợp Công ty TNHH L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Bưu điện L có quyền đề nghị phát mại các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng các bên đã ký kết để xử lý thu hồi toàn bộ số tiền còn lại, cụ thể là.

Hợp đồng thế chấp QSDĐ của bên thứ ba số 300.0065/2012/HĐTC ngày 11/7/2012 được ký giữa Ngân hàng TMCP Bru Điện L - Chi nhánh B với Công ty TNHH L do bà Nguyễn Thị L là đại diện theo pháp luật và ông Trần Đăng T, bà Nguyễn Thị L là chủ sở hữu tài sản thế chấp. Tài sản thế chấp là QSDĐ và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ số 12, tổ 3, khu phố 1, phường N, thành phố B. Giấy chứng nhận QSDĐ tại trang 4 được chỉnh lý mang tên bà Nguyễn Thị L.

Hợp đồng thế chấp QSDĐ của bên thứ ba số 300.0066/2012/HĐTC ngày 11/7/2012 ký giữa Ngân hàng TMCP Bru điện L - Chi nhánh B với Công ty TNHH L do bà Nguyễn Thị L là đại diện theo pháp luật và ông Trần Đăng T, bà Nguyễn Thị L là chủ sở hữu tài sản thế chấp. Tài sản thế chấp là QSDĐ và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ số 14, tổ 3, khu phố 1, phường N, thành phố B. Giấy chứng nhận QSDĐ tại trang 4 được chỉnh lý mang tên bà Nguyễn Thị L.

4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Xuân S với bà Nguyễn Thị L, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 244/2012 và số 245/2012, quyền số 01 TP/CC - SCC/HĐCN được Văn phòng Công chứng Đ&T ký công chứng ngày 09/03/2012, được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B sang tên cho bà Nguyễn Thị L Ngày 13/03/2012 là hợp pháp.

5. Bác yêu cầu của bà Ngô Thị Q về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Xuân S với bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng số 244/2012 và số 245/2012, quyền số 01 TP/CC - SCC/HĐCN được Văn phòng Công chứng Đ&T ký công chứng ngày 09/03/2012, được văn phòng đăng ký đất đai thành phố B sang tên cho bà Nguyễn Thị L ngày 13/03/2012 là vô hiệu.

6. Về án phí sơ thẩm: Công ty TNHH L phải chịu 112.604.000đồng (Một trăm mười hai triệu sáu trăm không bốn nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Bru điện L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.347.000 theo Biên lai số AA/2010/002920 ngày 14/11/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị L 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2014/0001271, ngày 24/5/2017, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Bà Ngô Thị Q phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng bà Q đã nộp tại Biên lai số AA/2014/0001273, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Bản án còn tuyên quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử, ngày 26/2/2018, bà Ngô Thị Q kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Nguyễn Văn giữ nguyên yêu cầu, bà Ngô Thị Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Ngô Thị Q trình bày: Bà không đồng ý với bản án sơ thẩm đã công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với vợ chồng bà L cũng như Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất giữa vợ chồng bà H2, ông S với vợ chồng bà L, ông T. Việc vợ chồng bà H2 chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà L sau khi đã có bản án xét xử về việc bà H2 nợ tiền của bà là không hợp pháp và thể hiện việc bà H2 trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà. Ngày 12/02/2012, bà và bà H2 có lập Biên bản thỏa thuận với nhau về việc sau khi 2 bên hòa giải vụ án tranh chấp đòi tiền tại Tòa án nhân dân thành phố B thì bà có trách nhiệm rút toàn bộ các đơn đề nghị dùng chuyển nhượng đất của bà H2 tại UBND phường N, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B. Nhưng sau khi vợ chồng bà H2 chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà L thì bà H2 cũng không dùng tiền bán nhà và đất để trả cho bà. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy các Hợp đồng trên để Chi cục thi hành án kê biên các tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà H2 đối với bà. Việc bà và bà H2 đã thỏa thuận ngày 12/02/2012 là không còn giá trị vì bà H2 không thực hiện đúng theo cam kết với bà.

Ông Nguyễn Văn H1 đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Ngân hàng không đồng ý với kháng cáo của bà Q. Khi vợ chồng bà L lập Hợp đồng thế chấp tài sản là nhà và đất này thì Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng bà L nên phải xác định Hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng bà L với Ngân hàng là hợp pháp.

Bà L trình bày: Bà không đồng ý với kháng cáo của bà Q. Trước khi vợ chồng bà H2, Ông S chuyển nhượng nhà và đất cho bà thì bà H2 đã vay của bà rất nhiều tiền. Do bà H2 không trả được tiền cho bà nên vợ chồng bà H2 đồng ý chuyển nhượng 2 thửa đất của vợ chồng bà H2 cho bà để trừ nợ. Do vợ chồng bà H2 thế chấp nhà và đất với Ngân hàng C-Chi nhánh B nên ngày 09/02/2012 bà đã trả tiền cho Ngân hàng thay cho vợ chồng bà H2 số tiền khoảng 1,4 tỷ đồng để vợ chồng bà H2 rút Giấy chứng nhận QSDĐ ra khỏi Ngân hàng. Từ đó 2 bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất. Lúc ban đầu thì bà H2 đã thỏa thuận với bà là nếu sau này bà H2 có tiền trả hết nợ cho bà thì bà cho bà H2 chuộc lại 2 căn nhà này. Khoảng 2 năm sau, do bà H2 không có tiền chuộc lại nhà nên bà và bà H2 đã lập biên bản thỏa thuận về việc 2 bên đã chuyển nhượng xong nhà và đất, bà H2 cũng không còn nợ nần gì bà nữa. Do vậy, những giấy mà bà H2 đã nhận nợ với bà trước ngày 2 bên lập Hợp đồng

chuyển nhượng không còn giá trị nữa. Bà xin nộp cho Tòa án toàn bộ các giấy biên nhận mà bà H2 đã nhận nợ với bà bà.

Ông S trình bày: Ông là chồng của bà H2, vợ chồng ông đã ly thân từ lâu, ông không còn liên lạc với bà H2 nữa. Theo ông được biết thì bà H2 đang ở bên Lào. Ông cũng không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử nhưng do ông không hiểu biết nên ông không nộp đơn kháng cáo. Ông cũng thừa nhận bà H2 là vợ ông có vay tiền của bà L. Ông cũng thừa nhận vợ chồng ông có nợ tiền của Ngân hàng C-Chi nhánh B số tiền hơn 1 tỷ đồng. Bà L đã trả tiền vào Ngân hàng số tiền hơn 1 tỷ đồng thay cho vợ chồng ông để rút bìa đỏ ra. Ông có ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất với bà L nhưng số tiền bà H2 nợ bà L như thế nào cũng như việc chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông cho bà L được bao nhiêu tiền thì ông không biết. Tại thời điểm 2 bên lập Hợp đồng chuyển nhượng thì ông đang bị ốm phải nằm điều trị tại Bệnh viện. Bà H2 đã bảo ông ký vào Hợp đồng chuyển nhượng thì ông ký chứ ông không biết gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án và việc chấp hành pháp luật của đương sự tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 12/7/2012, Công ty TNHH L (Công ty) và Ngân hàng TMCP Bưu Điện L - Chi nhánh B (Ngân hàng) đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 300.0043/2012/HĐTD, theo đó Ngân hàng là bên cho vay, Công ty là bên vay, thời hạn vay là 04 tháng đối với từng khế ước nhận nợ, hạn mức tín dụng là 3.000.000.000đồng. Mục đích Công ty vay tiền của Ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, thời hạn vay, lãi suất vay theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ. Số tiền mà Công ty đã vay theo các giấy nhận nợ là 2.780.000.000đồng, ngày 13/01/2014, Công ty đã trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 500.000.000đồng.

Tính đến ngày 04/01/2018, Công ty còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 2.280.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 41.490.249đồng, tiền lãi quá hạn gốc 2.242.656.085đồng, tiền lãi quá hạn lãi 39.516.703đồng. Tổng số tiền mà Công ty còn nợ Ngân hàng là 4.603.663.037đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng. Vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đăng T đã ký 02 Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng cụ thể như sau:

1. Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 300.0065/2012/HĐTC ngày 11/7/2012, ký giữa Ngân hàng TMCP Bru điện L - Chi nhánh B với bà Nguyễn Thị L và ông Trần Đăng T. Tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 12, diện tích sử dụng 65,44m², tại khu dân cư dẫy 4,5 đường H, phường N, thành phố thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị H2 nhưng đã được chỉnh lý trang 4 mang tên bà Nguyễn Thị L ngày 13/3/2012, (BL 26-30; 40-43);

2. Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 300.0066/2012/HĐTC ngày 11/7/2012 ký giữa Ngân hàng TMCP Bru điện L - Chi nhánh B với bà Nguyễn Thị L và ông Trần Đăng T. Tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 12, diện tích sử dụng 65,4m², tại tổ 3, khu phố 1, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Trần Quyết T5, bà Lê Thị V. Giấy chứng nhận QSDĐ đã được chỉnh lý trang 4 mang tên bà Nguyễn Thị H2 ngày 29/10/2007, Giấy chứng nhận QSDĐ đã được chỉnh lý trang 4 mang tên Nguyễn Thị L ngày 13/3/2012, (BL 31-35; 44-46);

02 Hợp đồng thế chấp tài sản trên đều được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ&T thành phố B và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

Do đã quá thời hạn mà Công ty không thực hiện việc trả tiền gốc và tiền lãi như cam kết theo Hợp đồng, ngày 11/11/2013, Ngân hàng khởi kiện đề nghị Công ty phải trả toàn bộ số nợ gốc và tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Trường hợp Công ty không trả nợ được tiền cho Ngân hàng thì Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản bảo đảm của bên thứ ba để thu hồi số tiền nợ .

Công ty do bà Nguyễn Thị L đại diện theo pháp luật trình bày: Công ty xác nhận số nợ gốc và tiền lãi như phía đại diện cho Ngân hàng đã trình bày, Công ty đồng ý trả nợ cho Ngân hàng nhưng do Công ty đang gặp khó khăn về tài chính nên chưa thực hiện việc trả nợ ngay cho Ngân hàng. Nay, Công ty xin Ngân hàng giảm tiền lãi và xin được trả nợ dần. Trường hợp Công ty không trả nợ được cho Ngân hàng thì Công ty cũng đồng ý phát mại tài sản bảo đảm của bên thứ ba để trả tiền cho Ngân hàng. Với tư cách là cá nhân thì bà đề nghị Tòa án công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Xuân S ngày 09/3/2012, đối với thửa đất số 273 có diện tích là 65,44m² và thửa đất số 274, có diện tích là 65,4m² đều thuộc tờ bản đồ số 12, tại phường N thành phố B là hợp pháp.

Bà Ngô Thị Q trình bày: Bà Nguyễn Thị H2 (địa chỉ số 117, đường Quang Trung, phường Trần Phú, thành phố B, tỉnh Bắc Giang) vay tiền của bà Q. Bà Q đã khởi kiện đến Tòa án về việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản với bà H2. Ngày 17/02/2012, Tòa án nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 02/2012/QĐST-DS công nhận thỏa thuận của các bên đương sự. Theo đó bà H2 phải trả cho bà Q số tiền 1.300.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Bà Q đã có đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2012/QĐST-DS của Tòa án nhân dân thành phố B.

Đại diện cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B trình bày: Theo Quyết định thi hành án chủ động số 86/QĐ-CCTHA ngày 09/3/2012; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 99/QĐ-CCTHA ngày 09/4/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B thì bà H2 còn phải thi hành khoản tiền án phí DSST là 20.500.000 đồng và phải trả bà Q số tiền 1.300.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Quá trình xác minh điều kiện thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B được biết trước đó vợ chồng bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Xuân S được quyền sử dụng 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất ở tại tổ 2, phường N, thành phố B. Sau khi Tòa án giải quyết việc tranh chấp vay tài sản giữa bà H2 và bà Q thì vợ chồng bà H2 Ông S đã chuyển nhượng cho quyền sử dụng 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Trần Đăng T theo Hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 09/3/2012. Nhưng sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng bà L thì bà H2 không sử dụng khoản tiền thu được để trả tiền cho bà Q thực hiện Quyết định thi hành án. Ngày 11/7/2012, vợ chồng bà L, ông T lại thế chấp 02 thửa đất này để Công ty TNHH L vay tiền của Ngân hàng TMCP Cổ phần Bưu điện L. Chấp hành viên Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 06/QĐ-CCTHA ngày 29/11/2012, kê biên quyền sử dụng 02 thửa đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất mang tên bà Nguyễn Thị L, tại địa chỉ phường N, thành phố B để đảm bảo thi hành án của bà H2 đối với bà Q. Bà L đã có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố B về việc liên quan đến tài sản bị cưỡng chế theo pháp luật thi hành án dân sự, Tòa án nhân dân thành phố B đã thụ lý vụ án nhưng sau đó bà L lại xin rút đơn khởi kiện. Tòa án nhân dân thành phố B có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 11/2013/QĐST- DS ngày 15/7/2013. Quá trình tổ chức thi hành án theo yêu cầu của bà Q thì bà L lại có đơn khiếu nại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, bà L cũng đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B giải quyết khiếu nại theo quy định của pháp luật.

Như vậy, tài sản của bà Nguyễn Thị L là QSDĐ và tài sản trên đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị H2 ông Nguyễn Xuân S đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Bưu Điện L - chi nhánh B cho bên vay vốn là Công ty TNHH L

đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà Nguyễn Thị H2 đối với bà Ngô Thị Q.

Nay, Ngân hàng khởi kiện Công ty TNHH L về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, bà Nguyễn Thị L là người thế chấp tài sản cho Ngân hàng đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Trần Đăng T với vợ chồng bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Xuân S. Bà Ngô Thị Q đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng trên.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và buộc Công ty phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ. Trường hợp Công ty không trả nợ được tiền cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị phát mại tài sản bảo đảm của bên thứ ba để thu hồi số tiền nợ. Bản án đã bác yêu cầu độc lập của bà Q, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Xuân S với vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Trần Đăng T đối với 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất ở tại tổ 2, phường N, thành phố B.

Sau khi xét xử, bà Q kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử vì lý do: Bà H2 đã chuyển nhượng đất và nhà cho vợ chồng bà L để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ với bà Q.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Q, Hội đồng xét xử xét thấy:

Do bà H2 có nợ tiền của bà Q, bà Q đã khởi kiện đòi tiền bà H2 tại Tòa án nhân dân thành phố B. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 12/02/2012, bà H2 và bà Q đã lập Biên bản thỏa thuận có nội dung: “Sau khi 2 bên hòa giải vụ án tranh chấp đòi tiền tại Tòa án nhân dân thành phố B thì bà Q có trách nhiệm rút toàn bộ các đơn đề nghị dừng chuyển nhượng đất của bà H2 tại UBND phường N và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B”.

Ngày 17/02/2012, Tòa án nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 02/2012/QĐST-DS công nhận thỏa thuận của các bên đương sự. Theo đó bà H2 phải trả cho bà Q số tiền 1.300.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Ngày 09/3/2012, vợ chồng bà H2, Ông S và vợ chồng bà L, ông T đã lập 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất, trong đó vợ chồng bà H2. Ông S là bên chuyển nhượng; vợ chồng bà L, ông T là bên nhận chuyển nhượng. Như vậy, 2 bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất sau ngày Quyết định số 02/2012/QĐST-DS công nhận thỏa thuận của các bên đương sự có hiệu lực pháp luật (ngày 17/02/2012).

Theo bà L trình bày thì số tiền chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất mà vợ chồng bà L phải trả cho vợ chồng bà H2 được khấu trừ vào khoản tiền mà bà H2 đã nợ bà L từ trước đó và khấu trừ vào khoản tiền khoảng 1,4 tỷ đồng mà bà L

đã trả thay cho vợ chồng bà H2 tại Ngân hàng TMCP C-Chi nhánh B ngày 09/02/2018.

Theo các Giấy nhận nợ mà bà L đã xuất trình cho Tòa án thể hiện việc bà H2 đã nợ tiền của bà L cụ thể như sau:

Ngày 23/6/2010, bà H2 ký nhận nợ của bà L số tiền 200.000.000đồng;

Ngày 14/01/2010, bà H2 ký nhận nợ của bà L số tiền 250.000.000đồng để 2 bên mua chung đất;

Ngày 28/6/2010, bà H2 ký nhận nợ của bà L số tiền 600.000.000đồng;

Ngày 22/11/2011, bà H2 ký nhận nợ của bà L số tiền 1.070.143.000đồng trong đó có 916.000.000đồng tiền gốc còn lại là tiền lãi;

Cùng ngày 22/11/2011, bà H2 ký nhận nợ của bà L số tiền 40.000.000đồng;

Ngày 09/3/2012, bà Nguyễn Thị T6 ký xác nhận về việc bà T6 đã nhận số tiền 150.000.000đ của bà L do bà L trả nợ hộ bà H2 cho bà T6;

Ngày 22/01/2012, bà H2 ký nhận nợ của bà L số tiền 10.000.000đồng;

Như vậy, theo bà L trình bày thì trước khi 2 bên lập Hợp đồng chuyển nhượng thì bà H2 đã nợ của bà L tổng số tiền là 2.170.143.000đồng.

Để xác minh việc vay tiền của vợ chồng ông S tại Ngân hàng TMCP C -Chi nhánh B, ngày 20/7/ 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang có công văn số 217/TA gửi Ngân hàng TMCP C -Chi nhánh B đề nghị cung cấp các tài liệu liên quan đến việc trả nợ của bà H2 và Ông S ngày 09/02/2012.

Các tài liệu do Ngân hàng TMCP C -Chi nhánh B cung cấp cho Tòa án ngày 23/7/ 2018 đã thể hiện:

Ngày 30/8/2010, ông Nguyễn Xuân S và Ngân hàng TMCP C -Chi nhánh B đã ký Hợp đồng tín dụng số 0326-007-02/HĐTD. Trong đó ông S đã vay của Ngân hàng 1.500.000.000đồng theo các Giấy nhận nợ gồm:

Giấy nhận nợ ngày 31/8/2010, số tiền là 1.000.000.000đồng;

Giấy nhận nợ tháng 9/2010, số tiền là 500.000.000đồng;

Hợp đồng thế chấp tài sản số 0326-007-02/HĐBĐ ngày 26/8/2010 giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân S, bà Nguyễn Thị H2. Tài sản thế chấp là QSDĐ của thửa số 273, tờ bản đồ số 12, diện tích đất là 65,44m², tại khu dân cư dẫy 4,5 đường H, phường N, thành phố B; QSDĐ thửa số 274, tờ bản đồ số 12, diện tích đất là 65,4m², tại tổ 3, khu phố 1, phường N, thành phố B cùng toàn bộ tài sản trên đất.

Theo Giấy nộp tiền đề ngày 09/02/2012, ông S đã trả cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bắc Giang số tiền 1.363.977.083đồng bao gồm cả gốc và lãi để tất toán khoản nợ với Ngân hàng.

Tại phiên tòa, Ông S cũng thừa nhận việc bà L đã trả tiền cho Ngân hàng thay cho vợ chồng ông S để rút Giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng ông S, lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng bà L.

Như vậy, theo các giấy nhận nợ của bà H2 đối với bà L và theo xác minh tại Ngân hàng TMCP C -Chi nhánh B thì trước khi vợ chồng bà H2 lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà L thì vợ chồng bà H2 đã nợ của vợ chồng bà L tổng số tiền là 3.534.120.083đồng.

Từ những chứng cứ nêu trên thì phải khẳng định, việc 2 bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là có thật và việc chuyển nhượng này để vợ chồng bà H2 gán nợ cho vợ chồng bà L; không có căn cứ cho rằng việc vợ chồng bà H2 chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà L là giả tạo. Việc bà Q kháng cáo cho rằng vợ chồng bà H2 chuyển nhượng nhà và đất cho bà H2 là trốn tránh nghĩa vụ trả nợ với bà Q là không có cơ sở chấp nhận.

Do các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là tự nguyện; Hợp đồng được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là hoàn toàn phù hợp với các Điều 689; 690; 691 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 46 của Luật đất đai năm 2003.

Theo Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; và khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai thì “Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; Hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng Đăng ký QSDĐ”.

Bà L cũng được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với 02 thửa đất kể từ ngày 13/3/2012 (ngày Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chính lý trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị H2 sang tên bà Nguyễn Thị L).

Ngày 11/7/2012, vợ chồng bà L đã dùng 2 thửa đất này làm tài sản thế chấp để thế chấp với Ngân hàng Ngân hàng TMCP Bưu Điện L - Chi nhánh B đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH L tại Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên là tự nguyện; Hợp đồng cũng được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Các Hợp đồng thế chấp tài sản này hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật tại khoản 2 Điều 323, khoản 5, khoản 7 Điều 351, Điều 355, Điều 361, Điều 369, Điều 688, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 46 của Luật đất đai năm 2003; khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai. Như vậy, phải xác định các Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là hợp pháp.

Tòa án cấp cơ sở đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất giữa vợ chồng bà H2, ông S với vợ chồng bà L, ông T cũng như Hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng bà L, ông T với Ngân hàng là hợp pháp là có căn cứ.

*Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm 1 số vấn đề cụ thể như sau:

- Xác định đối tượng ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng không đúng:

Công ty TNHH L là bên vay tiền của Ngân hàng còn vợ chồng bà L, ông T là bên thứ 3 dùng tài sản của mình để thế chấp với Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay Công ty TNHH L tại Ngân hàng. Như vậy, vợ chồng bà L là người ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. Nhưng tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm đã nêu: “Hợp đồng thế chấp QSDĐ của bên thứ bađược ký giữa Ngân hàng TMCP Bưu Điện L - Chi nhánh B với Công ty TNHH L do bà Nguyễn Thị L là đại diện theo pháp luật và ông Trần Đăng T, bà Nguyễn Thị L là chủ sở hữu tài sản thế chấp” là không chính xác.

- Tại phần [8] của bản án đã nêu: “Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 06/QĐ-CCTHA, ngày 29/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B không phải là quyết định hành chính và không phải là đối tượng khởi kiện tại Tòa án, vì vậy không đặt ra xem xét giải quyết trong vụ án này”, Hội đồng xét xử xét thấy:

Việc nhận định này là không cần thiết, bởi lẽ: Do bà Q là người có quyền, nghĩa vụ liên quan đã đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B thi hành Quyết định Quyết định số 02/2012/QĐST-DS ngày 17/02/2012 của Tòa án nhân dân thành phố B (giải quyết việc tranh chấp vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị H2 và bà Ngô Thị Q). Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ra Quyết định thi hành án. Việc Ngân hàng khởi kiện Công ty TNHH L có liên quan đến đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án dân sự theo khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 75 Luật thi hành án dân sự. Nay, bà Q có yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng bà H2 với vợ chồng bà L. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B cũng được xác định là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Như vậy, Bản án chỉ cần nhận định: “Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chỉ xem xét giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án; Tòa án không giải quyết việc cưỡng chế thi hành án đúng hay sai”.

- Việc thu thập chứng cứ không đầy đủ và việc đánh giá chứng cứ chưa vững chắc: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L đã trình bày về việc thanh toán tiền mua nhà và đất cho chồng bà H2 bằng việc bà L đã trừ nợ cho bà H2 theo các Giấy biên nhận nợ của bà H2 và 1,4 tỷ đồng mà bà L đã trả cho Ngân hàng thay cho vợ chồng bà H2. Để xác định việc vợ chồng bà H2 chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà L có mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm trả nợ với bà Q hay không ? Cần

phải làm rõ việc thanh toán tiền mua nhà và đất của bà L với bà H2 như thế nào? Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thu thập chứng cứ về các Giấy biên nhận tiền của bà H2 đối với bà L (bản gốc); không xác minh làm rõ có việc vợ chồng ông S vay tiền của Ngân hàng TMCP C và có việc bà L trả tiền cho Ngân hàng TMCP C thay cho vợ chồng ông S hay không? Từ đó mới có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên có giả tạo hay không giả tạo, từ đó mới có căn cứ để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên.

- Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử; các căn cứ hoãn phiên tòa và căn cứ ra Quyết định tạm đình chỉ vụ án không đúng cụ thể như sau:

Vụ án được thụ lý ngày 14/11/2013, đến ngày 18/3/2014, Tòa án ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do: “ cần đợi kết quả giải quyết của Cơ quan khác giải quyết trước mới giải quyết được vụ án”, (BL 107). Nhưng Quyết định này cũng không nêu rõ việc đợi kết quả giải quyết của Cơ quan nào? Cơ quan khác giải quyết về nội dung gì liên quan đến vụ án?

Ngày 13/4/2017, Tòa án có Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án, nhưng hồ sơ vụ án cũng không thể hiện căn cứ nào Tòa án lại tiếp tục giải quyết vụ án hay thể hiện lý do tạm đình chỉ không còn? (hồ sơ vụ án không thể hiện có kết quả giải quyết của Cơ quan khác), (BL 113).

Ngày 25/8/2017, Tòa án đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án được ấn định xử vào ngày 25/9/2017.

Ngày 25/9/2017, Tòa án đã có Quyết định hoãn phiên tòa ấn định xét xử ngày 25/10/2017; Cùng ngày 25/9/2017, Tòa án đã có thông báo thụ lý bổ sung đưa bà Nguyễn Thị Thanh H4 là người thuê nhà của bà L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan, trong khi bà H4 không có yêu cầu gì, (BL 357, 379);

Ngày 09/11/2017, Tòa án đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án được ấn định xử vào ngày 24/11/2017, (BL 406);

Ngày 24/11/2017, Tòa án đã có Quyết định hoãn phiên tòa và ấn định xét xử ngày 24/12/2017, (BL 420);

Ngày 24/13/2017, Tòa án đã có Quyết định tạm ngừng phiên tòa và đến ngày 09/01/20178, Tòa án mới xét xử xong vụ án, (BL 449).

- Bản án đã xác nhận bà Q đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2014/0001273 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B là không đúng số sê ri, thực tế thì Biên lai thu tiền có số là AA/2014/0001271.

Từ những sự phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử về phần nội dung, nhưng sửa lại cách tuyên án về việc xác định vợ chồng bà L, ông T là người đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị Q, giữ nguyên bản án đã xử.

Áp dụng Điều 90, khoản 2 Điều 91, Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 347, Điều 355, Điều 369 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện L.

1. Buộc Công ty TNHH L phải trả cho Ngân hàng TMCP Bưu điện L tổng số tiền gốc và tiền lãi là 4.603.663.037 đồng (bốn tỷ sáu trăm không ba triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn không trăm ba bảy đồng), (gồm tiền gốc là 2.280.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 41.490.249 đồng; tiền lãi quá hạn gốc là 2.242.656.085 đồng; tiền lãi quá hạn lãi là 39.516.703 đồng) theo Hợp đồng số tín dụng số 300.0043/2012/HĐTD ngày 12/7/2012; các khế ước nhận nợ số 01/2013/TUYETLY ngày 22/02/2013; số 02/2013/TUYETLY ngày 25/02/2013; số 03/2013/TUYETLY ngày 12/03/2013.

2. Kể từ ngày tiếp theo ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, người phải thi hành án tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định trong các Hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa các bên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2. Trường hợp Công ty TNHH L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 300.0065/2012/HĐTC ngày 11/7/2012, giữa Ngân hàng TMCP Bưu Điện L - Chi nhánh B với bà Nguyễn Thị L và ông Trần Đăng T. Tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 12, diện tích sử dụng 65,44m², tại khu dân cư dẫy 4,5 đường H, phường N, thành phố thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị H2 nhưng đã được chỉnh lý trang 4 mang tên bà Nguyễn Thị L ngày 13/3/2012;

- Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 300.0066/2012/HĐTC ngày 11/7/2012 giữa Ngân hàng TMCP Bưu Điện L - Chi nhánh B với bà Nguyễn Thị L và ông Trần Đăng T. Tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 12, diện tích sử dụng 65,4m², tại tổ 3, khu phố 1, phường N, thành

phố B, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Trần Quyết T5, bà Lê Thị V nhưng đã được chỉnh lý trang 4 mang tên bà Nguyễn Thị H2 ngày 29/10/2007, đã được chỉnh lý trang 4 mang tên Nguyễn Thị L ngày 13/3/2012;

4. Xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Xuân S với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đăng T ngày 09/3/2012, đối với thửa đất số 273 có diện tích là 65,44m² và thửa đất số 274, có diện tích là 65,4m² đều thuộc tờ bản đồ số 12, tại phường N, thành phố B là hợp pháp.

5. Bác yêu cầu của bà Ngô Thị Q về việc đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Xuân S với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đăng T ngày 09/3/2012, đối với thửa đất số 273 có diện tích là 65,44m² và thửa đất số 274, có diện tích là 65,4m² đều thuộc tờ bản đồ số 12, tại phường N, thành phố B là vô hiệu.

6. Về án phí KDTMST: Công ty TNHH L phải nộp 112.604.000đồng (Một trăm mười hai triệu sáu trăm không bốn nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Bưu điện L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.347.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2010/002920 ngày 14/11/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị L 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2014/0001271 ngày 24/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Bà Ngô Thị Q phải nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận bà Q đã nộp đủ 300.000đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2014/0001271 ngày 19/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

7. Về án phí KDTMPT: Bà Ngô Thị Q phải nộp 2.000.000đồng án phí phúc thẩm. Xác nhận bà Q đã nộp đủ 2.000.000 đồng gồm: 300.000đồng tại Biên lai thu tiền số AA/2012/06621, ngày 23/01/2018 và 1.700.000đồng tại Biên lai thu tiền số AA/2012/06591 ngày 26/02/2018, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

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

N-i nhËn:

- VKSND tỉnh B c Giang;
- TAND thành ph  B;
- CCTHADS thành ph  B;
- C c đ ng s ;
- Luu HS v   n; Luu VP.

**t.m h i   ng xĐt x  ph c thẩm
Thẩm ph n- Ch n to¹ phiên toà**

(Đ  k )

Ph m Th  Minh Hi n