

Bản án số: 66/2020/KDTM-PT

Ngày: 04/06/2020.

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:* Ông Hoàng Minh Thành

*Các Thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

*Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Lê Thị Giang- Thư ký Tòa án.

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

Ông Nguyễn Trần Thắng- Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 6 năm 2020, 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 74/2020/KTPT ngày 11/03/2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 180/2020/QĐXX-PT ngày 15/05/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 229/2020/QĐ-HPT ngày 27/05/2020 giữa:

\* *Nguyên* Ngân hàng Q

*đơn:*

Trụ sở: Tầng 1, 2 tòa nhà S, số 111A đường P, phường Bè, quận M, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lưu Văn H, sinh năm 1982 và ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1985, là cán bộ Ngân hàng, cùng có địa chỉ liên hệ tại: Tầng 06 Tòa nhà C, 16 P, phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

Ông H, ông V có mặt.

\* *Bị đơn:* Công ty TNHH thương mại B

Địa chỉ: Số 22, ngách 445/46 đường L, phường X, quận T, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị Minh N, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Cảnh N, sinh năm 1967, hiện trú tại: P202 - Tòa nhà N3B L, Hà Nội. Ông N có mặt.

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

1. Anh Ngô Văn Q, sinh năm 1985;
2. Chị Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1989;
3. Cháu Ngô Hoàng Nhật A, sinh năm 2009;
4. Cháu Ngô Hoàng Phương T, sinh năm 2010;
5. Cháu Ngô Hoàng Vĩnh N, sinh năm 2014;

Người đại diện hợp pháp cho cháu Á, cháu T, cháu N: anh Ngô Văn Q và chị Nguyễn Thị Kim N. Anh Q, chị N có mặt.

Cùng trú tại: số 50, tổ dân phố Thượng Cát 1, Cụm dân cư số 4, phường T, quận B, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Q, bà Nhung: ông Bùi Văn T- Luật sư Văn phòng Luật sư T, có địa chỉ tại: tầng 2, số 19 phố T, quận H, Hà Nội. Ông T có mặt.

6. Ông Nguyễn Sỹ H, sinh năm 1962; Có địa chỉ tại: thôn K, xã Vân C, huyện H, Hà Nội. Có đơn xin vắng mặt.

7. Văn phòng công chứng H; Có địa chỉ tại: số 136 đường N, phường H, quận T, Hà Nội. Có văn bản xin vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:***

### ***1. Đại diện nguyên đơn trình bày:***

Công ty TNHH thương mại B (sau đây gọi tắt là Công ty B) vay vốn tại Ngân hàng Q- Chi nhánh Hà Đông (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Q) theo hợp đồng tín dụng số: DN 225/HĐTD02-VIB 019/10 ngày 30.9.2010 và phụ lục hợp đồng tín dụng số DN225.1/PLHĐTD02- VIB 019/11 ngày 05.11.2011, với tổng số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh phân bón NPK. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc cuối kỳ, trả nợ lãi vào ngày 15 hàng tháng. Ngân hàng Q đã giải ngân cho Công ty B, tổng cộng số tiền là 2.000.000.000 đồng. Theo khế ước nhận nợ số DN 225.2/KUNN 02 - VIB 019/11 ngày 14.5.2011, Ngân hàng Q đã giải ngân cho Công ty B 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) và theo khế ước nhận nợ số DN 225.3/KUNN 02 - VIB 019/11 ngày 27.5.2011, Ngân hàng Q đã giải ngân cho Công ty B 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã T, huyện T1, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 920673 do UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/7/2006 mang tên anh Ngô Văn Q, đã được công chứng tại hợp đồng số 3893/2010 ngày 09.11.2010 tại Phòng công chứng H. Tài sản đảm bảo nêu trên đã được các bên ký kết và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, Công ty B liên tục không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như lộ trình đã cam kết giữa hai bên, dẫn đến khoản nợ của Công ty B bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 28/11/2011. Ngân hàng Q đã tạo điều kiện cho Công ty B khắc phục khó khăn, nhưng công ty vẫn không thực hiện được. Tạm tính đến ngày 10/9/2012, tổng dư nợ của Công ty B tại Ngân hàng Q là: 1.651.370.612đ. Trong đó: Nợ gốc: 1.304.961.156đ; Nợ lãi: 0; Nợ lãi quá hạn: 346.409.459đ.

Ngày 17/6/2014, Tòa án nhân dân quận T đã xét xử sơ thẩm theo bản án số 01/2014/KDTM - ST. Ngày 12/9/2014, của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xét xử phúc thẩm theo bản án số 71/2014/KDTM-PT. Tại quyết định số 33/2017/KDTM-GĐT ngày 28/11/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định: Hủy một phần bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 71/2014/KDTM- PT ngày 12/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và hủy

một phần bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm 01/2014/KDTM-ST của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Hà Nội về xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số: 3893/2010 ngày ngày 9/11/2010 được ký kết giữa anh Ngô Văn Q và Ngân hàng Q và Công ty B trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn là Ngân hàng Q với bị đơn là Công ty B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Văn Q và chị Nguyễn Thị Kim N.

Nay Ngân hàng Q yêu cầu: Trường hợp Công ty B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân có thẩm quyền, thì Ngân hàng Q được đề nghị Cơ quan thi hành án có quyền kê biên và phát mại các tài sản bảo đảm nêu trên để xử lý thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

*2. Bị đơn là Công ty TNHH thương mại B do bà Nguyễn Thị Minh N - đại diện theo pháp luật trình bày:*

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Q đòi Công ty B phải trả khoản nợ tính đến ngày 10.9.2012 là: 1.651.370.612đ theo hợp đồng tín dụng số DN 225/HĐTD 02 - VIB019/10 ngày 30.9.2010 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số DN 225.1/PLHĐTD 02 - VIB 019/11 ngày 05.11.2011 là đúng. Năm 2010, sau khi được Ngân hàng Q cho vay 2.000.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng, Công ty B đã sử dụng số tiền vay đó vào hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, để anh Ngô Văn Q đồng ý đứng ra bảo lãnh, thế chấp bằng tài sản của anh Q là diện tích đất tại thôn T - xã T - huyện T - thành phố Hà Nội, thì trước đó bà đã phải đi huy động tiền cho đủ 1.000.000.000đ để giao cho ông Ngô Sỹ H vay (mà sau này bà mới biết trong 1.000.000.000đ này, ông H đã đưa lại cho anh Q 200.000.000đ để sử dụng). Hàng tháng ông H và anh Q đều phải trả lãi trên số tiền được sử dụng, theo mức lãi suất của Ngân hàng Q mà Công ty B phải chịu theo Hợp đồng tín dụng. Việc trả lãi được thực hiện theo phương thức: Anh Q đưa số tiền lãi của số tiền 200.000.000đ (mà anh sử dụng) cho ông H để ông H chuyển số tiền đó cộng với tiền lãi của 800.000.000đ (ông H sử dụng) vào tài khoản của Công ty B để trả cho Ngân hàng. Việc trả lãi như trên được thực hiện trong khoảng 10 tháng thì xảy ra việc ông H bỏ trốn và anh Q cũng dừng trả lãi.

Trong tổng số 2.000.000.000đ vay của Ngân hàng Q, Công ty B đã trả được 700.000.000đ tiền nợ gốc. Như vậy trên tổng số tiền Công ty B được sử dụng là 1.000.000.000đ, thì công ty chỉ còn phải trả cho Ngân hàng Q 300.000.000đ tiền nợ gốc. Do tình hình kinh doanh đang gặp nhiều khó khăn, nên Công ty B đề nghị Ngân hàng Q chấp nhận để Công ty B trả dần số nợ gốc 300.000.000đ trên là mỗi tháng 30.000.000đ. Còn tiền lãi của số tiền 300.000.000đ này, đề nghị Ngân hàng Q miễn cho vì thực tế Công ty B không còn khả năng thanh toán.

Khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Công ty B cũng đã nói rõ khoản vay của Công ty B với Ngân hàng Q là số tiền 2.000.000.000đ cho anh Q biết. Để đồng ý dùng tài sản của mình thế chấp bảo lãnh cho Công ty B vay tiền, anh Q có đề xuất với Công ty B là anh muốn vay 01 tỷ đồng, sau này giữa ông H và anh Q phân chia số tiền đó thế nào là do họ. Anh Q đã cân nhắc rất kỹ rồi mới ký hợp đồng thế chấp tài sản. Nay Ngân hàng khởi kiện đòi nợ, anh Q và ông H phải có nghĩa vụ trả nợ gốc 1.000.000.000đ và lãi suất, lãi quá hạn để Công ty B trả cho Ngân hàng VIB. Trong trường hợp ông H và anh Q không trả được nợ thì đề nghị Tòa án phát mại tài

sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại xã T - huyện T - thành phố Hà Nội đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận số AE920673 ngày 25/7/2006 mang tên anh Ngô Văn Q, để thu hồi nợ.

Việc anh Q ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật và không bị ai ép buộc. Khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, anh Q đã khẳng định tài sản thế chấp là của riêng anh Q nên chỉ một mình anh Q được ký vào hợp đồng thế chấp mặc dù chị N cũng có mặt. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu của anh Q .

Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng mà Công ty B cho ông H vay từ vốn vay của Ngân hàng Q , bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu có tranh chấp bà yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

### *3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

#### *3.1. Anh Ngô Văn Q trình bày:*

Thông qua anh Lê Xuân H (người ở cùng xã T ) giới thiệu nên anh gặp và biết ông Ngô Sỹ H . Ông H giới thiệu là có người nhà làm việc ở Ngân hàng, có thể làm thủ tục để được vay vốn của Ngân hàng. Do gia đình anh có nhu cầu vay vốn để mở rộng hoạt động kinh doanh nên có đặt vấn đề với ông Hoàn. Ông H đã giới thiệu cho anh gặp bà N (Ông H giới thiệu bà N là Giám đốc Công ty B ) để ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Toàn bộ các thủ tục để Ngân hàng cho vay tiền đều do ông H và Công ty B thực hiện, chỉ khi đến Ngân hàng Q ký vào hợp đồng thế chấp tài sản thì anh mới gặp bà N . Anh không được ký vào biên bản thẩm định, định giá tài sản đối với tài sản thế chấp. Đến cuối tháng 11/2010, ông H trực tiếp đưa cho anh vay số tiền 200.000.000 đồng, hai bên có viết giấy giao nhận tiền với nhau. Hàng tháng, anh trả lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng cho vay theo từng thời điểm. Tiền lãi anh đều đưa cho ông H để trả cho Ngân hàng (Có biên bản giao nhận). Anh trả lãi của số tiền 200.000.000đ cho đến tháng 12/2011 thì ông H bị bắt về hành vi lừa đảo, nên anh không biết trả tiền cả gốc và lãi cho ai.

Nay Công ty B không chịu trả nợ mà lại yêu cầu phát mại tài sản của anh để trả nợ cho Ngân hàng Q là không đúng pháp luật. Anh đã có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/11/2010 giữa anh với Ngân hàng Q , bởi vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp đứng tên anh Ngô Văn Q ngày 25/7/2006, nhưng đến ngày 22/02/2008, anh kết hôn với chị Nguyễn Thị Kim N. Vợ chồng đã thỏa thuận diện tích đất trên là tài sản chung vợ chồng và đã làm nhà ở cùng các công trình phụ trên đất. Vợ chồng anh chị cùng 03 con ăn ở liên tục từ 2008 đến nay. Nhưng hợp đồng thế chấp chỉ ghi quyền sử dụng đất chứ không có công trình, tài sản trên đất. Về thủ tục thế chấp tài sản, Ngân hàng Q đã không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp cho Hợp đồng tín dụng. Vợ anh là chị Nguyễn Thị Kim N không được ký vào hợp đồng thế chấp tài sản.

Hơn nữa, vợ chồng anh không được vay một khoản tiền nào trong Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Q- Chi nhánh Nguyễn Huệ và Công ty B , nên Công ty B phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Q .

Từ thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp đến nay, vợ chồng anh chị không chuyển nhượng, không trao đổi, không tặng cho, không góp vốn, không có bất cứ

hình thức nào làm chuyển dịch đối với nhà đất đã thế chấp cho Ngân hàng Q . Nhà, các công trình trên đất và cây trồng trên đất vẫn giữ nguyên hiện trạng như thời điểm thế chấp, không có thay đổi gì.

Anh khẳng định nhà đất thế chấp tại Ngân hàng Q là tài sản chung của vợ chồng anh chị mặc dù đến nay anh chị chưa lập văn bản về việc nhập tài sản đó vào làm tài sản chung vợ chồng.

Anh yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/11/2010 giữa anh với Ngân hàng Q và Công ty B . Buộc Ngân hàng Q trả lại vợ chồng anh chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 920673 ngày 25/7/2006 do UBND huyện T cấp cho anh Ngô Văn Q.

### *3.2. Chị Nguyễn Thị Kim N trình bày:*

Chị và anh Ngô Văn Q kết hôn năm 2008. Sau khi kết hôn, vợ chồng chị làm nhà ở và các công trình phụ khác, trồng cây ăn quả lâu niên trên đất. Cả gia đình cùng 2 con nhỏ ăn ở, sinh sống liên tục từ năm 2008 đến nay. Khi về làm dâu, chị đã biết diện tích đất 164m<sup>2</sup> tại Đội 1 - xóm Đông - thôn T - xã T - huyện T - Hà Nội, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Q từ năm 2006. Vợ chồng chị đã bàn bạc và thống nhất diện tích đất trên là tài sản chung của hai vợ chồng và thực tế vợ chồng đã xây nhà trên đất đó. Chồng chị là anh Ngô Văn Q đã bị Ngân hàng Q chi nhánh Nguyễn Huệ và Công ty B lừa dối, nên anh Q đã ký vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09.11.2010 song trên thực tế chồng chị không được nhận, vay khoản tiền nào trong hợp đồng tín dụng này.

Ngân hàng Q không tiến hành thẩm định tại sản thế chấp bảo đảm cho hợp đồng vay tiền tín dụng. Do đó, chị và toàn thể gia đình không hề biết, nên chị không được ký vào văn bản và không có trách nhiệm về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/11/2010 do Ngân hàng Q và Công ty B đã ký kết.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/11/2010 bị vô hiệu, không có hiệu lực để thi hành vì nhà đất trên là tài sản chung của vợ chồng chị, nhưng chị không được ký tên vào hợp đồng. Hiện tại cả gia đình chị gồm hai vợ chồng và ba con nhỏ chỉ có duy nhất một chỗ ở này. Do đó, không thể bán tài sản của cả gia đình chị để thanh toán tiền nợ cho Công ty B .

Từ thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp đến nay, vợ chồng anh chị không chuyển nhượng, không trao đổi, không tặng cho, không góp vốn, không có bất cứ hình thức nào làm chuyển dịch đối với nhà đất đã thế chấp cho Ngân hàng Q . Nhà, các công trình trên đất và cây trồng trên đất vẫn giữ nguyên hiện trạng như thời điểm thế chấp, không có thay đổi gì.

Chị khẳng định nhà đất thế chấp tại Ngân hàng Q là tài sản chung của vợ chồng anh chị, mặc dù đến nay anh chị chưa lập văn bản về việc nhập tài sản đó vào làm tài sản chung vợ chồng.

Chị yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/11/2010 giữa anh Q với Ngân hàng Q và Công ty B . Buộc Ngân hàng Q trả lại vợ chồng anh chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 920673 ngày 25/7/2006 do UBND huyện T cấp cho anh Ngô Văn Q.

*3.3. Cháu Ngô Hoàng Nhật A , Ngô Hoàng Phương T và Ngô Hoàng Vĩnh N do anh Ngô Văn Q và chị Nguyễn Thị Kim N là đại diện trình bày:* Các cháu còn

nhỏ, không có công sức đóng góp gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*3.4. Ông Nguyễn Sỹ H trình bày:* Giữa ông và chị N và anh Q là bạn bè. Năm 2010, do chị N cần vốn để làm ăn nên nhờ ông tìm giúp người bảo lãnh cho chị N vay tiền của Ngân hàng Q. Vì vậy, ông đã đặt vấn đề với anh Q để anh Q lấy tài sản của mình bảo lãnh cho Công ty B vay tiền của Ngân hàng Q và anh Q đồng ý mang nhà đất của mình tại xã T, huyện T1, thành phố Hà Nội để bảo lãnh cho Công ty B vay tiền của Ngân hàng Q. Những việc sau đó giữa Công ty B và anh Q ký kết hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng như thế nào ông không biết. Ông cũng không vay lại số tiền từ Công ty B và ông cũng không cho anh Q vay bất kỳ khoản tiền nào. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*3.5. Văn phòng công chứng H trình bày:* Ngày 09/11/2010, theo yêu cầu của anh Ngô Văn Q, Công chứng viên Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội có công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp là anh Ngô Văn Q, bên vay là Công ty B và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q – chi nhánh Nguyễn Huệ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3893/2010, quyền số 08 TP/CC-SCC/ HĐTC để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty B. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 164m<sup>2</sup> tại địa chỉ xã T, huyện T1, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 920673, do UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/7/2006 đứng tên anh Ngô Văn Q. Việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo Luật công chứng và các văn bản có liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Quá trình giải quyết tại Tòa án:**

- *Tại bản án số 01/2014/KDTM- ST ngày 17/6/2014 của Tòa án nhân dân quận T đã xử:*

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nợ theo hợp đồng tín dụng của Ngân hàng Q đối với Công ty TNHH thương mại B.

**2.** Buộc Công ty TNHH thương mại B phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam tính đến ngày 17/6/2014 tổng số tiền là 2.517.847.042đ. Trong đó: Nợ gốc 1.304.961.156đ; Lãi phạt quá hạn là 1.212.885.886đ.

Kể từ ngày ng<sup>đ</sup>ời đ<sup>ợ</sup>c thi hành án (Ngân hàng Q) có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho ng<sup>đ</sup>ời đ<sup>ợ</sup>c thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án (Công ty TNHH thương mại B) phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Tr<sup>ờ</sup>ng hợp bản án đ<sup>ợ</sup>c thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì ng<sup>đ</sup>ời đ<sup>ợ</sup>c thi hành án và ng<sup>đ</sup>ời phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị c<sup>ố</sup>ng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án đ<sup>ợ</sup>c thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**3.** Chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu của chị Nguyễn Thị Kim N và anh Ngô Văn Q.

Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09.11.2010, đã được công chứng số 3893/2010 tại Văn phòng công chứng H (số 501 đường N, quận T, thành phố Hà Nội) giữa anh Ngô Văn Q với Ngân hàng Q và Công ty TNHH thương mại B vô hiệu. Không xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại xã T - huyện Từ Liêm- thành phố Hà Nội đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 920673 ngày 25/7/2006 mang tên anh Ngô Văn Q để thu hồi khoản nợ nói trên của Công ty TNHH thương mại B .

**4.** Buộc Ngân hàng Q phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 920673 do UBND huyện T cấp ngày 25/7/2006 cho anh Ngô Văn Q.

...

Ngân hàng Q và Công ty TNHH thương mại B kháng cáo bản án nêu trên.

- *Tại bản án phúc thẩm số 71/2014/KDTM-ST ngày 12/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xử:*

**1.** Không chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng Q (VIB) và Công ty TNHH thương mại B .

**2.** Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2014/KDTM – ST của Tòa án nhân dân quân T, thành phố Hà Nội.

**3.** Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Q kiện: Đòi nợ theo hợp đồng tín dụng số DN 225/HDDTD 02 - VIB019/10 ngày 30/9/2010 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số DN 225.1/PLHDDTD 02 - VIB 019/11 ngày 05/11/2011 với tổng số tiền là 2.000.000.000đ đối với Công ty TNHH thương mại B .

**4.** Buộc Công ty TNHH thương mại B phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam tính đến ngày 17/6/2014 tổng số tiền là 2.517.847.042đ gồm: Nợ gốc 1.304.961.156đ, lãi phạt là 1.212.885.886đ.

**5.** Chấp nhận yêu cầu độc lập tuyên bố Hợp đồng thế chấp bảo đảm tài sản quyền sử dụng đất số AE 920673 do UBND huyện T (nay là B) cấp ngày 25/7/2006 mang tên ông Ngô Văn Q là vô hiệu của chị Nguyễn Thị Kim N và anh Ngô Văn Q.

**6.** Xác nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 9/11/2010, đã được công chứng số: 3893/2010 tại Văn phòng công chứng H số 501 đường N, quận T, thành phố Hà Nội) giữa anh Ngô Văn Q với Ngân hàng Q và Công ty TNHH thương mại B vô hiệu.

**7.** Không xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại xã T – huyện T – thành phố Hà Nội đã do UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 920673 ngày 25/7/2006 mang tên anh Ngô Văn Q để thu hồi khoản nợ nói trên của Ngân hàng Q đối với Công ty TNHH thương mại B .

**8.** Buộc Ngân hàng Q phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 920673 do UBND huyện T cấp ngày 25/7/2006 cho gia đình anh Ngô Văn Q.

....

Ngày 08/8/2017, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành quyết định số 13/2017/ KN- KDTM kháng nghị cả 02 bản án nêu trên.

- *Tại quyết định số 33/2017/KDTM- GĐT ngày 28/11/2017, của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định:*

1. Hủy một phần bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 71/2014/KDTM – ST ngày 12/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và hủy một phần bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm 01/2014/KDTM – ST của Tòa án nhân dân quận T , thành phố Hà Nội về xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số: 3893/2010 ngày ngày 9/11/2010 được ký kết giữa anh Ngô Văn Q và Ngân hàng Q và Công ty TNHH thương mại B trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn là Ngân hàng Q với bị đơn là Công ty TNHH thương mại B ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Văn Q và chị Nguyễn Thị Kim N.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T , thành phố Hà Nội xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Tại bản án sơ thẩm số 08/2019/KDTM-ST ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân quận T đã xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu được đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng Q .Trường hợp Công ty TNHH thương mại B không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng Q , theo Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 71/2014/KDTM – ST ngày 12/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 164m<sup>2</sup> tại địa chỉ xã T , huyện T1 , thành phố Hà Nội (địa chỉ mới là: Số 50, tổ dân phố T , Cụm dân cư số 4, phường T , quận B , thành phố Hà Nội), đã được UBND huyện T , thành phố Hà Nội cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 920673 ngày 25/7/2006 đứng tên anh Ngô Văn Q; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3893/2010, quyền số 08 TP/CC-SCC/ HĐTC ngày 09/11/2010; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 09/11/2010; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân quận T để thu hồi nợ cho Ngân hàng Q theo Luật thi hành án dân sự .

Trường hợp Ngân hàng Q yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 164m<sup>2</sup> tại địa chỉ xã T , huyện T1 , thành phố Hà Nội (địa chỉ mới là: Số 50, tổ dân phố Thượng Cát 1, Cụm dân cư số 4, phường Thượng Cát, quận B , thành phố Hà Nội), thì xác định anh Q và chị N là chủ sở hữu giá trị ngôi nhà cấp 4 trên đất và Ngân hàng Q phải thanh toán cho anh Q , chị N giá trị nhà và dành cho anh Q , chị N quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua quyền sử dụng đất, khi Ngân hàng Q đề nghị xử lý tài sản thế chấp là nhà đất nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Ngô Văn Q và chị Nguyễn Thị Kim N.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Kim N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Q , chị N và không xử lý tài sản thế chấp là



quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của vợ chồng anh Q , chị N tại số 50, tổ dân phố Thượng Cát 1, Cụm dân cư số 4, phường T, quận B , Hà Nội.

*Tại tòa án cấp phúc thẩm và phiên tòa hôm nay:* các bên đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

- Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Q , chị N và không xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của vợ chồng anh Q , chị N tại số 50, tổ dân phố Thượng Cát 1, Cụm dân cư số 4, phường T, quận B , Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị N và anh Q trình bày: nhà đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng Q, N, khi thế chấp chị N không ký nên hợp đồng thế chấp bị vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, về án phí người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau phần hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:*

*[1]. Về tố tụng:*

- Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

- Về thẩm quyền giải quyết: tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn là Công ty TNHH thương mại B ; có trụ sở: Số 22, ngách 44/46 đường L , phường X , quận T , Hà Nội. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân quận T thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Theo quyết định số 33/2017/KDTM- GĐT ngày 28/11/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Tòa án nhân dân quận T chỉ giải quyết về xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số: 3893/2010 ngày ngày 9/11/2010 được ký kết giữa anh Ngô Văn Q và Ngân hàng Q và Công ty B trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn là Ngân hàng Q với bị đơn là Công ty B ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Văn Q và chị Nguyễn Thị Kim N.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Sỹ H và Văn phòng công chứng H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt và đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

*[2]. Về nội dung:*

Xét yêu cầu kháng cáo của chị N , Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về nguồn gốc tài sản thế chấp là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 164m<sup>2</sup> tại địa chỉ xã T, huyện T1, thành phố Hà Nội (địa chỉ mới là: Số 50, tổ dân phố T, Cụm dân cư số 4, phường T, quận B, thành phố Hà Nội) đã được UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 920673, ngày 25/7/2006 đứng tên anh Ngô Văn Q. Đây là tài sản của anh Q được hình thành trước thời kỳ hôn nhân với chị N.

Theo anh Q và chị N trình bày: Vợ chồng chị đã bàn bạc và thống nhất diện tích đất trên là tài sản chung của hai vợ chồng và thực tế vợ chồng đã xây nhà trên đất đó. Tuy nhiên theo Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định: “...Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng có được trước khi kết hôn, được thừa kế riêng chỉ là tài sản chung khi vợ chồng có thỏa thuận.... Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì trong giấy chứng nhận quyền sở hữu phải ghi tên của cả vợ chồng.”

Điều 32 Luật Hôn nhân gia đình năm 2000 quy định: “1...Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn...2.Vợ chồng có quyền nhập hoặc không nhập tài sản riêng và khối tài sản chung”

Tại khoản 1 Điều 13 Nghị định 70/2001/NĐ- CP ngày 03/10/2001 quy định: “Việc nhập tài sản là nhà ở, quyền sử dụng đất và các tài sản khác có giá trị lớn thuộc sở hữu riêng của một bên vợ hoặc chồng vào tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại khoản 2 Điều 32 của Luật Hôn nhân và gia đình phải được lập thành văn bản, có chữ ký của cả vợ và chồng. Văn bản đó có thể được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.”. Theo tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và do UBND quận B cung cấp cho Tòa án thể hiện anh Ngô Văn Q là người sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Q và chị N không có văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng của anh Q vào tài sản chung vợ chồng. Bản thân anh Q và chị N cũng đều thừa nhận anh chị chưa lập văn bản về việc nhập tài sản đó vào làm tài sản chung vợ chồng. Như vậy, căn cứ vào các quy định nêu trên của pháp luật và nhận định tại quyết định giám đốc thẩm số 33/2017/KDTM- GĐT ngày 28/11/2017, của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, thì quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 164m<sup>2</sup>, tại địa chỉ xã T, huyện T1, thành phố Hà Nội (địa chỉ mới là: Số 50, tổ dân phố T, Cụm dân cư số 4, phường T, quận B, thành phố Hà Nội) đã được UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 920673, ngày 25/7/2006 đứng tên anh Ngô Văn Q là tài sản riêng của anh Q. Do đó, việc anh Q sử dụng tài sản riêng của mình để thế chấp cho Ngân hàng Q là đúng với quy định tại Điều 106, khoản 7 Điều 113 Luật đất đai năm 2003.

Về căn nhà xây trên đất đã thế chấp, anh Q và chị N cùng có lời khai thống nhất thể hiện: Sau khi kết hôn anh chị đã làm nhà ở và trồng cây ăn quả trên đất. Vợ chồng anh chị cùng 03 con ăn ở liên tục từ 2008 đến nay. Theo khoản 1 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình quy định: “Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân...” Lời khai của anh Q và chị N phù hợp với nhau và phù hợp với quy định của pháp luật nên căn nhà nêu trên là tài sản chung của vợ chồng anh Q, chị N. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2019 thể hiện trên diện tích 164m<sup>2</sup> đất thế chấp có một căn nhà cấp 4. Các tài sản trên vẫn giữ nguyên như thời điểm thế chấp, không thay đổi

gì. Theo khoản 2 Điều 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3893/2010 quy định “*Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này*”. Tại điểm c khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp trên cũng quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên: “*Phải thông báo bằng văn bản cho VIB về quyền của bên thứ ba đối với tài sản thế chấp (nếu có). Trong trường hợp không thông báo, thì VIB có quyền hủy Hợp đồng này và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì Hợp đồng này và chấp nhận quyền bên thứ ba đối với tài sản thế chấp*”.

Theo án lệ số 11 quy định “*Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...*

*Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).”*

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3893/2010, quyền số 08 TP/CC-SCC/ HĐTC ngày 09.11.2010 được ký kết giữa bên thế chấp là anh Ngô Văn Q, bên vay là Công ty B và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q– chi nhánh Nguyễn Huệ tại Phòng công chứng H để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty B . Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, các chủ thể tham gia ký kết đều có đủ năng hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và được lập thành văn bản tại cơ quan có thẩm quyền về công chứng, chứng thực và đã đăng ký giao dịch đảm bảo là đúng với quy định tại các Điều 122, 123, 342, 343 và Điều 715 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 7 Điều 113, Điều 130 Luật đất đai 2003; Điều 9, 10, 12 Nghị định số 163/2006/ NĐ-CP ngày 19/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch đảm bảo và điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/ NĐ -CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ. Do đó, có đủ căn cứ xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3893/2010, quyền số 08 TP/CC-SCC/ HĐTC ngày 09/11/2010 có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, việc Ngân hàng Qđề nghị xử lý đối với tài sản bảo đảm là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

- Xét yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Kim N và anh Ngô Văn Q về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/11/2010, giữa anh Q với Ngân hàng Qvà Công ty B . Buộc Ngân hàng Qtrả lại vợ chồng anh chị, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 92067.3 ngày 25/7/2006 do UBND huyện T cấp cho anh Ngô Văn Q, Hội đồng xét xử nhận thấy: Như đã phân tích ở trên, do việc ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng 3893/2010, quyền số 08 TP/CC-SCC/ HĐTC ngày 09/11/2010 giữa các bên là đúng quy định của pháp luật nên “Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Q với Ngân hàng Qvà Công ty B . Buộc Ngân hàng Qtrả lại vợ chồng anh chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 920673 ngày 25/7/2006 do UBND huyện T cấp cho anh Ngô Văn Q và chị Nguyễn Thị Kim N của anh Q và chị N không có căn cứ để chấp nhận như Tòa án sơ thẩm quyết định là đúng.

Theo cung cấp của cơ quan Thi hành án dân sự quận Tây Hồ thì cơ quan Thi hành án dân sự quận Tây Hồ mới ra quyết định thi hành án về án phí đối với Công ty B nhưng chưa thu được.

Đây là tranh chấp trong vụ án kinh doanh thương mại (là vụ án thụ lý từ năm 2012 nên áp dụng mức án phí theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009) nhưng Tòa án sơ thẩm cho tạm ứng án phí sơ thẩm (đối với yêu cầu độc lập của anh Q , chị N ) với số tiền 200.000 đồng là không đúng nên phải sửa án sơ thẩm về án phí.

Luận cứ của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người liên quan giống như kháng cáo của họ (chị N ) HĐXX không chấp nhận và không cần phân tích lại.

Từ những phân tích, đánh giá trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Kết luận của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên toà hôm nay phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 và điểm a khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Áp dụng:*

Các Điều 122, 123, 336, 342, 343, 351, 355 và Điều 715 Bộ luật dân sự 2005;

Khoản 7 Điều 113, Điều 130 Luật đất đai 2003;

Các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017;

Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 9, 10, 12 Nghị định số 163/2006/ NĐ-CP ngày 19/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch đảm bảo;

Điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/ NĐ – CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ;

Khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/2/2009 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo pháp lệnh; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2019/KDTM-ST ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân quận T , thành phố Hà Nội.

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu được đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng Q .Trường hợp Công ty TNHH thương mại B không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng Q , theo Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số

71/2014/KDTM – ST ngày 12/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, thì Ngân hàng Qcó quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 164m<sup>2</sup> tại địa chỉ xã T , huyện T1 , thành phố Hà Nội (địa chỉ mới là: Số 50, tổ dân phố T , Cụm dân cư số 4, phường T , quận B , thành phố Hà Nội), đã được UBND huyện T , thành phố Hà Nội cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 920673 ngày 25/7/2006 đứng tên anh Ngô Văn Q; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3893/2010, quyền số 08 TP/CC-SCC/ HĐTC ngày 09/11/2010; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 09/11/2010; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân quận T để thu hồi nợ cho Ngân hàng Qtheo Luật thi hành án dân sự .

Trường hợp Ngân hàng Yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 164m<sup>2</sup> tại địa chỉ xã T , huyện T1 , thành phố Hà Nội (địa chỉ mới là: Số 50, tổ dân phố Thượng Cát 1, Cụm dân cư số 4, phường T , quận B , thành phố Hà Nội), thì xác định anh Q và chị N là chủ sở hữu giá trị ngôi nhà cấp 4 trên đất và Ngân hàng Qphải thanh toán cho anh Q , chị N giá trị nhà và dành cho anh Q , chị N quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua quyền sử dụng đất, khi Ngân hàng Qđề nghị xử lý tài sản thế chấp là nhà đất nêu trên.

**2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Ngô Văn Q và chị Nguyễn Thị Kim N.**

**3. Về án phí:**

- Anh Ngô Văn Q và chị Nguyễn Thị Kim N phải chịu 2.000.000 đồng án phí do yêu cầu độc lập không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí anh Q đã nộp theo Biên lai số 0008257 ngày 16/12/2013 và 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 3726 ngày 23/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận T , Hà Nội nên được nhận lại 200.000 đồng.

- Trả lại Ngân hàng Q30.770.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0007774 ngày 14/11/2012 tại Chi cục thi hành án dân sự quận T , Hà Nội.

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, 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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 04/06/2020.

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận T;
- Chi cục THADS quận T;
- Đường sự;
- Lưu: VP, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Hoàng Minh Thành**