

Bản án số: 192/2021/KDTM -PT

Ngày: 25/11/2021

V/v : Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thúy Linh.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hạnh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Lùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 25/11/2021 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: 94/2021/TLPT-KDTM ngày 04 tháng 05 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2020/KDTM-ST ngày 30 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 548/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C**

Địa chỉ: số 108 đường H, phường C, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Minh B**- Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Bà **Dương Thị Hải Y** - Phó giám đốc Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đông Anh; vắng mặt.

+ Bà **Trần Thị Thu H** – PPT phòng giao dịch Vân Trì; có mặt.

+ Ông **Đàm Thế X** - Trưởng phòng tổng hợp; có mặt.

Theo văn bản ủy quyền số 1271/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 11/10/2021.

**Bị đơn: Công ty TNHH S.**

Địa chỉ: Tổ 12, thị trấn S, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị N (Nguyễn Thị Hải N)** - Giám đốc Công ty; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn O, sinh năm 1956; Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện Sóc Sơn, Hà Nội theo Giấy ủy quyền số công chứng 4466.2021/GUQ ngày 17/11/2021 tại Văn phòng công chứng Phạm Trung Trực; có mặt

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

1. Ông **Đỗ Văn E**, sinh năm 1967; có mặt.

2. Bà Trần Thị B, sinh năm 1970 do ông Đỗ Văn E làm đại diện theo Giấy ủy quyền số chứng thực 175 quyền số 01/2021-SCT/CK,ĐC ngày 16/11/2021 tại UBND huyện Sóc Sơn.

Địa chỉ: số nhà 25 ngõ 13 đường G, tổ 3 thị trấn S, huyện Sóc Sơn, Hà Nội

**3. Phòng Công chứng số 05 - thành phố Hà Nội**

Địa chỉ: Đường 2, xã P, huyện Sóc Sơn, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Cao Mạnh G** – Chức vụ: Trưởng phòng Công chứng số 05; vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***1. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 04.4.2012 Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đông Anh (viết tắt là Ngân hàng C) và Công ty TNHH S (viết tắt là Công ty S) có ký Hợp đồng tín dụng số 31 HMTD-NH. Theo nội dung của hợp đồng, Ngân hàng cho Công ty S vay số tiền hạn mức là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng), thời hạn của hạn mức 12 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay: mua vật tư, nguyên vật liệu, hàng hóa và các chi phí hợp lý khác để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời hạn vay tối đa 06 tháng. Lãi suất cụ thể của từng khoản vay thể hiện tại giấy nhận nợ bằng lãi suất TK 06 tháng trả lãi sau + biên độ 4.5%, thời gian điều chỉnh lãi suất 01 tháng/01 lần vào ngày 25 hàng tháng, lãi suất quá hạn tối đa bằng 150%/lãi suất trong hạn.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng C đã giải ngân cho Công ty S theo 08 giấy nhận nợ, cụ thể:

+ Giấy nhận nợ số 6 ngày 12/9/2012 số tiền giải ngân 500.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ 12/3/2013;

+ Giấy nhận nợ số 7 ngày..../9/2012 số tiền giải ngân 400.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ 18/3/2013;

+ Giấy nhận nợ số 8 ngày 11.10.2012 số tiền giải ngân 440.000.000 đồng, thời

hạn trả nợ ngày 11/4/2013.

+ Giấy nhận nợ số 9 ngày 16.10.2012 số tiền giải ngân 450.000.000 đồng, thời hạn trả nợ ngày 16/4/2013.

+ Giấy nhận nợ số 10 ngày 18.10.2012 số tiền giải ngân 500.000.000 đồng, thời hạn trả nợ ngày 18/4/2013.

+ Giấy nhận nợ không số ngày 06.12.2012 số tiền giải ngân 520.000.000 đồng, thời hạn trả nợ ngày 06/6/2013.

+ Giấy nhận nợ không số ngày 18.12.2012 số tiền giải ngân 500.000.000 đồng, thời hạn trả nợ ngày 18/6/2013.

+ Giấy nhận nợ số 13 ngày 09.01.2013 số tiền giải ngân 503.000.000 đồng, thời hạn trả nợ ngày 09/7/2013.

Tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty S là 3.813.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là:

+ Quyền sử dụng thửa đất số 11a, tờ bản đồ số 07 diện tích 550m<sup>2</sup> tại thôn Lương Châu, xã Tiên Dược, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC571591 ngày 13.02.2007 mang tên ông Trần Văn Long theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 9621/2010/HĐTC quyền số 17/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 20.12.2010 lập tại Văn phòng công chứng Trung tâm.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 07 diện tích 514m<sup>2</sup> tại thôn Lương Châu, xã Tiên Dược, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC571592 ngày 13.02.2007 mang tên ông Trần Xuân L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 587/2009/HĐTC quyền số 01/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 26.6.2009 và văn bản thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 587/2009/HĐTC/HNM ngày 26.6.2009, số 114/VBTT/2010 ngày 24.5.2010 lập tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 429, tờ bản đồ số 03 diện tích 76m<sup>2</sup> tại Khu B2, thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10115010377 ngày 08.11.2001 mang tên ông Đỗ Văn E và Bà Trần Thị B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 268/2008/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC ngày 20.10.2008 và văn bản thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 268/2008/HĐTC/HNM ngày 20.10.2008, số 23/VBTT/2010 ngày 29.01.2010 lập tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ngày 05.12.2018 các chủ tài sản là ông Trần Văn Long và bà Nguyễn Thị N đã nộp số tiền 1.857.280.000 đồng để trả số nợ gốc thay cho Công ty TNHH S. Ngân hàng TMCP C đã thu nợ và giải chấp 02 tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng thửa đất số 11a, tờ bản đồ số 07 diện tích 550m<sup>2</sup> tại thôn Lương

Châu, xã Tiên Dược, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội mang tên ông Trần Văn Long .

+ Quyền sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 07 diện tích 514m<sup>2</sup> tại thôn Lương Châu, xã Tiên Dược, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội mang tên ông Trần Xuân L.

Nay Ngân hàng Ngân hàng C khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH S phải trả Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 24.9.2020 là 2.963.856.097 đồng trong đó nợ gốc là 200.720.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.861.993.623 đồng và nợ lãi quá hạn là 901.142.474 đồng.

Đồng thời Công ty S còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp Công ty S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Ngân hàng C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng thửa đất số 429, tờ bản đồ số 03 diện tích 76m<sup>2</sup> tại Khu B2, thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10115010377 ngày 08.11.2001 mang tên ông Đỗ Văn E và Bà Trần Thị B.

## **2. Bị đơn: Công ty TNHH S do bà Nguyễn Thị N, đại diện theo pháp luật trình bày:**

Năm 2012 Công ty TNHH S có vay tiền của Ngân hàng TMCP C để kinh doanh ô tô nhưng do công việc làm ăn thua lỗ nên công ty không có tiền để trả cho Ngân hàng. Bà Y xác nhận Công ty TNHH S còn nợ tiền Ngân hàng TMCP C như Ngân hàng yêu cầu.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, Công ty TNHH S đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP C 03 tài sản thế chấp như Ngân hàng đã nêu ở trên.

Quá trình trả nợ ngày 05.12.2018 Công ty đã thanh toán 1.857.280.000 đồng và Ngân hàng đã đồng ý cho Công ty TNHH S giải chấp 02 tài sản bảo đảm là bất động sản mang tên ông Trần Văn Long và bất động sản mang tên ông Trần Xuân L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng do hiện nay Công ty đang gặp khó khăn làm ăn thua lỗ, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để Công ty có thời gian thu xếp trả nợ.

Trong trường hợp Công ty TNHH S không trả được nợ, việc xử lý tài sản thế chấp tại Khu B2, thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội mang tên ông Đỗ Văn E và Bà Trần Thị B đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

### **\* Ông Đỗ Văn E và Bà Trần Thị B trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 429, tờ bản đồ số 03, diện tích 76m<sup>2</sup> tại Khu B2, thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội nay là Tổ 6, thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội: Thửa đất này vợ chồng ông được cấp khoảng năm 1994 - 1995 và đã được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10115010377 ngày 08.11.2001 mang tên vợ chồng ông là Đỗ Văn E và Trần Thị B. Khi cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất thì trên đất có 01 nhà ở diện tích 16m<sup>2</sup> kết cấu nhà xây gạch, 01 tầng, diện tích đất là 76m<sup>2</sup>. Đến năm 2006 ông E xin phép xây dựng nhà 03 tầng và được UBND huyện Sóc Sơn cấp giấy phép xây dựng. Ông đã phá nhà cũ và xây dựng lại nhà 03 tầng đến đầu năm 2007 thì xây dựng xong.

Ông Trần Xuân L là bạn học cùng phổ thông và cũng là hàng xóm chơi cùng nhau nên năm 2008 ông L hỏi mượn vợ chồng ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn phục vụ kinh doanh (nhập ô tô về bán), vì tình cảm quan hệ nên vợ chồng ông đã đồng ý cho mượn.

Ngày 17.3.2008 vợ chồng ông đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Xuân L dùng thửa đất diện tích 76m<sup>2</sup> và ngôi nhà 16m<sup>2</sup> để thế chấp vay tiền Ngân hàng (Việc ký kết có mặt ông Hoàng Văn S - Công chứng viên và ông Đàm Thế X - Cán bộ Ngân hàng Ngân hàng C) với thời hạn 03 năm theo hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên hết 03 năm vợ chồng ông vẫn chưa thấy ông Trần Xuân L mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho vợ chồng ông theo thỏa thuận. Vợ chồng ông đã đôn đốc nhắc nhở nhiều lần cho đến ngày 16.12.2012 ông Trần Xuân L có viết giấy lùi thời hạn đến cuối năm 2013. Tuy nhiên đến đầu năm 2013 ông L chết nên việc đôn đốc nhắc nhở gặp khó khăn, ông đã chủ động làm việc với bà Nguyễn Thị N là vợ ông Trần Xuân L đồng thời là Giám đốc Công ty TNHH S kế nhiệm ông Trần Xuân L.

Quá trình đôn đốc nhắc nhở ông biết bà Y đã nhiều lần trả tiền cho Ngân hàng nhưng vẫn chưa lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông.

Ông nghi ngờ về nội dung vay nợ thiếu minh bạch nên ông đã chủ động tìm hiểu qua phía Ngân hàng Ngân hàng C thì được biết năm 2010 giữa Công ty TNHH S do ông Trần Xuân L làm giám đốc và ông Đàm Thế X và Công chứng viên Hoàng Văn S đã tự ý bổ sung ngôi nhà 03 tầng của vợ chồng ông vào tài sản thế chấp cho Ngân hàng mà không được sự đồng ý của vợ chồng ông và lại tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng mới mà vợ chồng ông không biết.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông và Công ty S rất thiện chí muốn đưa số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) vào Ngân hàng để rút tài sản bảo đảm của gia đình ông, trong đó Công ty S nộp số tiền 1.044.720.000 đồng tiền gốc và ông nộp số tiền còn lại là 455.280.000 đồng. Ngày 15.6.2020 trên cơ sở đơn xin miễn giảm lãi của ông E thì Ngân hàng TMCP C có công văn phúc đáp đề nghị phải định giá lại tài sản bảo đảm của ông, thì ông không đồng ý.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C ông đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số công chứng 268/2008/HĐTC/HNM ngày 20/10/2008, quyền số 01/TP/CC - SCC/HĐGD và Văn bản thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 23/VBTT/2010 ngày 29/01/2010 được ký kết giữa ông Trần Xuân L và ông Đàm Thế X cùng công chứng viên Hoàng Văn S là vô hiệu.

Công ty TNHH S phải trả toàn bộ khoản tiền còn nợ Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về trả cho gia đình ông. Ông không đồng ý xử lý tài sản thế chấp

vì giữa Ngân hàng và ông L đã tự ý thêm ngôi nhà 03 tầng của gia đình vào tài sản thế chấp mà không được sự đồng ý của vợ chồng ông.

***\*Phòng Công chứng số 05 trình bày:***

Theo quy định tại Điều 2, 3, 4, 6, 8, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 Luật công chứng năm 2007; Điều 4, 5, 6, 7 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 cùng với việc kiểm tra hồ sơ, tài liệu liên quan và quy trình thụ lý hồ sơ cũng như trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp nêu trên của Công chứng viên phòng công chứng số 05 thành phố Hà Nội đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số công chứng 268/2008/HĐTC/HNM ngày 20/10/2008, quyền sở 01/TP/CC - SCC/HĐGD và Văn bản thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 23/VBTT/2010 ngày 29.01.2010 là hoàn toàn theo đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu của ông E về việc đề nghị Tòa án tuyên bố 02 văn bản công chứng trên là vô hiệu.

Tại bản án kinh doanh thương mại số 16/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C đối với Công ty TNHH S.

- Buộc Công ty TNHH S có trách nhiệm thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP C tổng số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 31/HMTD ngày 04.4.2012 là: 2.963.856.097đ

Trong đó: + Nợ gốc là: 200.720.000đ

+ Nợ lãi tính đến ngày 24/9/2020 là: 2.763.136.097đ trong đó lãi trong hạn là 1.861.993.623đ và 901.142.474đ lãi quá hạn.

- Công ty TNHH S phải có trách nhiệm thanh toán khoản lãi tiếp tục phát sinh trên số dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 25.9.2020 theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 31/HMTD ngày 04.4.2012 và các giấy nhận nợ cho đến khi Công ty TNHH S tất toán hết khoản nợ.

- Trong trường hợp Công ty TNHH S không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn phát mại tài sản bảo lãnh để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba. Cụ thể:

+ Quyền sử dụng thửa đất số 429, tờ bản đồ số 03, diện tích 76m<sup>2</sup> tại Khu B2, thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10115010377 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 08.11.2001 cho ông Đỗ Văn E và Bà Trần Thị B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 268/2008/HĐTC ngày 20.10.2008 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội để bảo đảm cho khoản nợ gốc là 270.000.000đ và số tiền nợ lãi tương ứng với số tiền nợ gốc trên.

- Công ty TNHH S phải tiếp tục trả Ngân hàng số tiền nợ còn lại.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn E. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 268/2008/HĐTC/HNM ký ngày 29/01/2010 là vô hiệu.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2020 Ngân hàng TMCP C nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét việc tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 23/VBTT/2010 ngày 29/01/2010. Ngân hàng xác định Hợp đồng uỷ quyền số 213 giữa ông L và ông E, bà B là tự nguyện, nội dung uỷ quyền không vi phạm pháp luật. Do đó ông L ký hợp đồng thế chấp số 268 ngày 20/10/2008 và Văn bản thỏa thuận về việc sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 23 ngày 29/01/2010 là đúng quy định của pháp luật.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:**

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng qui định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn và hợp lệ.

Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp được đăng ký đảm bảo theo quy định nên có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng thế chấp số 268/ ngày 20/10/2008 ghi Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà 01 tầng) theo theo GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10115010377 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 8/11/2001. Phạm vi bảo đảm số tiền cho vay tối đa 270.000.000 đồng. Tại Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 23 ngày 28/01/2010 nâng giá trị bảo đảm số tiền vay là 1.400.000.000 đồng và bổ sung tài sản gắn liền với đất là nhà 03 tầng. Tuy nhiên hợp đồng thế chấp và văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp do ông Trần Xuân L ký với Ngân hàng trên cơ sở hợp đồng uỷ quyền số công chứng 213 ngày 17/3/2008. Chủ tài sản là ông E, bà B chỉ uỷ quyền cho ông L được dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà 01 tầng) thế chấp cho Ngân hàng. Do đó Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 23 bổ sung nhà 04 tầng là vượt quá phạm vi uỷ quyền. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ.

Đề nghị HĐXX:

- Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng

- Giữ nguyên bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2020/KDTM-ST

ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn.

- Án phí xử lý theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Về việc vắng mặt của đương sự: Phiên tòa được mở lần thứ hai, Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng số 05 vắng mặt. Căn cứ quy định tại điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP C – HĐXX thấy rằng:

Đối với tài sản thế chấp là bất động sản của ông E, bà B:

Ngày 17/3/2008 ông E, bà B ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Trần Xuân L số công chứng 213/HĐUQ/2008 tại Phòng công chứng số 5 thành phố Hà Nội với nội dung:

**Điều 1:** Phạm vi uỷ quyền:

1. Tài sản uỷ quyền: Quyền sử dụng đất theo GCN quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở số 10115010377 ...do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 8/11/2001 tại địa chỉ khu B2 thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, Hà Nội cho ông Đỗ Văn E và vợ là Bà Trần Thị B.

Hiện trạng thửa đất cụ thể được ghi trong GCN quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở nêu trên.

2. Bằng hợp đồng này bên A uỷ quyền cho bên B để bên B được thay mặt bên A dùng toàn bộ tài sản nêu trên đem thế chấp hoặc thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ 3 theo quy định của Pháp luật để làm thủ tục vay vốn của các cơ quan tổ chức tín dụng.

**Điều 2:** Thời hạn uỷ quyền: Kể từ khi ký hợp đồng này đến khi bên được uỷ quyền thực hiện xong công việc được uỷ quyền.

Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền, ngày 20/10/2008 tại Phòng công chứng số 5, ông Trần Xuân L đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 268/2008/HĐTC/HNM với nội dung:

**Điều 1:** Biện pháp và phạm vi đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

- Số tiền cho vay tối đa: 270.000.000 đồng

- Phạm vi bảo đảm sẽ bao gồm cả nợ gốc, lãi, phạt, lãi quá hạn, phí thi hành án và các chi phí liên quan đến thu hồi nợ và bồi thường thiệt hại.

**Điều 2:** Tài sản thế chấp: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCN quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở số 10115010377 do UBNDTP Hà Nội cấp ngày 8/11/2001. Hiện trạng thửa đất cụ thể như sau:

**Nhà ở:** địa chỉ khu B2 thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, Hà Nội. Tổng diện tích sử



dụng 12,0m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng 16m<sup>2</sup>, kết cấu nhà: xây gạch, số tầng 01. **Đất ở:** thửa đất 429, tờ bản đồ 03, diện tích 76m<sup>2</sup>. Tài sản gắn liền với đất (theo biên bản định giá) là Nhà bê tông 01 tầng, diện tích 16m<sup>2</sup>.

Ngày 21/10/2008 Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Sóc Sơn chứng nhận việc thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất.

Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 3/10/2006 ông Đỗ Văn E được UBND huyện Sóc Sơn cấp giấy phép xây dựng số 14/2006/GPXD. Sau khi xin phép xây dựng ông E đã xây nhà bê tông 03 tầng trên đất. Thời gian xây từ tháng 10/2006 và hoàn thành vào đầu năm 2007. Như vậy tại thời điểm thế chấp không còn nhà 01 tầng như GCN quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp đã ghi.

Ngày 28/01/2010 ông Trần Xuân L và Ngân hàng Ngân hàng C tiếp tục ký văn bản thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 23/VBTT/2010 tại Phòng công chứng số 5. Theo đó các bên thoả thuận nâng phạm vi bảo đảm từ 270.000.000 đồng thành 1.400.000.000 đồng. Tài sản thế chấp được sửa đổi phần tài sản gắn liền với đất (theo biên bản định giá lại tài sản ngày 20/01/2010) là nhà bê tông 03 tầng, diện tích 228m<sup>2</sup>.

Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 6/3/2020 của Toà án nhân dân huyện Sóc Sơn hiện trạng hiện nay trên đất của ông E có nhà bê tông 03 tầng xây hết đất.

Như vậy theo Hợp đồng uỷ quyền số 213/HĐUQ/2008 giữa ông E, bà B với ông L, *thời hạn uỷ quyền kể từ khi ký hợp đồng này đến khi bên được uỷ quyền thực hiện xong công việc được uỷ quyền.* Do đó việc uỷ quyền đã được ông L thực hiện xong kể từ ngày ký Hợp đồng thế chấp số 268/2008/HĐTC/HNM ngày 20/10/2008.

Tuy nhiên đến ngày 28/01/2010 ông L và Ngân hàng tiếp tục ký Văn bản thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 23/VBTT/2010 tại Phòng công chứng số 5 mà không có ý kiến của ông E, bà B. Phạm vi uỷ quyền theo hợp đồng uỷ quyền số 213 chủ tài sản chỉ đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và nhà trên đất là 01 tầng nhưng Văn bản thoả thuận đưa nhà 03 tầng làm tài sản thế chấp là không đúng ý chí của chủ tài sản. Ngoài ra văn bản thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp *nâng nghĩa vụ bảo đảm từ 270.000.000 đồng lên 1.400.000.000 đồng* ông E, bà B không được biết, ông L cũng không thông báo cho bên uỷ quyền theo quy định tại điều 4 hợp đồng uỷ quyền. Khi ký Hợp đồng thế chấp Ngân hàng cũng biết rõ hợp đồng uỷ quyền giữa ông E với ông L. Tuy nhiên Thoả thuận sửa đổi, bổ sung Ngân hàng lại không yêu cầu ông L có văn bản thoả thuận với vợ chồng ông E sửa đổi phạm vi uỷ quyền mà vẫn sử dụng hợp đồng uỷ quyền số 213 (không thoả thuận thế chấp căn nhà 03 tầng cũng như thay đổi giá trị bảo đảm). Do đó Thoả thuận sửa đổi, bổ sung số 23/VBTT/2010 các bên thoả thuận vượt quá phạm vi uỷ quyền của chủ tài sản.

Theo quy định tại khoản 1 điều 146 BLDS 2005 Hậu quả của giao dịch dân sự do người đại diện, xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện:

1. *Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện*

*không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của người được đại diện đối với phần giao dịch được thực hiện vượt quá phạm vi đại diện, trừ trường hợp người được đại diện đồng ý hoặc biết mà không phản đối...*

Như vậy Văn bản thoả thuận sửa đổi bổ sung số 23/VBTT/2010 ông L ký vượt quá phạm vi đại diện nên không phát sinh nghĩa vụ của Ông E, bà B đối với thoả thuận này. Ông L chết năm 2013 nên hậu quả của giao dịch vượt quá phạm vi đại diện nếu đương sự xác định có thiệt hại sẽ phát sinh bằng vụ kiện khác.

Xét Hợp đồng thế chấp số 268/2008/HĐTC/HNM được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Đến nay số nợ gốc chỉ còn 200.720.000 đồng nằm trong phạm vi bảo đảm của hợp đồng thế chấp số 268/2008/HĐTC/HNM nên ông E phải chịu trách nhiệm đối với khoản nợ gốc và lãi của số tiền này khi Công ty S không trả được nợ. Tài sản thế chấp là bất động sản của ông E, bà B không xác định cụ thể của giấy nhận nợ nào mà chỉ đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng được Ngân hàng giải ngân từ Giấy nhận nợ số 6 ngày 12/9/2012 đến giấy nhận nợ số 13 ngày 9/01/2013. Đến nay Giấy nhận nợ số 6 và 7 đã được tắt toán nên không phát sinh lãi. Theo công thức tính lãi của Ngân hàng có sự điều chỉnh giảm do áp dụng lãi suất được thay đổi 01 tháng/lần quy định tại giấy nhận nợ nên số tiền lãi tương ứng với giá trị bảo đảm 270.000.000 đồng sẽ được tính từ ngày giải ngân của giấy nhận nợ số 8 ngày 11/10/2012 và sẽ giảm trừ cùng số nợ gốc tương ứng khi Công ty S thanh toán trả Ngân hàng. Số tiền lãi tương ứng số nợ gốc tính đến ngày 24/9/2020 lãi trong hạn là: 217.032.800 đồng, lãi quá hạn là 108.516.400 đồng.

Đối với tài sản gắn liền với đất là nhà bê tông 03 tầng, ông E không uỷ quyền cho ông L thế chấp cho Ngân hàng. Tuy nhiên căn cứ khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012 ngày 22/02/2012 của Chính phủ quy định: *Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác.* Do đó trong trường hợp Công ty S không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý QSD đất và tài sản gắn liền với đất nhưng phải thanh toán lại giá trị xây dựng căn nhà 03 tầng cho ông E tại thời điểm xử lý tài sản.

Bản án sơ thẩm không tuyên cụ thể số tiền lãi tương ứng giá trị bảo đảm của ông E, bà B khi xử lý tài sản bảo đảm, cách tuyên xử lý Tài sản bảo đảm không bao gồm tài sản gắn liền với đất là không đúng. Do đó cần sửa án sơ thẩm về cách tuyên.

Từ những nhận định trên, kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận nên Ngân hàng phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

Từ những nhận định trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 1 điều 30, 148, 296, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

Căn cứ điều 146, 342, 343, 344, 355 Bộ luật dân sự 2005

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ;

Căn cứ điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP C.

Sửa bản án KDTM sơ thẩm số 16/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C đối với Công ty TNHH S.

2. Buộc Công ty TNHH S phải trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 31/HMTD-NH ngày 04/4/2012 tính đến ngày 24/9/2020 là: 2.963.856.097 đồng. Trong đó nợ gốc: 200.720.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.861.993.623 đồng, nợ lãi quá hạn: 901.142.474 đồng .

3. Kể từ ngày 25/9/2020 Công ty TNHH S tiếp tục chịu lãi suất quá hạn đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 31/HMTD-NH ngày 04/4/2012 và các giấy nhận nợ tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

4. Trường hợp Công ty TNHH S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 429, tờ bản đồ số 03, địa chỉ Khu B2, thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10115010377 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 08.11.2001 đứng tên ông Đỗ Văn E và Bà Trần Thị B. Hợp đồng thế chấp số công chứng 268/2008/HĐTC/HNM ngày 20/10/2008 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội. *Nghĩa vụ trả nợ gồm: nợ gốc 200.720.000 đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày 24/9/2020 là: 325.549.200 đồng.* Khi xử lý tài sản Ngân hàng phải thanh toán cho ông E, bà B phần giá trị xây dựng nhà 03 tầng tại thời điểm thi hành án. Toàn bộ những người đang ở trên đất phải di dời để bàn giao tài sản cho Ngân hàng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đỗ Văn E. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 23/VBTT/2010 ngày 29/01/2010 vô hiệu.

6. Về án phí: Công ty TNHH S phải chịu 91.277.000 đồng (chín mươi một triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) án phí KDTM sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP C phải chịu 2.000.000 đồng án phí KDTM phúc thẩm. Được

trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo biên lai số AA/2018/ 0019106 ngày 18/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn.

Ngân hàng TMCP C được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 94.000.000 đồng (chín mươi bốn triệu đồng) theo biên lai số AC/2015/ 0000917 ngày 21/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn.

Ông Đỗ Văn E được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2018/ 0018916 ngày 10/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 qui 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- Cục THADS TP Hà Nội
- TAND huyện Sóc Sơn;
- VKSND huyện Sóc Sơn;
- Chi cục THADS huyện Sóc Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Lê Thuý Linh**