

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 180/2022/KDTM-PT

Ngày: 04/ 10 /2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**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 Ngô Tuyết Băng**

Các Thẩm phán : **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh**

**Bà Lê Thúy Linh**

- Thư ký phiên tòa: **Ông Lê Hồng Hòa** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

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

Trong các ngày 02 và 6 tháng 6 và ngày 04 tháng 10 năm 2022 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 05/2022/TLPT- KDTM ngày 17 tháng 1 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án sơ thẩm số 32/2020/KDTM-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy thành phố Hà Nội bị Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo.Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 129/2022/QĐXX-PT ngày 25/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 167/2022/QĐ-PT ngày 11/5/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 221/2022/QĐ-PT ngày 02/6/2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 372/TB-MPT ngày 14/9/2022; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 376/TB-TA ngày 15/9/2022 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (VCB)**

Trụ sở: số 198 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang Dũng- Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Phương Chi  
( Có mặt).

\*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam: Ông Nguyễn Mạnh Bùng và ông Nguyễn Khắc Bảo- Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Mỹ Đức- Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.  
( Có mặt).

**Bí đơn: Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín**

Địa chỉ: Số 1, ngõ 105 đường Hồ Tùng Mậu, tổ 38 phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn Thái- Giám đốc.  
( Vắng mặt).

**Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

**1. Bà Trần Thị Hoàng Anh** sinh năm 1970

Trú tại: 709 Bạch Đằng, phường Chương Dương, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. ( Vắng mặt)

**2. Bà Đỗ Thu Hà,** sinh năm 1974

Trú tại: Số 10, ngõ 111, phố Khương Thượng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. ( Vắng mặt)

**3. Ông Đỗ Minh Thành,** sinh năm 1966

**Trú tại:** phòng 402-C4 tập thể Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. ( Vắng mặt)

**4. Bà Trần Thị Kim Hoa,** sinh năm 1962

**Trú tại:** số 150 đường Cổ Linh, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Kim Chi- sinh năm 1972

Hộ khẩu thường trú: 111/8/19 khu phố 3, phường Tân Thới, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

Trú tại: số 52 ngõ 603 Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

( Có mặt).

**5. Anh Trần Sỹ Tùng-** sinh năm 1987

**6. Cháu Trần Phương Uyên-** sinh năm 2018

Cùng trú tại: số 150 đường Cổ Linh, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của anh Tùng: ông Vũ Mạnh Hùng- sinh năm 1964.

Trú tại số: 111/8/19 tổ 26 khu phố 3A phường Tân Hiệp, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. ( Có mặt).

**7. Bà Nguyễn Thanh Thủy- Sinh năm 1957**

Trú tại : Số 9 ngõ 234 Trường Chinh, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh Mai- sinh năm 1982 và ông Phạm Văn Ngân, sinh năm 1963

Trú tại: 317I, Nguyễn Du tổ 1 khu phố 4 phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

( Có mặt ông Ngân; bà Mai; bà Thủy)

**8. Bà Tạ Thị Thu- sinh năm 1934**

Trú tại: số 9 ngõ 234 Trường Chinh, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. ( Vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) trình bày:** Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư phát triển Đức Tín (Sau đây gọi tắt là Công ty Đức Tín) ký kết các Hợp đồng tín dụng từng lần số 02/15/TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 20/08/2015; Hợp đồng tín dụng từng lần số 03/15/TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 24/08/2015; Hợp đồng tín dụng từng lần số 04/15/TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 09/10/2015; Hợp đồng tín dụng từng lần số 05/15/TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 12/10/2015. Với mục đích Ngân hàng cho Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín vay tiền để bổ sung vốn lưu động thanh toán tiền mua thẻ cào phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Đức Tín. Sau khi ký kết các Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương đã giải ngân cho Công ty Đức Tín vay tổng số tiền là 15.000.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản.

Tài sản đảm bảo cho toàn bộ khoản vay gồm:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17 - Lô 3 Khu tái định cư, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 65, phố Cổ Linh, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 772398, số vào sổ cấp GCN 3523, do UBND quận Long Biên - thành phố

Hà Nội cấp ngày 26/01/2015 mang tên bà Trần Thị Hoàng Anh. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2494 15 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/04/2015 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 24/04/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Long Biên.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 121, tờ bản đồ số: 6G-IV-40, tại địa chỉ số 9 ngõ 234 Trường Chinh, tổ 17B, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 262019, số vào sổ cấp GCN CS17284 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/07/2015 mang tên bà Đỗ Thu Hà. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 5602 15 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội ngày 12/08/2015, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/08/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội).

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 43/1f, tờ bản đồ số: 8H-IV-41, tại địa chỉ Tổ 7 cụm 2 phường Phúc Xá, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 075844, số vào sổ cấp GCN CH 001237/849/2012/QĐUB do UBND quận Ba Đình cấp ngày 02/05/2012 mang tên ông Đỗ Minh Thành và bà Đỗ Thu Hà. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 5601 15 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD có xác nhận của Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội ngày 12/08/2015, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/08/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh khu vực Ba Đình Hoàn Kiếm Đống Đa).

+ Sổ tiết kiệm số 02258922 phát hành ngày 11/6/2015 mang tên bà Đỗ Thu Hà trị giá 40.000 EUR. Đã được Ngân hàng tất toán ngày 21/1/2016 Ngân hàng đã thu 971.744.217 đồng. Không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình thực hiện Hợp đồng Công ty Đức Tín không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu Công ty Đức Tín thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty Đức Tín không trả, cố tình lẩn tránh. Tính đến ngày 28/10/2020, Công ty Đức Tín nợ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cả gốc và lãi với là: 20.361.623.848 đồng, trong đó: Nợ gốc: 13.699.651.133 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.157.599.204 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.504.373.511 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Đức Tín phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 28/10/2020 là: 20.361.623.848 đồng, trong đó: Nợ gốc quá hạn: 13.699.651.133 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.157.599.204 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.504.373.511 đồng.

- Buộc Công ty Đức Tín phải tiếp tục trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại 04 (Bốn) Hợp đồng tín dụng từng lần số 02/15/TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 20/08/2015, số 03/15/TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 24/08/2015, số 04/15/TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 09/10/2015 và số 05/15/TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 12/10/2015, kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Đức Tín thực hiện xong tất cả nghĩa vụ của mình theo 04 (Bốn) Hợp đồng tín dụng nêu trên.

- Sau khi bản án của Tòa có hiệu lực thi hành, nếu Công ty Đức Tín không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại, xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp số tiền phát mại, xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam thì Công ty Đức Tín phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ nợ và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào khác thuộc quyền sở hữu của Công ty Đức Tín để thu hồi nợ.

**\* Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Hoa trình bày:** Đầu năm 2015, bà có vay chị Đỗ Thị Trang số tiền 1.500.000.000 đồng và bà có làm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay. Trong thời gian vay bà đã trả gốc và lãi cho chị Trang đầy đủ hàng tháng. Tuy nhiên, đến hạn bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị Trang không thực hiện. Bà đã nhiều lần yêu cầu chị Trang trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều lần nhưng chị Trang đều từ chối. Sau đó, chị Trang đã tự ý sang tên người khác đứng tên Giấy chứng nhận của bà để thế chấp vào ngân hàng vay tiền.

Nay bà không đồng ý việc ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất của bà, vì bà bị lừa. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho bà.

**\* Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh Thành trình bày:** Ngày 12/8/2015 ông và vợ là bà Đỗ Thu Hà có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho người khác tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư phát triển Đức Tín vay vốn ngân hàng. Tài sản thế chấp là nhà đất tại tổ 7, cụm 2, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Hà Nội, thửa đất số 43/1F, tờ bản đồ số 8H-IV/41, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Minh Thành và bà Đỗ Thu Hà, diện tích đất là 99m<sup>2</sup>, diện tích nhà trên đất là 65m<sup>2</sup>.

Nguyên nhân của sự việc trên là do bà Đỗ Thu Hà có quen anh Bùi Văn Thái là

Giám đốc công ty Đức Tín. Anh Thái có hỏi mượn tài sản trên của vợ chồng ông để bảo lãnh cho Công ty Đức Tín vay tiền Ngân hàng để kinh doanh làm ăn và hẹn sau thời gian một năm sẽ trả lại tài sản cho vợ chồng ông. Toàn bộ số tiền vay của Ngân hàng, Công ty Đức Tín đã sử dụng hết. Anh Bùi Văn Thái đã bỏ trốn từ đầu năm 2016 đến nay. Hiện nay ông Thành đã gọi điện và đi tìm nhiều lần nhưng không được. Nay ông đề nghị Tòa án tìm anh Thái về giải quyết trả lại tài sản cho gia đình ông.

**\* Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh Thủy trình bày:** Tháng 6/2015 bà có gặp một đối tượng tên Nguyễn Thị Hiền (Địa chỉ: số 19, ngõ 7 phố Đặng Vũ Hỷ, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội), là người bán hàng đa cấp, đã dụ dỗ bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà đất tại số 9 ngõ 234 Trường Chinh, tổ 9, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cho chị Đỗ Thu Hà, do bà có vay 1.700.000.000 đồng của chị Hiền để đầu tư kinh doanh đa cấp ở Công ty Thiên Ngọc Minh Uy. Các đối tượng đã dẫn bà đến Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất sang cho chị Đỗ Thu Hà với lời hứa là nếu bà trả nợ sẽ trả lại giấy chứng nhận cho bà. Việc chị Đỗ Thu Hà thế chấp tài sản vào Ngân hàng bà Thủy không biết. Gia đình bà vẫn sinh sống, quản lý nhà đất trên từ trước đến nay.

Tại bản án sơ thẩm số 32/2020/KDTM-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) về việc yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín phải thanh toán khoản tiền tạm tính đến ngày 28/10/2020, tổng số tiền cần thanh toán là: 20.361.623.848 đồng (Hai mươi tỷ, ba trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm bốn mươi tám đồng), trong đó bao gồm:

-Nợ gốc: 13.699.651.133 đồng (Mười ba tỷ, sáu trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm năm mươi một nghìn, một trăm ba mươi ba đồng);

-Nợ lãi trong hạn: 5.157.599.204 đồng (Năm tỷ, một trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm linh bốn đồng);

-Nợ lãi quá hạn: 1.504.373.511 đồng (Một tỷ, năm trăm linh bốn triệu, ba trăm bảy mươi ba nghìn, năm trăm mười một đồng).

2. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín phải thanh toán cho Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) khoản tiền tạm tính đến ngày 28/10/2020, tổng số tiền cần thanh toán là: 20.361.623.848 đồng (Hai mươi tỷ, ba trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm bốn mươi tám đồng), trong đó bao gồm:

- Nợ gốc: 13.699.651.133 đồng (Mười ba tỷ, sáu trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm năm mươi một nghìn, một trăm ba mươi ba đồng);

- Nợ lãi trong hạn: 5.157.599.204 đồng (Năm tỷ, một trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm linh bốn đồng);

- Nợ lãi quá hạn: 1.504.373.511 đồng (Một tỷ, năm trăm linh bốn triệu, ba trăm bảy mươi ba nghìn, năm trăm mười một đồng).

3. Kể từ ngày 29/10/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc chậm thanh toán thì bị đơn Công ty Cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín còn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, tương ứng với thời gian chậm thanh toán và số tiền chậm thanh toán.

4. Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn Công ty Cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB). Cụ thể tài sản bảo đảm là:

- Được quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: Ô số 17 - Lô 3 Khu tái định cư, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 65, phố Cổ Linh, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 772398, số vào sổ cấp GCN 3523, do UBND quận Long Biên - thành phố Hà Nội cấp ngày 26/01/2015 cho bà Trần Thị Hoàng Anh (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 2494 15 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/04/2015 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 24/04/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Long Biên).

- Được quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 121, tờ bản đồ số: 6G-IV-40, tại địa chỉ số 9 ngõ 234 Trường Chinh, tổ 17B, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 262019, số vào sổ cấp GCN CS17284 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/07/2015 cho bà Đỗ Thu Hà (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 5602 15 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội ngày 12/08/2015, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/08/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội).

- Được quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 43/1f, tờ bản đồ số: 8H-IV-41, tại địa chỉ Tổ 7 cụm 2 phường Phúc Xá, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 075844, số vào sổ cấp GCN CH 001237/849/2012/QĐUB do UBND quận Ba Đình cấp ngày 02/05/2012 cho ông Đỗ Minh Thành và bà Đỗ Thu Hà (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực

hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 5601 15 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD có xác nhận của Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội ngày 12/08/2015, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/08/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh khu vực Ba Đình Hoàn Kiếm Đống Đa, Hà Nội.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bị đơn Công ty Cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín đối với Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB). Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB).

Trong trường hợp các tài sản đảm bảo nêu trên bị xử lý để thu hồi nợ, tất cả những người đang trực tiếp sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản công trình kiến trúc trên thửa đất nêu trên phải có nghĩa vụ bàn giao lại toàn bộ tài sản bảo đảm cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo thi hành án theo Luật thi hành án dân sự. Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thuê nhà hoặc các giao dịch khác có liên quan đến tài sản đảm bảo được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật. Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thu hồi nợ thì bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín phải tiếp tục thanh toán nợ cho Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 05/11/2020 bà Trần Thị Kim Hoa có đơn kháng cáo và ngày 09/11/2020 bà Nguyễn Thanh Thủy có đơn kháng cáo toàn bộ bản án. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa hôm nay Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim Hoa do bà Vũ Thị Kim Chi đại diện theo ủy quyền; bà Nguyễn Thanh Thủy do ông Phạm Văn Ngân đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự thống nhất xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì không còn tài liệu chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam có quan điểm: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm và ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam về việc chia tách nghĩa vụ của từng tài sản như Ngân hàng đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định



của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, mở phiên tòa và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án. Vị đại diện Viện kiểm sát có quan điểm: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác nhận các hợp đồng tín dụng và các Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, về hình thức và nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Kim Hoa và bà Nguyễn Thanh Thủy. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay đại diện Ngân hàng thương mại có ý kiến đề nghị Tòa án chia tách nghĩa vụ của từng tài sản theo tỷ lệ nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm. Buộc Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam tổng số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 28/10/2020 là: 20.361.623.848 đồng. Trong đó bao gồm: Nợ gốc: 13.699.651.133 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.157.599.204 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.504.373.511 đồng. Trường hợp Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ; Về án phí : các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

**[1]. Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Hoa, bà Nguyễn Thanh Thủy làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Hoa cho rằng quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tiến hành hòa giải một lần mà đã đưa vụ án ra xét xử. Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 29/8/2020. Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ cho các đương sự thông báo về việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 29/8/2020 đại diện Nguyên đơn và bị đơn đều vắng mặt, Tòa án cấp sơ thẩm đã lập biên bản về việc không tiến hành hòa giải được. Tuy nhiên các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 20/7/2022 Nguyên đơn đã có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải và ngày 28/8/2020 Nguyên đơn có

đơn xin được vắng mặt tại buổi tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Ngày 31/8/2020 tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Căn cứ khoản 4 Điều 207 Bộ luật Tố tụng năm 2015 thì việc Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành mở phiên hòa giải lần hai là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra bà Hoa còn cho rằng trước phiên tòa Luật sư của bà đã có đơn xin hoãn phiên tòa do đang đi công tác và Luật sư chưa sao chụp được hồ sơ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa vụ án ra xét xử. Xét thấy ngày 31/8/2020 Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử lần một vào hồi 14h30' ngày 21/9/2020, nhưng tại phiên tòa Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thanh Thủy có mặt và đề nghị hoãn phiên tòa; Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án cấp sơ thẩm đã hoãn phiên tòa và ấn định phiên tòa được mở lại vào hồi 8h30' ngày 28/10/2020. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự và Luật sư. Ngày 26/10/2020, Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Hoa là ông Nguyễn Ngọc Tấn có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do ngày 28/10/2020 ông phải tham gia phiên tòa Hình sự Phúc thẩm ở Cao Bằng, nên không tham gia phiên tòa được, tuy nhiên ông Tấn chỉ gửi đơn xin hoãn phiên tòa nhưng không xuất trình các chứng cứ chứng minh về việc ông phải tham gia phiên tòa Hình sự ở Cao Bằng. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Tấn và các đương sự khác là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thanh Thủy cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là những người thuê nhà vào tham gia tố tụng. Xét thấy quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà Thủy và người đại diện theo ủy quyền của bà Thủy không xuất trình được các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu này. Hơn nữa nếu có việc bà Thủy cho thuê nhà thì cũng không làm ảnh hưởng đến việc xử lý tài sản thế chấp. Do đó Tòa án không có căn cứ để xem xét.

Đối với yêu cầu xem xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thanh Thủy. Hội đồng xét xử xét thấy ngày 7/10/2020 bà Thủy mới có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh Thủy và bà Đỗ Thu Hà; Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số CA 262019 do Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/7/2015; Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương và bà Đỗ Thu Hà; Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 9 ngõ 234 Trường Chinh cho bà Nguyễn Thanh Thủy. Xét thấy, các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 31/8/2020 Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã ra quyết định đưa vụ án ra xét xử; Ngày 21/9/2020 Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy ra Quyết định hoãn phiên Tòa và ấn định lịch xét xử vào hồi 8h30' ngày 28/10/2020, nhưng đến ngày 7/10/2020 bà Thủy mới có đơn yêu cầu độc lập, theo quy định tại khoản 2 Điều 201

Bộ luật tổ tụng dân sự năm 2015, thì thời điểm này bà Thủy không còn quyền nộp đơn yêu cầu độc lập. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu độc lập của bà Thủy là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

**[2]. Về nội dung:** Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Kim Hoa, bà Nguyễn Thanh Thủy. Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng tín dụng từng lần số 02/15/TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 20/08/2015; Hợp đồng tín dụng từng lần số 03/15/TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 24/08/2015; Hợp đồng tín dụng từng lần số 04/15/TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 09/10/2015; .Hợp đồng tín dụng từng lần số 05/15/TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 12/10/2015 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam và Công ty cổ phần thương mại và đầu tư và phát triển Đức Tín được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung của các hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam đã giải ngân cho Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín số tiền là 15.000.000.000 đồng theo các khế ước nhận nợ số 02/15/TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 20/8/2015; số 03/15/ TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 24/8/2015; 04/15/ TL/VCB.CD-DUCTIN; 05/15/ TL/VCB.CD-DUCTIN ngày 12/10/2015. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong các hợp đồng. Tính đến ngày 28/10/2020 Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam số tiền nợ gốc là: 13.699.651.133 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín số tiền nợ gốc là 13.699.651.133 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Về lãi suất: qua kiểm tra bảng tính lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam. Xét thấy mức lãi suất mà ngân hàng tính lãi trong hạn và lãi quá hạn có điều chỉnh theo từng thời kỳ, hiện Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam đang tính lãi trong hạn là 7,5%; lãi quá hạn là 9,75 % là hoàn toàn phù hợp với lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam số tiền lãi trong hạn là 5.157.599.204 đồng và nợ lãi quá hạn là 1.504.373.511 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tổng số tiền Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín phải

thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam tạm tính đến ngày 28/10/2020 là: 20.361.623.848 đồng. Trong đó nợ gốc là: 13.699.651.133 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 5.157.599.204 đồng; Nợ lãi quá hạn là : 1.504.373.511 đồng.

\* Về tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 43/1f, tờ bản đồ số: 8H-IV-41, tại địa chỉ Tổ 7 cụm 2 phường Phúc Xá, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 075844, số vào sổ cấp GCN CH 001237/849/2012/QĐUB do UBND quận Ba Đình cấp ngày 02/05/2012 mang tên ông Đỗ Minh Thành và bà Đỗ Thu Hà. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 5601 15 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD có xác nhận của Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội ngày 12/08/2015). Nghĩa vụ bảo đảm là 16,05% tạm tính đến ngày 28/10/2020 là 3.265.297.669 đồng trong đó nợ gốc 2.198.303.719 đồng; Nợ lãi trong hạn là : 825.732.881 đồng; Nợ lãi quá hạn 241.261.070 đồng. Sau khi xét xử các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Commented [A1]: 670

+ Sổ tiết kiệm số 02258922 phát hành ngày 11/6/2015 mang tên bà Đỗ Thu Hà trị giá 40.000 EUR . Đã được ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam tắt toán ngày 21/1/2016, Ngân hàng đã thu 971.744.217 đồng. Các đương sự không yêu cầu giải quyết, nên Tòa không xem xét.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17 - Lô 3 Khu tái định cư, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 65, phố Cổ Linh, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 772398, số vào sổ cấp GCN 3523, do UBND quận Long Biên - thành phố Hà Nội cấp ngày 26/01/2015 mang tên bà Trần Thị Hoàng Anh. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2494 15 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/04/2015 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội. Nghĩa vụ bảo đảm 58,81% tạm tính đến ngày 28/10/2020 là: 11.967.480.872 đồng trong đó nợ gốc là: 8.056.894.154 đồng; Nợ lãi trong hạn : 3.026.352.712 đồng ; Nợ lãi quá hạn : 884.234.007 đồng.

Commented [A2]: 873

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Hoa cho rằng bà bị lừa ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 17 - Lô 3 Khu tái định cư, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 65, phố Cổ Linh, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) cho bà Trần Thị Hoàng Anh. Do vậy bà đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất. Hội đồng xét xử xét thấy, tại bản tự khai ngày 29/8/2020 ( BL391) bà Hoa đã trình bày: "... Do thiếu hiểu biết và tin tưởng ông Trường, bà Trang, bà Anh nên bà mới ký giấy chuyển nhượng nhà để vay số tiền 1.500.000.000 đồng, việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Hoàng Anh chỉ để làm tin. Sau đó bà tìm hiểu thấy nhiều người cũng

vay như bà, nên bà đã yêu cầu Trang trả sổ đỏ cho bà và bà thanh toán khoản vay cho Công ty, Trang hứa trả rất nhiều lần nhưng Trang không thực hiện. Bà đã liên hệ với bà Trần Thị Hoàng Anh thì được biết sổ đỏ của bà đã được đưa vào Ngân hàng Việt Nam Thịnh vượng vay số tiền 300.000.000 đồng. Sau 3 tháng Trang và nhóm đối tượng trên đảo hạn, chuyển sang Ngân hàng Vietcombank chi nhánh Chương Dương để vay số tiền lớn hơn bằng hình thức bảo lãnh cho Bùi Văn Thái là giám đốc công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín...”. Điều này thể hiện bà Hoa biết về việc nhà đất này đã bị thế chấp để vay vốn của Ngân hàng, nhưng bà Hoa cũng không có khiếu nại, khiếu kiện gì về việc chuyển nhượng nhà đất và cũng không có yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà Hoa và đại diện theo ủy quyền của bà Hoa cũng không xuất trình được các tài liệu chứng cứ để chứng minh về việc bà Hoa bị lừa ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Hoàng Anh. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 21/01/2015 giữa bà Trần Kim Hoa và bà Trần Thị Hoàng Anh được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Hoàng Anh đã hoàn tất thủ tục sang tên nhà đất theo quy định của pháp luật. Ngày 26/01/2015 Ủy ban nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thị Hoàng Anh.

Ngày 24/4/2015, bà Trần Thị Hoàng Anh ký hợp đồng thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất trên để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín tại Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam. Xét thấy hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 121, tờ bản đồ số: 6G-IV-40, tại địa chỉ số 9 ngõ 234 Trường Chinh, tổ 17B, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 262019, sổ vào sổ cấp GCN CS17284 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/07/2015 mang tên bà Đỗ Thu Hà. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 5602 15 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội ngày 12/08/2015. Nghĩa vụ bảo đảm là 25,14% tạm tính đến ngày 28/10/2020 là 5.116.292.671 đồng trong đó nợ gốc: 3.444.453.261 đồng; Nợ lãi trong hạn : 1.293.814.995 đồng; Nợ lãi quá hạn : 378.024.416 đồng.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thanh Thủy cũng cho rằng bà bị lừa, nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Đỗ Thu Hà. Xét thấy quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của bà Thủy xác

nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng được các bên thực hiện trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Sau khi ký kết hợp đồng bà Hà đã hoàn tất thủ tục sang tên nhà đất. Hơn nữa quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay bà Thủy cũng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh về việc bà bị lừa ký hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Ngày 12/08/2015, bà Hà ký Hợp đồng thế chấp nhà đất trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín.

Tại đơn kháng cáo của bà Thủy trình bày do bà Thủy cần tiền để kinh doanh đa cấp nên bà đã vay 1.700.000.000 đồng của Nguyễn Thị Hiền. Sau khi vay bà đã trả lãi hàng tháng cho bà Hiền được 6 tháng, đến hạn trả nợ gốc bà có yêu cầu Hiền trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho bà, nhưng bà Hiền không trả. Ngày 18/5/2016 cán bộ Ngân hàng đến nhà bà đưa cho bà hợp đồng thế chấp nhà đất. **Điều này thể hiện từ năm 2016 bà Thủy đã biết về việc nhà đất này bị thế chấp cho Ngân hàng, nhưng bà Thủy cũng không có khiếu nại hay thắc mắc gì.**

Xét thấy hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Tuy nhiên, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Hoa và bà Thủy còn cho rằng quá trình nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam đã không tiến hành xem xét thẩm định tài sản thế chấp. Qua kiểm tra hồ sơ Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm nhận tài sản thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam đã tiến hành xem xét thẩm định, định giá tài sản thế chấp theo đúng quy định.

Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của bà Hoa còn cho rằng tại thời điểm nhận tài sản thế chấp thì Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam chỉ nhận tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất không có tài sản trên đất. Xét thấy, theo quy định tại mục b Điều 1 của Hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận: “ Trong thời gian thế chấp mọi công trình do bên thế chấp đã, đang và sẽ cải tạo xây dựng thêm, mới gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp”.

Căn cứ theo quy định tại Điều 2 Công văn 64 ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân Tối cao và căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Ngân hàng là người thứ ba ngay tình.

Mặt khác, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà Hoa không có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất; Bà Nguyễn Thanh Thủy có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mang tên bà Hà; Hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy hợp đồng thế chấp giữa bà Hà và Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên thì yêu cầu độc lập của bà Thủy không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét do không còn quyền nộp đơn yêu cầu độc lập theo quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với các yêu cầu này của bà Hoa và bà Thủy. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thì yêu cầu này vượt quá phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm, nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét. Giành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Do vậy, trường hợp Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

Từ những phân tích trên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoa và bà Thủy.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam đã tự nguyện chia tách nghĩa vụ đảm bảo của các tài sản thế chấp như đã phân tích ở trên, xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật, nên được chấp nhận. Do vậy cần phải sửa án sơ thẩm về phần này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên: “ Kể từ ngày quyết định/ bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên và lãi phát sinh thì ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.....” là không đúng, nên cần sửa về cách tuyên này là: Trường hợp công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên cho ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, thì

Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm, nên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Hoa và bà Nguyễn Thanh Thủy không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Áp dụng Điều 302,305,342,344,351,471,476,478,715,721 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều 91 và Điều 98 Luật tổ chức tín dụng.

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

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2020/KDTM-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

#### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đối với Công ty Cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín.

2. Buộc Công ty Cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín phải thanh toán trả cho Ngân Hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam khoản tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 28/10/2020, tổng số tiền là: 20.361.623.848 đồng (Hai mươi tỷ, ba trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm bốn mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc là: 13.699.651.133 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.157.599.204 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 1.504.373.511 đồng.

Kể từ ngày 29/10/2020 Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín còn phải tiếp tục trả nợ lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên trong các Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ cho đến khi trả xong nợ gốc cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

3. Trường hợp Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam, thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là:



+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: Ô số 17 - Lô 3 Khu tái định cư, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 65, phố Cổ Linh, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 772398, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 3523, do UBND quận Long Biên - thành phố Hà Nội cấp ngày 26/01/2015 mang tên bà Trần Thị Hoàng Anh. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 2494 15 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/04/2015 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội.

Nghĩa vụ bảo đảm 58,81% tạm tính đến ngày 28/10/2020 là: 11.967.480.872 đồng trong đó nợ gốc là: 8.056.894.154 đồng; Nợ lãi trong hạn : 3.026.352.721 đồng; Nợ lãi quá hạn : 884.234.007 đồng.

Commented [A4]: 873

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 121, tờ bản đồ số: 6G-IV-40, tại địa chỉ số 9 ngõ 234 Trường Chinh, tổ 17B, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 262019, số vào sổ cấp GCN CS17284 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/07/2015 mang tên bà Đỗ Thu Hà. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 5602 15 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội ngày 12/08/2015.

Nghĩa vụ bảo đảm là 25,14% tạm tính đến ngày 28/10/2020 là 5.116.292.671 đồng trong đó nợ gốc: 3.444.453.261 đồng; Nợ lãi trong hạn : 1.293.814.995 đồng; Nợ lãi quá hạn : 378.024.416 đồng.

Commented [A5]: 672

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 43/1f, tờ bản đồ số: 8H-IV-41, tại địa chỉ Tổ 7 cụm 2 phường Phúc Xá, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 075844, số vào sổ cấp GCN CH 001237/849/2012/QĐUB do UBND quận Ba Đình cấp ngày 02/05/2012 mang tên ông Đỗ Minh Thành và bà Đỗ Thu Hà. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 5601 15 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD có xác nhận của Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội ngày 12/08/2015.

Nghĩa vụ bảo đảm là 16,05% tạm tính đến ngày 28/10/2020 là 3.265.297.669 đồng trong đó nợ gốc 2.198.303.719 đồng; Nợ lãi trong hạn là : 825.732.881 đồng; Nợ lãi quá hạn 241.261.070 đồng.

Commented [A6]: 670

Trường hợp số tiền xử lý các tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết toàn bộ khoản nợ trên cho Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín, thì Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, thì các hộ gia đình đang cư trú tại

diện tích nhà đất trên cũng như các gia đình, những người khác đang ăn ở thực tế hay thuê, ở nhờ tại diện tích nhà đất đó phải chuyển dọn nhà cửa, tài sản đi chỗ khác để thi hành án.

**4. Về án phí:**

+ Án phí sơ thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Đức Tín phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: **128.361.623 đồng** (Một trăm hai mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi một nghìn, sáu trăm hai mươi ba đồng).

Hoàn trả nguyên đơn Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB). **63.974.890 đồng** (Sáu mươi ba triệu, chín trăm bảy mươi tư nghìn, tám trăm chín mươi đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự mà Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo biên lai số 0003717 ngày 09/7/2020.

+ Án phí phúc thẩm: Hoàn trả bà Trần Thị Kim Hoa 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020634 ngày 03/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Hà Nội.

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

**5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.**

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- Cục THA DS quận Cầu Giấy;
- Cục THA DS TP Hà Nội;
- Các Đường sự;
- Lưu Hồ sơ

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN**

**Ngô Tuyết Băng**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thúy Hạnh    Lê Thùy Linh

Ngô Tuyết Băng



**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thúy Hạnh    Hoàng Ngọc Thành

Ngô Tuyết Băng

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- Cục THA DS quận Thanh Xuân;
- Cục THA DS TP Hà Nội;
- Các Đương sự;
- Lưu Hồ sơ

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN**

**Ngô Tuyết Bằng**

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hạnh    Hoàng Ngọc Thành

Ngô Tuyết Băng

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- Chi cục THADS H. Đông Anh;
- TAND H. Đông Anh
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Ngô Tuyết Băng**