

Bản án số: 28/2022/KDTM -PT

Ngày: 24/02/2022

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 Dương Thị Huệ là 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:
Bà Nguyễn Bách Thiện Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 24/02/2022 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: 152/2021/TLPT-KDTM ngày 11 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2020/KDTM-ST ngày 25 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 681/2021/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S (viết tắt Ngân hàng S)

Địa chỉ trụ sở: 266-268 N, ph-êng n, quỀn n, TP Hả ChỠ Minh

Người đại diện theo pháp luật: bà N.Đ.T.D – chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L.V.T – chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Thanh Trì.

Người được ủy quyền lại tham gia tố tụng: Bà N.T.T.D – sinh năm 1983. Theo giấy ủy quyền số 15A/2022/GUQ-CNTT ngày 05/01/2022; có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH Đ.Đ

Trụ sở: số 10 đường T, phường T, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: bà T.T.V – chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

Ng-êi cã quyềN lîi vụ nghÿa vô li^an quan:

1. Anh Ph^hm Q.T- sinh n^{ăm} 1986; vắng mặt

2. Anh Phạm N.A - Sinh năm 1981; vắng mặt.

Cùng trú tại địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện T, Hà Nội.

3. Ông Vũ Đ.T – sinh năm 1933; vắng mặt

4. B^à L^ài Th^ị T- sinh n^{ăm} 1942; vắng mặt.

5. Ông Vũ Đ.Th- sinh n^{ăm} 1964 (con ông Thao, bà T); vắng mặt

6. Bà B^ài Th^ị S - sinh n^{ăm} 1968 (vợ ông Đ.Th); vắng mặt

Người đại diện theo ãy quyềN của ông Đ.Th, bà S: Lu^êt s- H.A.T, N.V.H, P.V.L – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: phố H, quận, Hà Nội theo Giấy uỷ quyền số công chứng 4273.2017 ngày 25/9/2017 tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng; Ông N.V.H có mặt.

7. Anh Vò Phóc A.K – sinh n^{ăm} 1990 (con ông Đ.Th, bà S); vắng mặt.

8. Ch^ị Tr^ịn Th^ị Ng – sinh n^{ăm} 1995 (vợ anh A.K, con dâu ông Đ.Th, bà S); vắng mặt,

C^ũng trú t^{ại} Đ^{ịa} ch^ỉ: Th^{ôn} S, x^ã V, huy^ện Đ, H^à N^{ội}.

9. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện Đông Anh.

Địa chỉ: đường C, thị trấn Đ, huyện Đ, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà T.T.Q.N - Giám đốc

Đại diện uỷ quyền: ông N.H.P - Phó Giám đốc; vắng mặt.

10. V^{ăn} ph^{òng} c^{ông} ch^{ứng} T^ổ Li^àm.

Tr^ở s^ố: ph^{òng} C^ốu Di^{ên}, qu^{ận} Nam T^ổ Li^àm, H^à N^{ội}.

Đại diện theo pháp luật: Ông N.H.Q - Trưởng văn phòng; vắng mặt.

11. Phòng công chứng số 6 - Thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Số 18 K, phường G, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông N.X.B- Trưởng Phòng; vắng mặt.

12. Công ty TNHH K.H.N.

Tr^ụ s^ở: qu^{ốc} l^ộ 1A, x^ã T, huy^ện T, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông P.H.N - Giám đốc; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S trình bày:

Ngày 23/3/2017 Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Thanh Trì ký hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD 1708200016 với bên vay Công ty TNHH Đ.Đ. Theo hợp đồng Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng hạn mức cho bên vay số tiền 3.000.000.000 đồng, thời hạn của hạn mức đến ngày 22/3/2018; mục đích vay: thanh toán tiền mua hàng; lãi suất được xác định cho từng lần giải ngân và được ghi trên giấy nhận nợ. Ngày 25/3/2017 Ngân hàng giải ngân số tiền 3.000.000.000 đồng cho bên vay theo giấy nhận nợ số 2503. Lãi suất vay: 9% năm áp dụng 3 tháng đầu, từ tháng thứ 4, lãi suất thay đổi 3 tháng/lần bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ cộng biên độ 1,5%/năm. Hạn trả nợ 25/08/2017. Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngày trả lãi 30 hàng tháng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là bất động sản tại thôn Đông Tây, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG503024 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 7/11/2011 đứng trên ông Vũ Đ.Th chuyển nhượng cho ông Phạm Q.T ngày 17/7/2015 theo hợp đồng thế chấp số công chứng 1131/2017 ngày 23/3/2017 tại Phòng công chứng số 6. Đăng ký thế chấp ngày 23/3/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty TNHH Đ.Đ không thực hiện trả được nợ cho Ngân hàng ngay khi phát sinh kỳ trả lãi đầu tiên 30/4/2017. Ngân hàng nhiều lần làm việc gửi thông báo yêu cầu trả nợ vay nhưng Công ty không thực hiện.

Ngày 16/5/2017 Ngân hàng TMCP S nộp đơn khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Đ.Đ phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi của hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD 1708200016 ngày 23/3/2017 và giấy nhận nợ số 2503 ngày 25/03/2017 tạm tính đến ngày 16/5/2017 bao gồm: Nợ gốc: 3.000.000.000 đồng, lãi quá hạn: 38.465.753 đồng, phạt quá hạn: 124.031 đồng. Ngoài ra, Công ty TNHH Đ.Đ phải trả lãi trên dư nợ kể từ ngày 16/05/2017 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định trong trong hợp đồng, giấy nhận nợ đã ký kết.

Trường hợp Công ty Đ.Đ không thanh toán được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là bất động sản đã thế chấp ở trên để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng thì Công ty TNHH Đ.Đ phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP S, phần nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ.

Tại phiên toà sơ thẩm Ngân hàng TMCP S đề nghị Công ty TNHH Đ.Đ thanh toán nợ gốc là: 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là: 944.301.370384 đồng, lãi quá hạn: 415.432.191 đồng. Phí chậm trả lãi: 36.607.609. Tổng là **4.396.341.171 đồng**.

2. Công ty TNHH Đ.Đ trình bày:

Ông Mai Anh Sơn nguyên giám đốc Công ty trình bày: Công ty TNHH Đ.Đ đã vay vốn tại Ngân hàng TMCP S- chi nhánh Thanh Trì theo các hợp đồng tín dụng, giấy vay nợ xác nhận số dư nợ, gốc, lãi, như trình bày của nguyên đơn. Do Công ty TNHH Đ.Đ gặp khó khăn nên Công ty đề nghị Ngân hàng S tạo điều kiện cho Công ty thanh toán dần khoản nợ trên trong thời hạn 10 tháng.

Ngày 26/2/2019 Công ty TNHH Đ.Đ thay đổi người đại diện theo pháp luật là bà T.T.V. Ý kiến của bà T.T.V đề nghị được trả nợ gốc thành 3 đợt và miễn toàn bộ lãi do Công ty hiện nay kinh doanh gặp nhiều khó khăn.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

*** Anh Phạm Q.T trình bày:**

Ngày 17/7/2015 anh và ông Vũ Đ.Th có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 46(1) tờ bản đồ số 33 thôn Đông Tây, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội. Ngày 19/8/2015 anh đã dùng tài sản trên thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty K.H.N với Ngân hàng TMCP S, số tiền 03 tỷ đồng.

Ngày 30/9/2015 anh đã ký biên bản thỏa thuận với ông Đ.Th nội dung tài sản chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích đem thế chấp Ngân hàng. Sau khi ký hợp đồng công chứng, anh sẽ chuyển cho ông Đ.Th 800 triệu đồng.

Ngày 27/10/2015 Công ty K.H.N, đại diện là ông Phạm N.A – Chủ tịch HĐQT ký hợp đồng thỏa thuận với ông Đ.Th cũng nội dung như trên.

Sau đó Ngân hàng tự tất toán và chuyển khoản vay từ Công ty K.H.N sang Công ty TNHH Đ.Đ. Anh cũng đã ký hợp đồng thế chấp, giao dịch đảm bảo cho khoản vay mới. Lý do tại sao Ngân hàng chuyển khoản vay sang Công ty Đ.Đ anh không biết.

Đối với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp khi công ty không trả được nợ anh đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản đã thế chấp.

*** Ông N.V.H- Đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Đ.Th, bà Bùi Thị S trình bày:**

- Đầu tháng 7 năm 2015 do nhu cầu vay vốn để kinh doanh qua người quen giới thiệu anh Phạm Q.T có khả năng nhận vay hộ 800 triệu với điều kiện anh Q.T là người đứng tên hộ thửa đất mang tên ông Vũ Đ.Th và bà Bùi Thị S. Ông Đ.Th, bà S không biết việc anh Q.T thế chấp cụ thể cho ngân hàng nào chỉ biết có thể chấp cho ngân hàng để vay vốn kinh doanh. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh Q.T đưa cho ông Đ.Th bà S 800 triệu và tính lãi suất theo ngân hàng. Để đảm bảo cho khoản vay ông Đ.Th và bà S và anh Q.T ký 02 biên bản thỏa thuận ngày 30/9/2015 và ngày 27/10/2015. Về bản chất hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả tạo che đậy. Ngày 6/10/2017 ông P.V.L đại diện theo ủy quyền của ông Đ.Th và bà S ký đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên hủy:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đ.Th, bà Bùi Thị S với ông Phạm Q.T, số công chứng 1605/2015/HĐCNQSDĐ ký ngày 17/7/2015 tại

văn phòng Công chứng Từ Liêm.

- Hợp đồng thế chấp số công chứng 1131/2017/HĐTC giữa ông Phạm Q.T và Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Thanh Trì, ngày 23/3/2017 tại phòng Công chứng số 6 – Hà Nội.

Ông Đ.Th, bà S đồng ý trả 800 triệu cho anh Q.T để trả nợ cho Ngân hàng cùng một lúc để lấy sổ đỏ về cho gia đình. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông, bà.

*** Ông Phạm N.A trình bày:** Ông là Chủ tịch Hội đồng thành viên của Công ty K.H.N. Thông qua môi giới ông biết ông Vũ Đ.Th và bà Bùi Thị S cần vay số tiền 800.000.000 đồng và đồng ý chuyển nhượng thửa đất tại thôn Đông Tây, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội cho người thân quen với ông để vay số tiền trên. Ông đã giới thiệu em trai ông là Phạm Q.T và ngày 17/7/2015 anh Phạm Q.T và ông Vũ Đ.Th ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này tại Phòng công chứng. Sau khi ký HĐ chuyển nhượng, ông đã chuyển 800 triệu cho ông Đ.Th, bà S. Ngày 19/8/2015 anh Q.T đem nhà đất trên thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty K.H.N với số tiền 03 tỷ đồng. Ngày 24/8/2015 Ngân hàng đã chuyển khoản vay trên sang Công ty Đ.Đ.

Ngày 30/9/2015 anh Q.T ký biên bản thỏa thuận với ông Đ.Th về số tiền cho ông Đ.Th vay 800 triệu đồng và việc chuyển nhượng nhà đất với mục đích là vay vốn Ngân hàng, ngoài ra không sử dụng mục đích nào khác. Do ông Đ.Th, bà S cần có đại diện Công ty K.H.N cam kết nên ngày 27/10/2015 ông đại diện cho Công ty K.H.N ký hợp đồng thỏa thuận với ông Đ.Th.

Khoảng tháng 6 năm 2016 ông Đ.Th có vay thêm 200.000.000 đồng. Do có hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên nên ông đã đưa tiền cho ông Đ.Th. Khi đưa tiền chỉ nói với nhau bằng miệng, không có giấy tờ.

Ông xác nhận ông Đ.Th có vay của Công ty K.H.N 800 triệu đồng và đồng ý chuyển nhượng thửa đất cho anh Q.T và không liên quan gì đến vụ án này.

*** Ông Vũ Đ.T, bà Lại Thị T, anh Vũ Khúc A.K, chị Trần Thị Ngân trình bày:**

Nhà và đất tại Thôn Đông Tây, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội do ông Thao và bà T tạo lập. Năm 2011, ông bà thỏa thuận để con trai là Vũ Đ.Th đứng tên quyền sử dụng đất. Khối tài sản trên đất gồm nhà cấp bốn, mái ngói nhà kiên cố hai tầng và các công trình phụ ông bà chưa định đoạt cho ai. Gia đình ông bà nhiều thế hệ sinh sống trên đó từ trước đến nay, chưa chuyển dịch quyền sở hữu, quyền sử dụng cho bất kỳ ai. Nay ông bà được biết anh Đ.Th và chị S và anh Q.T đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nhằm mục đích vay vốn hộ nên việc ký hợp đồng không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng, không chuyển dịch và xác lập quyền đối với bên chuyển nhượng. Anh Q.T không có quyền đối với thửa đất do mình đứng tên theo hợp đồng nên không có quyền thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp giữa anh Q.T và Ngân hàng không có giá trị pháp lý.

Đặc biệt Ngân hàng biết rất rõ, tài sản không phải là nhà đất của anh Q.T, cụ thể: Khi thẩm định tài sản thực tế Ngân hàng biết rõ giấy tờ đứng tên Trung là giả tạo

bởi lẽ Trung không phải là người trực tiếp quản lý và sinh sống trên nhà đất thế chấp. Hơn nữa tài sản thực tế và giấy chứng nhận khác nhau nhưng ngân hàng vẫn nhận thế chấp và cho vay.

Các chứng cứ nêu trên cho thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết ngày 17/7/2015 giữa Vũ Đ.Th, Bùi Thị S và Phạm Q.T là hợp đồng giả tạo che giấu cho giao dịch nhờ vay tiền nên vô hiệu theo Điều 129 BLDS năm 2005. Do đó Trung không có tư cách chủ sử dụng đất nên không có quyền thế chấp quyền sử dụng đất đó. Bởi vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1131/2017/HĐTC bị vô hiệu, do không đảm bảo điều kiện về tư cách chủ thể của giao dịch dân sự quy định tại điều 117, 122 BLDS năm 2015. Yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập, theo đó tuyên vô hiệu đối với 02 hợp đồng nêu trên và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

**** Ông N.H.Q - Đại diện của Văn phòng công chứng Từ Liêm trình bày:***

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1605/2015/HĐCNQSDĐ quyền số 04TP/CC-HĐQD ngày 17/7/2015 tại văn phòng Công chứng Từ Liêm giữa ông Vũ Đ.Th, bà Bùi Thị S với ông Phạm Q.T là hoàn toàn có thực. Các bên ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị bất kỳ ép buộc hay lừa dối, trong tình trạng sức khỏe tốt, hoàn toàn tinh thần minh mẫn. Văn phòng Công chứng Từ Liêm thực hiện công chứng theo đúng trình tự, thủ tục. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện Đông Anh do ông N.H.P - Đại diện ủy quyền trình bày:***

Văn phòng đăng ký sang tên quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đ.Th, bà Bùi Thị S, ông Phạm Q.T tại địa chỉ Thôn Đông Tây, xã Vân Nội, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1605/2015/HĐCNQSDĐ quyền số 04TP/CC-HĐGD ngày 17/7/2015 tại VPCC Từ Liêm. Việc đăng ký biến động đối với hồ sơ trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

**** Phòng Công chứng số 6 – Thành phố Hà Nội do ông Nguyễn Xuân Bang đại diện theo pháp luật trình bày:***

Ngày 23/3/2017 Công chứng viên Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội thực hiện việc công chứng hợp đồng thế chấp số 1131/2017. Bên Thế chấp là ông Phạm Q.T. Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP S - chi nhánh Thanh Trì, tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 46(1), tờ bản đồ 33, thôn Đông Tây, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Việc công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Đại diện theo pháp luật của Công ty K.H.N - ông P.H.N đã được Toà án tổng đạt văn bản tố tụng nhưng từ chối nhận văn bản.** Cấp sơ thẩm đã thực hiện thủ tục niêm yết và không có lời khai.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2020/KDTM-ST ngày 25/11/2020 Toà án nhân dân quận Hoàng Mai đã quyết định:

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

2. Buộc Công ty TNHH Đ.Đ phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP S số tiền nợ gốc và nợ lãi, lãi phạt theo Hợp đồng tín dụng số LD 1708200016 ngày 23.3.2017, tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 25.11.2020 là: **4.477.766.246 đồng**. Trong đó nợ gốc là: 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là: 997.113.699 đồng, lãi quá hạn: 441.838.356 đồng. Phí chậm trả lãi trong hạn: 38.814.191 đồng.

3. Trong trường hợp Công ty TNHH Đ.Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên đối với Ngân hàng TMCP S, Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ:

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất Thửa đất số 46(1), tờ bản đồ số 33, địa chỉ: Thôn Đông Tây, xã Văn Nội, huyện Đông Anh, TP Hà Nội. Diện tích đất: 293,1m². Giấy tờ sở hữu: Giấy CNQSD đất số BG503024 UBND huyện Đông Anh, TP Hà Nội cấp ngày 07/11/2011, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4280QĐ-UBND2011-CH00617.2011, đăng ký chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Phạm Q.T ngày 30/07/2015 theo hợp đồng số 1605/2015/HĐCNQSDĐ, bản cam kết thế chấp ngày 23 tháng 03 năm 2017 của Phạm Q.T.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng nêu trên thì Công ty TNHH Đ.Đ phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP S, phần nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ.

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH Đ.Đ phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thi hành xong khoản nợ gốc. Trường hợp hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

5. Bác yêu cầu độc lập của ông Vũ Đ.Th về tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1605/2015/HĐCNQSDĐ quyền số 04TP/CC-HĐGD ngày 17/7/2015, Hợp đồng thế chấp số công chứng 1131/2017/HĐTC giữa ông Phạm Q.T và Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Thanh Trì, ngày 23/3/2017 tại phòng Công chứng số 6 – Hà Nội.

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 8/12/2020 ông N.V.H là đại diện theo uỷ quyền của ông Vũ Đ.Th ký đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Đ.Th. Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 1605/2015/HĐCNQSDĐ ngày 17/7/2015, Hợp đồng thế chấp số 1131/2017/HĐTC ngày 23/3/2017.

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

Về thủ tục tố tụng: Toà 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 nguyên đơn, người kháng cáo đúng qui định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của ông Vũ Đ.Th trong thời hạn và nộp dự phí kháng cáo là hợp lệ.

Xét kháng cáo của ông Đ.Th: Ngày 30/9/2015 ông Đ.Th và ông Q.T lập bản thoả thuận; Ngày 27/10/2015 Ông Đ.Th và Công ty K.H.N (đại diện là ông Phạm N.A - Chủ tịch HĐTV) lập bản thoả thuận, Hai bản thoả thuận này lập sau thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đăng ký từ ông Đ.Th sang ông Q.T, ý chí của hai bên đều thống nhất chung mục đích dùng tài sản để thế chấp ngân hàng nên không thể xác định việc lập hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền. Thoả thuận của ông N.A và ông Đ.Th không liên quan đến việc ông Q.T dùng tài sản thế chấp của ông Q.T đảm bảo cho Công ty TNHH Đ.Đ vay vốn Ngân hàng vì ông N.A không phải đại diện theo pháp luật của Công ty Đ.Đ. Việc ông Phạm Q.T đã dùng tài sản thế chấp cho Ngân hàng Ngân hàng S bảo đảm cho khoản vay của Công ty K.H.N ngày 19/8/2015, sau đó ngày 23/3/2017 ông Q.T lại tiếp tục dùng tài sản này để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đ.Đ là phù hợp với điều 354 BLDS năm 2005 quy định một tài sản có thể dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự. Việc ông Q.T vi phạm thoả thuận riêng với ông Đ.Th thì ông Đ.Th có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo về việc chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ.Th tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản.

Do đó đề nghị HĐXX sửa một phần bản án sơ thẩm: Dành quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác cho ông Vũ Đ.Th khi có yêu cầu ông Q.T hoàn trả tài sản hoặc bồi thường thiệt hại.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Đ.Th.
- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 22/2020/KDTM-ST ngày 25/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Hà Nội
- Án phí: người kháng cáo không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

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. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo vắng mặt. Theo quy định tại khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Theo GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG503024 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 7/11/2011 tại trang 1 ghi người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Vũ Đức Thọ. Ngày 01/11/2011 Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đông Anh đã đính chính tại trang 3 Giấy chứng nhận tên chủ dụng đất ông Vũ Đ.Th. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1605/2015/HĐCN ngày 17/7/2015 ghi bên chuyển nhượng ông Vũ Đ.Th là phù hợp GCN đã được đính chính.

[3]. Theo giấy uỷ quyền số công chứng 4273.2017 ngày 25/9/2017 ghi người uỷ quyền Vũ Đức Thọ, sinh năm 1964, CCCD số 001064009995 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 17/01/2017 uỷ quyền cho 03 Luật sư H.A.T, N.V.H, P.V.L được thực hiện công việc tố tụng tại tòa án và các cơ quan liên quan theo nội dung uỷ quyền. Tuy nhiên chữ ký dưới người uỷ quyền ghi là Vũ Đ.Th. Đối chiếu CCCD số 001064009995 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 17/01/2017 ghi họ và tên Vũ Đ.Th, ngày tháng năm sinh 19/05/1964. Công chứng viên văn phòng công chứng Hai Bà Trưng xác nhận người uỷ quyền ông Vũ Đức Thọ là không đúng. Đối chiếu căn cước công dân và chữ ký dưới người uỷ quyền được xác định ông Vũ Đ.Th uỷ quyền cho 03 Luật sư H.A.T, N.V.H, P.V.L.

[4]. Theo Giấy uỷ quyền nêu ở trên ông N.V.H là đại diện theo uỷ quyền của ông Vũ Đ.Th. Tuy nhiên trong đơn kháng cáo đề ngày 08/12/2020 ghi người kháng cáo là ông Nguyễn Đ.Th. Tư cách tham gia tố tụng: là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án do Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai thụ lý số 26/2017/TLST-KDTM ngày 4/7/2017. Căn cứ nội dung ghi trong đơn kháng cáo và các tài liệu có trong hồ sơ, người kháng cáo là ông Vũ Đ.Th không phải Nguyễn Đ.Th như ông Hành ghi tại đơn kháng cáo. Cấp sơ thẩm không phát hiện ra sai sót này và vẫn làm thủ tục ra thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng cho ông Nguyễn Đ.Th là không đúng. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đối với án KDTM theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội là 2.000.000 đồng (không phải 300.000 đồng). Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm xác định cho đúng họ tên người kháng cáo và số tiền tạm ứng án phí phải nộp. Tuy nhiên đơn kháng cáo đề tên Nguyễn Đ.Th, HĐXX xác định do lỗi đánh máy nên được chấp nhận để xem xét.

[5]. Xét kháng cáo của ông Vũ Đ.Th do ông N.V.H là đại diện theo uỷ quyền ký đơn kháng cáo – HĐXX thấy rằng:

Ngân hàng TMCP S khởi kiện Công ty TNHH Đ.Đ đối với khoản nợ của hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1708200016 ngày 27/3/2017. Căn cứ vào giấy nhận nợ, số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn vay vốn là 3.000.000.000 đồng. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả các khoản nợ gốc, nợ lãi và xử lý tài sản thế chấp là bất động sản tại thôn Đông Tây, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội đứng tên ông Vũ Đ.Th, đã chuyển nhượng cho anh Bùi Quang Trung. Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả số tiền là 4.477.766.246 đồng (Trong đó nợ gốc: 3.000.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 997.113.699 đồng; Lãi quá hạn: 441.838.356 đồng; Phí chậm trả lãi trong hạn: 38.814.191 đồng) là có căn cứ.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là thửa đất số 46(1) tờ bản đồ số 33 tại thôn Đông Tây, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội được UBND huyện Đông Anh, Hà Nội cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 503024 ngày 7/11/2011 diện tích 293,1 đứng tên ông Vũ Đ.Th. Ngày 17/7/2015 ông Đ.Th đã chuyển nhượng thửa đất này cho anh Phạm Q.T theo hợp đồng chuyển nhượng số 1605/2015/HĐCNQSDĐ lập tại Văn phòng công chứng Từ Liêm. Ngày 30/7/2015 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh huyện Đông Anh đã chứng nhận sang tên GCN cho anh Phạm Q.T.

Xét kháng cáo về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng số 1605/2015/HĐCNQSDĐ ngày 17/7/2015 và hợp đồng thế chấp số 1131/2017/HĐTC ngày 23/3/2017.

Theo trình bày của ông Hành do ông Đ.Th có nhu cầu vay tiền nên giữa ông Đ.Th và anh Q.T đã thoả thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất sang tên anh Q.T để anh Q.T thế chấp Ngân hàng. Giao dịch chuyển nhượng này chỉ là giả tạo nhằm mục đích che dấu giao dịch vay nợ nên Hợp đồng chuyển nhượng không có hiệu lực.

HĐXX thấy rằng: Ngày 17/7/2015 ông Vũ Đ.Th và vợ là bà Bùi Thị S ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1605/2015/HĐCNQSDĐ tại thôn Đông Tây, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội cho anh Phạm Q.T thửa đất số 46(1); tờ bản đồ số 33 tại Văn phòng công chứng Từ Liêm. Bên chuyển nhượng là ông Vũ Đ.Th, bà Bùi Thị S và bên nhận chuyển nhượng là anh Phạm Q.T. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ông Đ.Th và anh Q.T ký biên bản thoả thuận ngày 30/9/2015 nội dung *bên B uỷ quyền cho bên A đứng ra vay vốn Ngân hàng tài sản thế chấp bằng mảnh đất thửa 46 tờ bản đồ số 33 tại thôn Đông Tây, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội. Thời gian giao dịch 60 tháng. Bên A chỉ nhằm mục đích đứng ra vay vốn Ngân hàng, ngoài ra không có mục đích nào khác. Nếu bên B có yêu cầu lấy lại tài sản trước thì phải thông báo cho bên A trước 20 ngày nhưng tối thiểu 24 tháng....* Văn bản này lập sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng 1605 và anh Q.T đã hoàn thiện thủ tục sang tên GCNQSD đất ngày 30/7/2015. Đồng thời ngày 19/8/2015 anh Q.T ký hợp đồng thế chấp số công chứng 3553/2015/HĐTC ngày 19/8/2015 tại Phòng công chứng số 6

đồng ý đem tài sản này đảm bảo cho khoản vay của Công ty K.H.N theo Hợp đồng tín dụng số LD1523100001 ngày 19/8/2015 tại Ngân hàng S – Chi nhánh Thanh Trì. Do đó biên bản thoả thuận ngày 30/9/2015 được lập sau khi anh Q.T đã hoàn tất các giao dịch đã nêu ở trên, đúng thủ tục theo quy định của pháp luật, tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng nên các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, không phụ thuộc vào ý chí chủ quan của ông Đ.Th và anh Q.T. Ông Đ.Th căn cứ biên bản thoả thuận này để cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng 1605 là giả tạo lý do các bên không giao tiền, không giao nhà đất cho nhau và bên chuyển nhượng không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Ở đây việc giao tiền và bàn giao tài sản cũng đã được quy định tại điều 2 và 3 của hợp đồng 1605 là do các bên tự thoả thuận. Việc không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất (thực tế trên đất có nhà 03 tầng và nhà cấp 4) tuy ông Đ.Th và anh Q.T không thoả thuận về việc mua bán tài sản trên đất và trên GCN số BG 503024, UBND huyện Đông Anh cũng chưa chứng nhận quyền sở hữu nhà nên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh Q.T đã thực hiện sang tên Giấy chứng nhận. QSD đất thuộc quyền sử dụng của anh Q.T kể từ ngày 30/7/2015. Do đó anh Q.T có quyền thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Nếu anh Q.T chưa trả số tiền mua đất của ông Đ.Th thì ông Đ.Th có quyền khởi kiện một vụ án khác để yêu cầu anh Q.T thanh toán khoản tiền này.

Theo quy định tại điều 421 Bộ luật dân sự 2005 thì khi người thứ ba đã đồng ý hưởng lợi ích thì dù hợp đồng chưa được thực hiện, các bên giao kết hợp đồng cũng không được sửa đổi hoặc huỷ bỏ hợp đồng, trừ trường hợp được người thứ ba đồng ý. Do đó không có cơ sở chấp nhận huỷ hợp đồng chuyển nhượng số 1605/2015/HĐCNQSDĐ ngày 17/7/2015.

Khi ký hợp đồng thế chấp số công chứng 1131/2017/HĐTC ngày 23/3/2017 tại Phòng công chứng số 6, ngoài diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận, anh Q.T cam kết thế chấp toàn bộ tài sản trên đất cho Ngân hàng. Tài sản gắn liền với đất theo Ngân hàng trình bày căn cứ bản cam kết thế chấp anh Q.T ký ngày 23/3/2017 toàn bộ phần diện tích công trình xây dựng (kể cả không có giấy tờ pháp lý hợp lệ) trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp. Tuy nhiên Hợp đồng chuyển nhượng 1605 không xác nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất nên việc cam kết của anh Q.T với Ngân hàng vượt quá phạm vi chuyển nhượng của ông Đ.Th với anh Q.T. Ông Đ.Th không chuyển nhượng cho anh Q.T nên người nhận chuyển nhượng không thể định đoạt tài sản này để thế chấp cho Ngân hàng. Việc thế chấp tài sản để vay tiền ông Đ.Th hoàn toàn biết do đã thoả thuận với anh Q.T.

Theo quy định tại khoản 2 điều 138 Bộ luật Dân sự 2005 thì người thứ ba ngay tình giao dịch với người đã có “Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản” thì giao dịch này không vô hiệu dù thực tế họ không phải là chủ sở hữu tài sản hoặc chủ sử dụng hợp pháp. Giấy chứng nhận QSD đất đã được đứng tên anh Q.T nên giao dịch thế chấp giữa Ngân hàng và anh Q.T không bị vô hiệu.

Khi cho vay, Ngân hàng đã định giá tài sản thế chấp để làm căn cứ xét duyệt vay vốn. Theo biên bản đánh giá tài sản thế chấp ngày 23/3/2017 mô tả hiện trạng

trên đất có nhà 02 tầng và nhà cấp 4 cũ. Tuy nhiên Ngân hàng cũng chỉ định giá quyền sử dụng đất để tính giá trị cho vay, còn không định giá tài sản gắn liền với đất bởi Ngân hàng xác định nhà chưa được chứng nhận quyền sở hữu.

Khi Ngân hàng thẩm định nhà đất để cho vay, anh Q.T là người đứng tên trong GCN không cung cấp thông tin cho Ngân hàng về những người đang sinh sống trên đất nên Ngân hàng không thể biết được hiện ai đang ở tại thửa đất thế chấp. ông Đ.Th và gia đình cũng che dấu, không cung cấp thông tin khi Ngân hàng thực hiện thẩm định.

Xét hợp đồng thế chấp số 1131/2017/HĐTC ngày 23/3/2017 được các bên ký kết đảm bảo quy định của pháp luật. Tài sản đã được đăng ký giao dịch đảm bảo nên hợp đồng thế chấp 1131/2017/HĐTC ngày 23/3/2017 không bị vô hiệu nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ.Th.

Theo án lệ số 11/2017/AL việc xử lý tài sản thế chấp mà trên đất có tài sản không đồng thời là chủ sử dụng đất thì cần dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng QSD đất của chủ sở hữu tài sản không đồng thời là chủ sử dụng đất nếu họ có nhu cầu mua nên dành cho ông Đ.Th quyền ưu tiên nếu ông có nhu cầu mua. Nếu ông Đ.Th không mua thì sẽ được thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất.

Từ những căn cứ trên, HĐXX sửa án sơ thẩm về cách tuyên đối với quyền ưu tiên mua khi xử lý tài sản thế chấp. Án phí đối với yêu cầu độc lập của ông Đ.Th, cấp sơ thẩm quyết định phải chịu 2.500.000 đồng là không đúng. Đây là án phí không có giá ngạch về giao dịch dân sự nên mức án phí là 300.000 đồng.

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 138, 342, 348, 421 Bộ luật dân sự 2005;

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

Căn cứ khoản 1 điều 40, 148, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

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 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông ông N.V.H là đại diện theo uỷ quyền của ông Vũ Đ.Th.

Sửa một phần bản án KDTM sơ thẩm số 22/2020/KDTM-ST ngày 25/11/2020
Toà án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

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

2. Buộc Công ty TNHH Đ.Đ phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP S số tiền nợ gốc và nợ lãi, lãi phạt theo Hợp đồng tín dụng số LD 1708200016 ngày 23.3.2017, tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 25.11.2020 là: **4.477.766.246 đồng**. Trong đó nợ gốc là: 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là: 997.113.699 đồng, lãi quá hạn: 441.838.356 đồng. Phí chậm trả lãi trong hạn: 38.814.191 đồng.

3. Kể từ ngày kể tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH Đ.Đ tiếp tục chịu lãi quá hạn đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc. Trường hợp hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Trường hợp Công ty TNHH Đ.Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP S 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 46(1), tờ bản đồ số 33, địa chỉ: Thôn Đông Tây, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG503024 do UBND huyện Đông Anh, TP Hà Nội cấp ngày 07/11/2011 đứng tên ông Vũ Đức Thọ (đính chính thành Vũ Đ.Th) đăng ký chuyển nhượng cho ông Phạm Q.T ngày 30/07/2015. Hợp đồng thế chấp số công chứng 1131/2017 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2017 tại Phòng công chứng số 6, TP Hà Nội.

5. Khi xử lý tài sản thế chấp, ông Vũ Đ.Th có quyền ưu tiên mua Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 46(1), tờ bản đồ số 33, địa chỉ: Thôn Đông Tây, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, TP Hà Nội. Trường hợp ông Đ.Th không mua thì số tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Vũ Đ.Th. Toàn bộ những người đang ở trên đất phải di dời để bàn giao tài sản nhà, đất cho Ngân hàng.

6. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng nêu trên thì Công ty TNHH Đ.Đ phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP S phần nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ.

7. Bác yêu cầu độc lập của ông Vũ Đ.Th về tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1605/2015/HĐCNQSDĐ quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2015 tại Văn phòng công chứng Từ Liêm, Hợp đồng thế chấp số công chứng 1131/2017 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2017 tại phòng Công chứng số 6, TP Hà Nội vô hiệu.

8.Về án phí: Công ty TNHH Đ.Đ phải chịu 112.477.766 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP S số tiền 46.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0002275 ngày 04/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Ông Vũ Đ.Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AB/2015/0008965 ngày 25/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Ông Vũ Đ.Th không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm. Hoàn trả ông Đ.Th số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2018/0006363 ngày 24/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố 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 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 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 quận Hoàng Mai;
- VKSND quận Hoàng Mai;
- Chi cục THADS quận Hoàng Mai;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thuý Linh