

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 100 /2020/KDTM-PT

Ngày: 30/6/2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: **Bà Ngô Tuyết Băng**

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

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- Thư ký phiên toà: Ông Ninh Việt Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

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

Trong các ngày 26,30 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số168/2019/TLPT- KDTM ngày 24tháng 12 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án sơ thẩm số 21/2019/KDTM-ST ngày 09 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2020/QĐ-PT ngày 18/3/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 188/2020/QĐ-PT ngày 15/5/2020, thông báo mở lại phiên tòa số 250/2020 ngày 18/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 271/2020/QĐ-HPT ngày 10/6/2020 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần A.

Địa chỉ: Số 35 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần A.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Quang M- Thành viên tổ xử lý nợ xấu chuyên trách thuộc Ngân hàng thương mại cổ phần A, Chi nhánh Đông Hà Nội. (Có mặt).

***Bị đơn: Công ty Cổ phần B.**

Địa chỉ: Thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Q - Giám đốc công ty.
(Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Minh T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Thôn Đoài, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt bà Thúy; Ông Quang có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị T1 (tức Trần Thị T1), sinh năm 1959. (Vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1957 . (Có mặt)

Cùng có địa chỉ:Thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T1: Bà Đinh Hải N, sinh năm 1977. Trú tại:Thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1968. (Có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Đinh Hải N, sinh năm 1977. Trú tại:Thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt).

5. Anh Nguyễn Duy Đ, sinh năm 1979 (con bà T1, ông H)

6. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1980 (vợ anh Đ)

Cùng có địa chỉ:Thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt).

7. Chị Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1982 (vợ cũ anh Đông, đã ly hôn).

Địa chỉ: Số 25, ngõ 211, tổ 2, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

6. Văn phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Khu Đường 2, Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Do Người đại diện theo pháp luật đại diện.

(Vắng mặt).

9. Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trung K, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Văn L, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh.

(Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai Tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần A (Viết tắt ngân hàng a) trình bày:

Ngày 19/9/2012, Ngân hàng thương mại cổ phần A - chi nhánh Đông Anh Hà Nội và Công ty cổ phần B (gọi tắt là Công ty B) đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn số 12.1132479.01.02 với nội dung Ngân hàng A cho Công ty B vay số tiền tối đa là 8.000.000.000 ; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn rút vốn của hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể; Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ ; Trường hợp theo đề nghị của Bên vay, Ngân hàng chấp thuận cho Bên vay gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ, Ngân hàng có quyền điều chỉnh mức lãi suất, phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật và của Ngân hàng. Ngân hàng được điều chỉnh lãi suất đột xuất do yêu cầu biến động lãi suất phù hợp với cơ chế điều hành lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật. Khi điều chỉnh lãi suất theo các trường hợp trên đây, Ngân hàng sẽ có thông báo bằng văn bản cho Bên vay (hai bên không phải ký thêm Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng) và thông báo này là bộ phận không tách rời của hợp đồng tín dụng hạn mức đã ký.

Sau khi ký hợp đồng Ngân hàng NGÂN HÀNG A đã giải ngân cho Công ty B làm 4 đợt cụ thể :

STT	Khoản vay số	Ngày giải ngân	Kỳ hạn	Số tiền vay ban đầu (VNĐ)	Lãi suất	Ngày quá hạn
1	21482000221543	31/7/2013	06 tháng	3.095.000.000	9%/năm	01/02/2014
2	21482000221905	01/8/2013	06 tháng	3.100.000.000	9%/năm	02/02/2014
3	21482000227806	05/9/2013	06 tháng	500.000.000	9%/năm	06/3/2014
4	21482000229972	18/9/2013	06 tháng	250.000.000	9%/năm	19/3/2014
	Tổng cộng			6.945.000.000		

Tính đến ngày 19/10/2018, Công ty B còn nợ Ngân hàng NGÂN HÀNG A tổng số tiền là: 11.249.680.000 đồng, trong đó nợ gốc là 6.695.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 3.117.500.000 đồng; Nợ lãi quá hạn là 1.437.180.000 đồng. Ngân hàng NGÂN HÀNG A đã nhiều lần yêu cầu Công ty B thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng Công ty B vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Nay Ngân hàng NGÂN HÀNG A đề nghị Tòa án xem xét buộc Công ty cổ phần B trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 19/10/2018 là: **11.249.680.000 đồng**, trong đó nợ gốc là **6.695.000.000 đồng**, dư lãi là **3.117.500.000 đồng**, dư lãi quá hạn là **1.437.180.000 đồng** và tiếp tục chịu lãi, phí phạt phát sinh từ ngày 20/10/2018 đến khi thực tế trả hết nợ với lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và quy định của Ngân hàng thương mại cổ phần A.

- Nếu Công ty cổ phần B không thực hiện trả nợ ngay cho Ngân hàng thương mại cổ phần A theo yêu cầu, thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên và phát mại tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ gồm:

+ Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 916/TC/2011 ngày 29/08/2011 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 184/PLHĐTC/2012 ngày 20/11/2012.

+Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1098/TC/2013 ngày 25/11/2013

+Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 616/HĐTC/2007 ngày 10/05/2007 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 220/VBTT/2010 ngày 13/09/2010, Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 252/VBTT/2012 ngày 20/11/2012.

+ Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Nguyễn Duy Đ và bà Trần Thị Ngọc D, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 2251/TC/2007 ngày 29/11/2007 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 221/VBTT/2010 ngày 13/09/2010.

- Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Công ty cổ phần B phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần A.

* Bị đơn, người đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần B trình bày:

Công ty B nhất trí về thời gian và nội dung ký kết hợp đồng tín dụng và các khoản vay, các tài sản đảm bảo cho khoản vay như Ngân hàng trình bày ở trên. Công ty xác nhận tính đến ngày 19/10/2018, khoản vay theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn nêu trên còn dư nợ quá hạn tại Ngân hàng thương mại cổ phần A – Chi nhánh Đông Hà Nội với tổng số tiền: 11.249.680.000 đồng, trong đó tổng nợ gốc là 6.695.000.000 đồng, dư lãi là 3.117.500.000 đồng, dư lãi quá hạn là 1.437.180.000 đồng.

Nhưng do hiện nay, Công ty cổ phần B đã có thông báo chấm dứt hoạt động của Sở kế hoạch Đầu tư từ ngày 01/8/2018.

Công ty cổ phần B và người liên quan đã tiến hành bàn giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 94B1-1, tờ bản đồ số 18, diện tích 206 m2 tại xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội và thửa đất số 3c1, tờ bản đồ số 3, diện tích 942,1 m2 tại thôn Thái Lai, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn, Hà Nội cho ngân hàng ngay khi Công ty không còn hoạt động và có khả năng phá sản, để Ngân hàng thu hồi nợ, nhưng số tiền nợ ngân hàng không trừ đi mà vẫn tính cả gốc và lãi sau khi đã bàn giao tài sản cho ngân hàng là không đúng quy định.

Đối với việc ngân hàng yêu cầu xử lý nhà, đất tại thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh là đất cha ông để lại do vợ chồng ông Nguyễn Văn H quản lý, sử dụng. Trước đây bố ông Quang có tuyên bố cho ông một phần đất. Sau đó, bố ông bàn giao cho ông Quang 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Quang đã thế chấp cho ngân hàng được sự đồng ý của ông. Nay, Công ty B đã không còn hoạt động, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do quá trình kinh doanh gặp khó khăn, Công ty đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho Công ty thêm thời gian để trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn H trình bày: Gia đình ông bà sinh sống đã từ lâu trên thửa đất số 7, tờ bản đồ số 36, diện tích 387 m² tại thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội. Vợ chồng ông bà đã xây nhà bê tông cốt thép kiên cố từ năm 1999. Năm 2006, bố ông bà là cụ Nguyễn Văn Sơn chết. Năm 2002 mẹ ông bà là cụ Trần Thị Dung chết. Khi chết, bố mẹ ông bà không làm di chúc và cũng chưa tặng cho các con nhà đất. Vợ chồng ông bà không biết thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vợ chồng ông bà chưa bao giờ làm thủ tục kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi được Tòa án giao thông báo thụ lý vụ án, được tiếp cận các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì ông bà mới biết thửa đất trên đã có giấy chứng nhận mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn Sơn. Sau đó, đã tách ra làm 02 thửa vào năm 2005 cho ông Nguyễn Văn Q và anh Nguyễn Duy Đ, theo 02 hợp đồng chuyển nhượng số 474, 475. Ông, bà nhận thấy: Bố ông bà là cụ Nguyễn Văn Sơn bị tai biến từ năm 1999, bị liệt nửa người bên phải, không nói được, điều trị dài ngày tại bệnh viện Bạch Mai nhưng không phục hồi. Tay trái cụ bị khoèo không thể cử động, toàn bộ sinh hoạt cá nhân phải có người phục vụ cho đến khi chết. Thế nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng đất ở năm 2005 lại có chữ ký của ông Sơn. Chữ ký “Thu” trong hồ sơ tách đất (cả hợp đồng và đơn xin tách thửa) của bà Nguyễn Thị T1 không phải là chữ ký của bà Nguyễn Thị T1 đã và đang sinh sống trên đất. Chữ ký của ông Nguyễn Văn Sơn trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 và năm 2005 trong hồ sơ tách thửa là hoàn toàn khác nhau.

Vì vậy, ông bà yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 474 giữa ông Nguyễn Văn Sơn với ông Nguyễn Văn Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 475 giữa ông Nguyễn Văn Sơn với anh Nguyễn Duy Đ vô hiệu do vi phạm Điều 117 Bộ luật Dân sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh thu hồi quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 724590 cấp cho ông Nguyễn Duy Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 724591 cấp cho ông Nguyễn Văn Q.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan :

- Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Q trình bày: Đối với việc Ngân hàng yêu cầu Công ty B trả tiền nợ, ông bà không có ý kiến gì. Về tài sản thế chấp từ mấy năm trước thì ông, bà đã ký giấy tờ đồng ý cho Công ty bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa số 94B1 -1, tờ bản đồ số 18, diện tích 206 m² tại xã Phù Ninh, huyện Sóc Sơn và thửa số 3c1, tờ bản đồ số 3, diện tích 942,1 m² tại thôn Thái Lai, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn để Ngân hàng bán thu hồi nợ. Còn tài sản là nhà, đất tại Cổ Dương, Tiên Dương là đất cha ông để lại cho vợ chồng ông Hải, bà Thu quản lý sử dụng. Việc ký thế chấp đã lâu ông, bà không nhớ rõ. Nay, Công ty B không còn hoạt động, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Anh Nguyễn Duy Đ trình bày: Anh có ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa số 7(2), tờ bản đồ số 36, diện tích 262,6 m² tại thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương để đảm bảo cho khoản vay của công ty B. Anh không đồng ý phát mại thửa đất của gia đình anh, vì thửa đất đó là quyền sử dụng của bố mẹ anh.

- Chị Trần Thị Ngọc D trình bày: Năm 2008, Công ty B có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng A. Tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty B có thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 36, diện tích 262,6 m² tại thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương mang tên anh Nguyễn Duy Đ. Chị kết hôn với anh Đông năm 2005. Chị không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất cũng như tài sản gắn liền đất. Nay, Ngân hàng khởi kiện Công ty B, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp mang tên anh Đông thì không liên quan gì đến chị, anh Đông và chị đã ly hôn. Do điều kiện công việc của chị rất bận nên chị xin vắng mặt tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án.

- Chị Nguyễn Thị T trình bày: Chị nhất trí với quan điểm của bố, mẹ chồng chị là bà Thu, ông Hải.

- Văn phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội có quan điểm: Theo quy định của pháp luật 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 02 hợp đồng thế chấp nêu trên của Công chứng viên Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh có quan điểm: Về các nội dung có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, đăng ký biến động và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp tại thửa số 7, tờ bản đồ số 36 thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương. Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đã giao phòng Tài nguyên và Môi trường theo chức năng đã phúc đáp.

Tại bản án sơ thẩm số 21/2019/KDTM-ST ngày 09/9/ 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A đối với Công ty cổ phần B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất ao, đất vườn liền kề và tài sản trên đất số 474/HĐ-CN ngày 21/4/2005 giữa ông Nguyễn Văn Sơn với ông Nguyễn Văn Q liên quan đến thửa đất số 07, tờ bản đồ số 36 thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất ao, đất vườn liền kề và tài sản trên đất số 475/HĐ-CN ngày 21/4/2005 giữa ông Nguyễn Văn Sơn với ông Nguyễn Duy Đ liên quan đến thửa đất số 07, tờ bản đồ số 36 thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội.

- Dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị T1 (tức Trần Thị T1) và ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải bồi thường thiệt hại bằng vụ kiện dân sự khác.

3. Buộc Công ty cổ phần B phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần A các khoản tiền tính đến ngày 09/9/2019 gồm:

- Nợ gốc: 6.695.000.000 đồng.

- Nợ lãi trong hạn: 3.661.468.750 đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 1.709.164.375 đồng.

Tổng cả gốc và lãi là: 12.065.633.125 đồng (Mười hai tỷ, không trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn, một trăm hai mươi lăm đồng).

4. Buộc Công ty cổ phần B phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần A từ ngày 10/9/2019 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn số 12.1132479.01.02 ngày 19/9/2012.

5. Trường hợp Công ty cổ phần B không thanh toán được khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 3c1, tờ bản đồ số 03 thôn Thái Lai, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn, Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/3/2011, mang tên ông Nguyễn Văn Q, số giấy chứng nhận BĐ 455898, số vào sổ cấp GCN: CH00447.

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 94b1-1, tờ bản đồ số 18 thôn Phù Mã, xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/10/2013, mang tên bà Nguyễn Thị L, số giấy chứng nhận B0 935362, số vào sổ cấp GCN: CH00903.

- Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7(1), tờ bản đồ số 36 thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/6/2005, mang tên ông Nguyễn Văn Q, số giấy chứng nhận AC 724591, số vào sổ cấp 250. 429/QĐUB/2005.

- Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7(2), tờ bản đồ số 36 thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/6/2005, mang tên ông Nguyễn Duy Đ, số giấy chứng nhận AC 724590, số vào sổ cấp 251. 429/QĐUB/2005.

Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của 04 tài sản thế chấp nêu trên là: Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã,

đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo toàn bộ các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh đã, đang và sẽ ký giữa Ngân hàng với bên vay/ bên được bảo lãnh.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm ngày 20/9/2019 ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T1 có đơn kháng cáo một phần bản án đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu bác yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 7 (1), 7(2), tờ bản đồ số 36 tại thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự không thống nhất được việc giải quyết vụ án

Nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Hải xác nhận năm 2012 ông Quang em ông có nói cho ông biết về việc bố ông đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quang và anh Đông (con trai ông) và ông Quang, anh Đông đã được ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận đối với hai thửa đất số 7 (1), 7(2), tờ bản đồ số 36 tại thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội, nhưng do ông Quang cần tiền làm ăn nên ông Quang và anh Đông đã thế chấp hai thửa đất trên để cho Công ty của ông Quang vay tiền của Ngân hàng. Ông xác nhận các tài sản trên đất từ trước đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng không có gì thay đổi. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Quang xác nhận năm 2005 bố ông là Nguyễn Văn Sơn đã ra Ủy ban nhân xã để làm thủ tục tách thửa và sang tên cho ông và anh Nguyễn Duy Đ đối với hai thửa đất 7(1), 7(2) tờ bản đồ 36, địa chỉ thôn Cổ Dương, xã Cổ Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội, khi đó Ủy ban có xuống đo đạc đất và mời ông lên xã để làm thủ tục. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bố ông đã đưa cho ông 02 quyển sổ đỏ và ông đưa lại cho anh Đông một quyển mang tên anh Đông. Sau đó, do cần tiền làm ăn nên ông và anh Đông đã thế chấp hai diện tích nhà đất này cho ngân hàng để cho Công ty của ông vay tiền của Ngân hàng nhiều lần từ năm 2007 cho đến nay. Ông xác nhận diện tích và tình trạng nhà đất vẫn giữ nguyên hiện trạng từ đó cho đến nay.

Các đương sự xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp cho tòa án thì không còn chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hải và bà Thu sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích vụ án có quan điểm: Thực tế các biên bản xác minh, định giá tài sản thế chấp của Ngân hàng không phù hợp với hiện trạng thực tế tại thời điểm thế chấp tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không đúng. Ông Quang, ông Đông đã dùng sổ đỏ để thế chấp nhiều lần cho Ngân hàng để vay tiền, theo ông việc này có sự thông đồng giữa ngân hàng và ông Đông, ông Quang. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng, Công ty B và ông Đông. Đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra làm rõ hành vi sai phạm và đề nghị Tòa án Hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho ông Hải, bà Thu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phúc thẩm trình bày quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử vụ án theo trình tự luật định, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị T1 do bà Đinh Hải N đại diện theo ủy quyền vắng mặt không có lý do. Nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Thu.

+ Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát có quan điểm : Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác nhận 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 phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên. Việc Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Duy Quang và anh Nguyễn Văn H là theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật. Vì vậy, bác yêu cầu kháng cáo của ông Hải. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa án sơ thẩm về cách tuyên không tuyên hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 474/HĐCN ngày 21/4/2005, giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn Sơn với ông Nguyễn Văn Q và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 475/HĐCN ngày 21/4/2005, giữa hộ gia

đình ông Nguyễn Văn Sơn với anh Nguyễn Duy Đ; Về án phí các bên 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 ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T1 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.

Về yêu cầu kháng cáo của bà Thu: xét thấy, sau khi xét xử sơ thẩm bà Thu có đơn kháng cáo, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ Quyết định xét xử và các Quyết định hoãn phiên tòa cho bà Thu và người đại diện theo ủy quyền của bà Thu là bà Đinh Hải N, nhưng bà Thu, bà Nhật vẫn vắng mặt không có lý do. Việc vắng mặt của bà Thu, bà Nhật được coi là tự từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của bà Thu.

+ Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định xét xử, thông báo thay đổi lịch phiên tòa, Quyết định hoãn phiên tòa. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị T1 do bà Đinh Hải N đại diện theo ủy quyền; Bà Nguyễn Thị Bích Lan do bà Đinh Hải N đại diện theo ủy quyền; Anh Nguyễn Duy Đ, chị Nguyễn Thị T (đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt), chị Trần Ngọc Duyên; Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh do ông Nguyễn Văn L đại diện theo ủy quyền, Văn phòng Công chứng số 5 đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

* Xét đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra làm rõ hành vi sai phạm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hải và bà Thu : Xét thấy, tại phiên tòa hôm nay luật sư xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ do các đương sự đã xuất trình cho Tòa án thì không còn chứng cứ nào khác để xuất trình. Luật sư cũng không có chứng cứ nào chứng minh hành vi sai phạm là do ai làm và cũng không đề nghị cụ thể xem xét đối với đối tượng cụ thể nào, nên Tòa án không có cơ sở để xem xét yêu cầu này của luật sư.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Quang xuất trình cho Hội đồng xét xử giấy xác nhận về việc nhận đơn khởi kiện/đơn yêu cầu đề ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh về việc Tòa án đã nhận đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản của người yêu cầu là ông Nguyễn Đăng Cảnh đối với Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Dịch vụ B. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Quang xác nhận đây mới chỉ là giấy xác nhận về việc Tòa án nhân dân huyện Đông Anh nhận Đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản của ông Nguyễn Đăng Cảnh, nhưng Tòa án vẫn chưa ban hành Thông báo về việc thụ lý yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với yêu cầu của ông Nguyễn Đăng Cảnh. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng TMCP A và Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Dịch vụ B theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét thấy, Hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn số 12.1132479.01.02 ngày 19/9/2012 giữa ngân hàng thương mại cổ phần A và Công ty cổ phần B 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.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác nhận tính đến ngày 09/9/2019 Công ty Cổ phần B còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi là : 12.065.633.125 đồng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 09/9/2019 là: 12.065.633.125 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xử các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về vấn đề này, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

* Về tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm :

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 3c1, tờ bản đồ số 03, diện tích 942,1 m² thôn Thái Lai, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn, Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/3/2011, mang tên ông Nguyễn Văn Q. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 916/TC/2011 ngày 29/8/2011 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 184/PLHĐTC/2012 ngày 20/11/2012 được lập tại Văn phòng công chứng Đông Anh.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 94b1-1, tờ bản đồ số 18, diện tích 206m² thôn Phù Mã, xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/10/2013, mang tên bà Nguyễn Thị L. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1098/TC/2013 ngày 25/11/2013 được lập tại Văn phòng công chứng Đông Anh.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7(1), tờ bản đồ số 36, diện tích 124,4m² thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/6/2005, mang tên ông Nguyễn Văn Q. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 616/HĐTC/2007 ngày 10/05/2007, Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 220/VBTT/2010 ngày 13/09/2010, Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 252/VBTT/2012 ngày 20/11/2012 được lập tại Văn phòng công chứng số 5, Thành phố Hà Nội.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7(2), tờ bản đồ số 36, diện tích 262,6m² thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/6/2005, mang tên anh Nguyễn Duy Đ. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 2251/TC/2007 ngày 29/11/2007 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 221/VBTT/2010 ngày 13/09/2010 được lập tại Văn phòng công chứng số 5, Thành phố Hà Nội.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hải cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 474/HĐCN ngày 21/4/2005, giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn Sơn với ông Nguyễn Văn Q và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 475/HĐCN ngày 21/4/2005, giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn Sơn với anh Nguyễn Duy Đ bị vô hiệu, thì dẫn đến Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên tại Ngân hàng TMCP A cũng vô hiệu. Xét thấy, hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 36 tại thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội là của gia đình ông Nguyễn Văn Sơn, được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất M204315 ngày 29/6/1998, mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn Sơn. Tại thời điểm này, sổ hộ khẩu gia đình ông Sơn gồm có: Ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Duy Đ.

Ngày 21/4/2005, hộ gia đình ông Sơn và ông Nguyễn Văn Q ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 474/HĐCN với nội dung: Hộ gia đình ông Sơn chuyển nhượng cho ông Quang 124,4 m² ; Giá chuyển nhượng là 0 đồng (Bỏ chuyển nhượng cho con).

Ngày 21/4/2005, hộ gia đình ông Sơn và ông Nguyễn Duy Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 475/HĐCN với nội dung: Hộ gia đình ông Sơn chuyển nhượng cho anh Đông diện tích 262,6 m², Giá chuyển nhượng là 0 đồng (Ông chuyển nhượng cho cháu).

Ngày 22/6/2005, ông Nguyễn Duy Đ và ông Nguyễn Văn Q đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với hai thửa đất trên cụ thể: Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đã sang tên cho ông Nguyễn Văn Q Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7(1), tờ bản đồ số 36, diện tích 124,4m² thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội, và ông Nguyễn Duy Đ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7(2), tờ bản đồ số 36, diện tích 262,6m² thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Quang xác nhận năm 2005 UBND xã mời gia đình ông đến UBND xã để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 7(1) và 7 (2) tờ bản đồ số 36, diện tích 262,6m² thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội. Tại thời điểm này ông Nguyễn Văn Sơn (bố ông Quang) là người làm các thủ tục tách thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quang và anh Đông, khi làm thủ tục xã có xuống đo đất các ông đều biết việc này. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Sơn đã đưa hai quyển sổ đỏ cho ông Quang và ông Quang đã chuyển cho anh Đông (con trai ông Hải). Sau đó, vì cần vốn để kinh doanh nên ông Quang đã trao đổi với anh Đông cùng ông Quang ký hợp đồng thế chấp tài sản này cho Ngân hàng TMCP A để cho Công ty của ông Quang vay vốn tại ngân hàng. Việc ông Quang và anh Đông thế chấp tài sản cho Ngân hàng ông Hải, bà Thu có biết, vì ông Quang đã thông báo cho ông Hải biết về việc này, nhưng ông Hải cũng không có ý kiến gì, mà mãi đến khi Tòa án giải quyết ông Hải, bà Thu mới có ý kiến. Cũng tại phiên tòa, ông Hải xác nhận năm 2012 ông Quang có nói cho ông biết việc ông Nguyễn Văn Sơn (bố ông) đã ra UBND xã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quang và anh Đông (con trai ông) đứng tên tại hai thửa đất 7(1) và 7(2) tờ bản đồ số 36 tại thôn cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội, đồng thời ông Quang cũng đã thông báo cho ông biết việc ông Quang cần tiền làm ăn, nên ông Quang và anh Đông đã thế chấp 02 tài sản này cho Ngân

hàng TMCP A, để cho Công ty B (Công ty của ông Quang) vay tiền của Ngân hàng và lúc đó ông Hải cũng không có ý kiến gì về việc này.

Nhận thấy, giao dịch mua bán đối với hai hợp đồng trên là do quan hệ trong gia đình, các bên đã thể hiện ý chí chuyển giao quyền sở hữu của mình cho anh Nguyễn Văn Q và anh Nguyễn Duy Đ (con trai của ông Hải, bà Thu). Do đó, xác định ông Quang và anh Đông là các chủ sở hữu của tài sản trên. Xét thấy, việc UBND huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Q và anh Nguyễn Duy Đ là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Mặt khác, từ năm 2005 và năm 2012 ông Quang, ông Hải đã biết việc ông Nguyễn Duy Quang và anh Nguyễn Duy Đ (con trai ông Hải) đã được ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 7(1) và thửa 7(2) , tờ bản đồ số 36 thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội. Tuy nhiên gia đình ông Hải và ông Quang đều không có bất cứ ý kiến gì hay có khiếu nại gì đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị hủy giấy chứng nhận của ông Quang và anh Đông. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn Sơn và ông Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Duy Đ vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Duy Đ.

Ngày 10/05/2007, ông Nguyễn Văn Q đã ký hợp đồng thế chấp số 616/HĐTC/2007, Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 220/VBTT/2010 ngày 13/09/2010, Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 252/VBTT/2012 ngày 20/11/2012, tại Văn phòng công chứng số 5, Thành phố Hà Nội với nội dung ông Quang đồng ý thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7(1), tờ bản đồ số 36, diện tích 124,4m² thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội, để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần B tại Ngân hàng thương mại cổ phần A.

Ngày 29/11/2007, ông Nguyễn Duy Đ đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 2251/TC/2007 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 221/VBTT/2010 ngày 13/09/2010 được lập tại Văn phòng công chứng số 5, Thành phố Hà Nội với nội dung ông Đông đồng ý thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7(2), tờ bản đồ số 36, diện

tích 262,6m² thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội, để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần B tại Ngân hàng thương mại cổ phần A.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều xác nhận việc ký kết các hợp đồng thế chấp trên đều do các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc; về hình thức và nội dung của các hợp đồng thế chấp đều phù hợp với quy định của pháp luật. Các tài sản thế chấp đều đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Theo hướng dẫn tại điểm 2 mục II thông báo kết quả giải đáp số 64/TANDTC-PC ngày 03/04/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn: “.... Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu....” Và qui định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015: “ Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch, thì giao dịch đó không bị vô hiệu”.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác nhận các hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hải. Trường hợp Công ty Cổ phần B không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A thì Ngân hàng TMCP A có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản đảm bảo nêu trên để thu hồi nợ.

Từ những phân tích trên, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2019/KDTM-ST ngày 09 tháng 09 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn H không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nên không được chấp nhận.

Đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

Về án phí: bà Nguyễn Thị T1 (tức Trần Thị T1) phải chịu án phí phúc thẩm được trừ vào 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0008933 ngày 01/10/2019 của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả ông Hải 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0008930 ngày 01/10/2019 của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, 220, 227, khoản 2 Điều 296 và khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 314 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 21/2019/KDTM-ST ngày 09 tháng 09 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T1 (tức Trần Thị T1).

2.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A đối với Công ty cổ phần B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc Công ty cổ phần B phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 12.1132479.01.02 ngày 19/9/2012 tính đến ngày 09/9/2019 Tổng số tiền là: 12.065.633.125 đồng (Mười hai tỷ, không trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn, một trăm hai mươi lăm đồng). Trong đó:

- Nợ gốc: 6.695.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 3.661.468.750 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 1.709.164.375 đồng.

Công ty cổ phần B phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ lãi trên số dư nợ gốc cho Ngân hàng thương mại cổ phần A theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 10/9/2019 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc trên.

3. Trường hợp Công ty cổ phần B không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ số tiền còn nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A thì Ngân hàng thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 3c1, tờ bản đồ số 03, diện tích 942,1 m² thôn Thái Lai, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn, Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/3/2011, mang tên ông Nguyễn Văn Q. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 916/TC/2011 ngày 29/8/2011 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 184/PLHĐTC/2012 ngày 20/11/2012 được lập tại Văn phòng công chứng Đông Anh.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 94b1-1, tờ bản đồ số 18, diện tích 206m² thôn Phù Mã, xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/10/2013, mang tên bà Nguyễn Thị L. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1098/TC/2013 ngày 25/11/2013 được lập tại Văn phòng công chứng Đông Anh.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7(1), tờ bản đồ số 36, diện tích 124,4m² thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/6/2005, mang tên ông Nguyễn Văn Q. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 616/HĐTC/2007 ngày 10/05/2007, Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 220/VBTT/2010 ngày 13/09/2010, Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 252/VBTT/2012 ngày 20/11/2012 được lập tại Văn phòng công chứng số 5, Thành phố Hà Nội.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7(2), tờ bản đồ số 36, diện tích 262,6m² thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/6/2005, mang tên anh Nguyễn Duy Đ. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 2251/TC/2007 ngày

29/11/2007 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 221/VBTT/2010 ngày 13/09/2010 được lập tại Văn phòng công chứng số 5, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

Trường hợp số tiền xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết toàn bộ khoản nợ thì Công ty cổ phần B vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1 về việc đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa 7(1) và 7(2) tại thôn Cổ Dương là vô hiệu, bác yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm này của Ngân hàng.

5. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm:

- Công ty cổ phần B phải chịu 120.065.633 đồng (Một trăm hai mươi triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm ba mươi ba đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả Ngân hàng TMCP A 59.479.000đồng (Năm mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2010/0003965 ngày 25/7/2018 của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

- Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T1 (tức Trần Thị T1) mỗi người phải chịu 300.000đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông, bà đã nộp theo các biên lai số AA/2016/0001957 và AA/2016/0001958 đều cùng ngày 07/11/2017 của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

+ Án phí phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T1 (tức Trần Thị T1) phải chịu 2.000.000đ tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền 2.000.000đ bà Thu đã nộp tại biên lai số AA/2017/0008933 ngày 01/10/2019 của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

- Hoàn trả ông Nguyễn Văn H 2.000.000đ tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm ông đã nộp theo biên lai số AA/2017/0008930 ngày 01/10/2019 của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Đông Anh, Thành phố 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hồng Hạnh Nguyễn Thị Thúy Hạnh

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 Bằng

