

Bản án số: 144/2020/KDTM- PT.

Ngày 17/8/2020.

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: ông Hoàng Ngọc Thành

Các Thẩm phán: bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh và ông Hoàng Minh Thành.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu Huyền- Thư ký Toà án nhân dân TP Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: ông Trần Chí Thành- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 17/8/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 66/2020/KDTM- PT ngày 21/02/2020 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng” do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 30/2019/KDTM- ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2020/QĐXX- PT ngày 26/3/2020, giữa:

Nguyên đơn: **ông Trần Ngọc S**, sinh năm

Trú tại: số đường số, KP, phường AL, quận BT, TP HCM, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DD; Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1987 (giấy ủy quyền số 01.2018/GUQ) (ông T có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: **Công ty TNHH ST**

Trụ sở: số phố BT, phường ND, quận HBT, TP HN; Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn S - Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Quế D - Phó giám đốc (giấy ủy quyền ngày 13/8/2020, ông D có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Lai- Công ty Luật niềm tin Công lý, thuộc Đoàn luật sư TP Hà Nội (ông Lai có mặt tại phiên tòa).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: bà **Phạm Thị Lan P**, sinh năm 1956.

Trú tại: số ngõ phố ĐC, phường ĐC, quận BD, TP HN (bà P có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị Lan P: Luật sư Phạm Thị Huyền- Công ty Luật TNHH Phạm Vũ, thuộc Đoàn Luật sư TP Hà Nội (bà H có mặt tại phiên tòa).

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Công ty TNHH may thuê giày AP

Trụ sở: số ADV, phường, quận, TP HCM. Người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị Đ- Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thanh B (theo giấy ủy quyền ngày 01/5/2020) (bà B có mặt tại phiên tòa).

4.2. Phòng công chứng số TP Hà Nội

Trụ sở: số phố BT, quận HBT, TP HN (có đơn xin vắng mặt).

4.3. Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng V TP Hà Nội

Trụ sở: số phố NVN, phường CV, quận BD, TP HN (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.4. Văn phòng Công chứng HM, tỉnh PT

Trụ sở: số đường HV, phường NT, TP VT, tỉnh PT (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.5. Ngân hàng thương mại TNHH MTV ĐD

Trụ sở: số, đường Nguyễn Lương B, phường TB, TP HD, tỉnh HD; Người đại diện theo pháp luật ông Đỗ Thanh S- Chủ tịch Hội đồng thành viên (ông S vắng mặt tại phiên tòa).

4.6. Trung tâm dịch vụ đấu giá TSTPHN

Trụ sở: số phố QT, phường YK, quận HD, TP Hà Nội (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.7. Văn phòng công Chứng V

Trụ sở: số phố NNV, phường TH, quận CG, TP HN (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 22/11/2018, các ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/11/2018, ông Trần Ngọc S (sau đây gọi tắt là nguyên đơn) là người nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng thương mại TNHH MTV ĐD (sau đây gọi tắt là Ngân hàng ĐD) theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số

937/2018/HĐMBTSDG đối với khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01.01/0078-2009/HĐTD-OJB (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng 01.2009) ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần ĐD nay là Ngân hàng ĐD với Công ty TNHH ST (sau đây gọi tắt là bị đơn) vào ngày 04/5/2009.

Đến thời điểm hiện tại bị đơn vẫn chưa thanh toán hết các khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 01.2009 và các Phụ lục Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết cụ thể: bị đơn vay 40.500.000.000 đồng. Thời gian vay 84 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, mục đích vay bổ sung vốn đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT, lãi suất 0,875%/tháng, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, trả nợ gốc định kỳ 3 tháng trả gốc 1 lần và trả nợ lãi hàng tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên bao gồm:

Tài sản 1: quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số nhà phố Bà Triệu, phường ND, quận HBT, TP HN theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Hồ sơ gốc số 2887-NĐ do UBND TP Hà Nội cấp ngày 13/7/1998 cho ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị Lan P. Đăng ký sang tên cho bị đơn ngày 22/8/2001. Diện tích đất ở là 100,13m². Tài sản gắn liền với đất tổng diện tích sử dụng là 545,70m² (sau đây gọi tắt là sốphố Bà Triệu).

Tài sản 2: các tài sản hiện tại, tương lai thuộc sở hữu, quản lý của bị đơn cho dù có hình thành từ vốn vay của Ngân hàng ĐD hay không, bao gồm:

Toàn bộ tài sản hình thành trên đất để xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT tại khu Ô R, xóm B, CT, CD, PD, MX, LS, áp Đ xã LP huyện TT, tỉnh PT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T805899, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TC00033/QSDĐ do UBND tỉnh PT cấp cho bị đơn ngày 10/9/2002.

Các bất động sản đã, đang được hình thành, sẽ hình thành để đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT hoặc bất kỳ bất động sản, động sản nào khác đi liền hoặc không đi liền theo bất động sản đó, miễn là nằm trên lô đất 859.182,4m² đất tại xã LP, huyện TT, tỉnh PT theo Hợp đồng thuê đất số 841/HĐTD ngày 05/5/2010.

Toàn bộ các quyền, quyền lợi phát sinh từ hoặc liên quan đến các tài sản này bao gồm nhưng không bị hạn chế bởi hoa lợi, lợi tức, quyền khai thác, quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê, cho mượn... cũng thuộc tài sản thế chấp.

Tất cả các khoản thu nhập, lợi tức, lợi ích phát sinh từ chuyển nhượng, thực thi dự án xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT.

Việc thế chấp các tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng trình tự pháp luật quy định.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 01.2009:

Theo các Giấy nhận nợ đã ký giữa Ngân hàng ĐD và bị đơn, Ngân hàng ĐD đã giải ngân cho bị đơn số tiền là 40.147.417.485 đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 01.2009, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ của mình nên khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 05/07/2012. Tạm tính đến ngày 28/11/2019 là 138.499.042.867 đồng, trong đó nợ gốc là 34.164.706.363 đồng, nợ lãi là 72.615.659.845 đồng, phí phạt chậm trả là 31.718.676.658 đồng.

Trong quá trình xử lý nợ xấu đối với khoản vay của bị đơn, Ngân hàng ĐD đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở và tạo điều kiện để bị đơn khắc phục khó khăn, thu xếp thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng ĐD nhưng bị đơn đều không thực hiện.

Ngày 08/11/2018, Ngân hàng ĐD đã thực hiện bán đấu giá thành công khoản nợ xấu của bị đơn, đồng thời chuyển giao toàn bộ hồ sơ cùng với toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ của bị đơn tại Ngân hàng ĐD cho người trúng đấu giá là nguyên đơn. Nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng ĐD đối với khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng 01.2009 đã ký với bị đơn. Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc bị đơn thanh toán trả cho nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 28/11/2019 là 138.499.042.867 đồng, trong đó nợ gốc là 34.164.706.363 đồng, nợ lãi là 72.615.659.845 đồng, phí phạt chậm trả là 31.718.676.658 đồng. Đề nghị tiếp tục tính lãi theo Hợp đồng tín dụng 01.2009 do các bên thỏa thuận cho đến ngày bị đơn thanh toán được toàn bộ khoản vay.

Trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả không đầy đủ, đề nghị Tòa án tuyên cho nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Nguyên đơn đã được Ngân hàng thông báo về việc tranh chấp giữa bị đơn và Công ty AP nhưng đến nay việc giải quyết tranh chấp này như thế nào thì nguyên đơn không nắm được.

Đối với những phần diện tích đất đã bị nhà nước thu hồi tại dự án khu du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng TT, nguyên đơn đề nghị Tòa án chỉ xem xét xử lý phần tài sản bảo đảm trên phần diện tích đất còn lại sau khi trừ đi phần diện tích đất đã có quyết định thu hồi và thực tế đã thu hồi và phần diện tích đất bị đơn đã góp vốn vào Công ty nước khoáng TT.

Bị đơn Công ty TNHH ST do người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 04/5/2009, bị đơn đã ký với Ngân hàng ĐD Hợp đồng tín dụng số 01.2009 và các Hợp đồng thế chấp tài sản bao gồm nhà đất sốphố BTKý ngày 04/05/2009 và Hợp đồng thế chấp tài sản hiện tại, tương lai thuộc sở hữu, quản lý của bị đơn tại khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh PT ký ngày 25/01/2011 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo.

Về nội dung của Hợp đồng tín dụng số 01.2009 được tóm tắt như sau: tổng số tiền vay lần thứ nhất là 27.000.000.000 đồng, ngày 26/08/2011 hai bên ký Phụ lục hợp đồng PLHĐ 01/0078 nâng tổng số tiền vay lên 35.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 84 tháng kể

từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất trong hạn 0,875%/tháng (30 ngày). Tuy nhiên, từ cuối năm 2011 giữa bị đơn và Ngân hàng ĐD đã phát sinh tranh chấp. Phía bị đơn cho rằng vào thời điểm ký Hợp đồng tín dụng số 01.2009 thì bị đơn tạm thời mất năng lực hành vi dân sự, do Chủ tịch Hội đồng thành viên là ông Nguyễn Văn T, người giữ 99,52% phần vốn góp, bị mất đột ngột từ ngày 15/02/2007, cho đến thời điểm ký Hợp đồng vẫn chưa tìm được người thừa kế, Hợp đồng tín dụng số 01.2009 không có Nghị quyết của Hội đồng thành viên xem xét thông qua trước khi ký. Bị đơn đề nghị Tòa án sơ thẩm tuyên bố ông Nguyễn Văn T đã chết ngày 15/02/2007 và kể từ đó chấm dứt năng lực hành vi dân sự của ông Nguyễn Văn T. Do vậy, bị đơn đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tín dụng nêu trên là vô hiệu.

Đối với Hợp đồng thế chấp nhà đất số ...phố BT được ký giữa bị đơn và đại diện phía Ngân hàng ĐD là ông Nguyễn Hữu M. Hợp đồng này hiện đang có tranh chấp giữa bà Phạm Thị Lan P (vợ ông Nguyễn Văn S, Giám đốc của bị đơn là đồng sở hữu nhà số ...phố BT trước khi sang tên cho bị đơn) và bị đơn, bà P cho rằng bà không biết và không cùng ký vào Hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản hiện tại, tương lai thuộc quyền sở hữu của bị đơn trên đất tại khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT, được ký ngày 27/01/2011 giữa bị đơn do ông Nguyễn Nam Tuấn A- Giám đốc và Ngân hàng ĐD do ông Nguyễn Văn H, Phó tổng giám đốc làm đại diện theo Giấy ủy quyền số 138/2009/UQ-TGD ngày 04/03/2009 của Tổng giám đốc Ngân hàng ĐD Nguyễn Xuân S ký. Tuy nhiên, Giấy ủy quyền số 138/2009/UQ-TGD ngày 04/3/2009 đã hết hiệu lực do ông Nguyễn Xuân S thôi giữ chức Tổng giám đốc Ngân hàng ĐD vào ngày 14/01/2011, đồng thời trong cùng ngày 14/01/2011, bà Nguyễn Thị Minh T được bổ nhiệm làm Tổng giám đốc Ngân hàng ĐD thay ông Nguyễn Xuân S và trong đó ông Hà Văn T, Chủ tịch Hội đồng quản trị đã ký Giấy ủy quyền mới số 174/2022/UQ-CT ủy quyền bà T thay ông S làm đại diện Ngân hàng ĐD. Do sử dụng Giấy ủy quyền đã hết hạn hiệu lực để ký Hợp đồng thế chấp tài sản hiện tại, tương lai tại khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT, người ký Hợp đồng này là ông Nguyễn Văn H đã không đủ thẩm quyền đại diện trước pháp luật để ký. Ngoài ra, Hợp đồng thế chấp tài sản hiện tại, tương lai thuộc quyền sở hữu của bị đơn trên đất khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT còn vi phạm về hình thức giao dịch dân sự do Hợp đồng này là Hợp đồng được công chứng, nhưng tại trang 2, Giám đốc bị đơn đã tự sửa sai sót về số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùng để thế chấp. Căn cứ vào khoản 2 Điều 122 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, Hợp đồng thế chấp này đã vi phạm hình thức giao dịch. Do vậy, Hợp đồng thế chấp này không có hiệu lực. Bị đơn đề nghị Tòa án xem xét, tuyên bố hủy bỏ giao dịch dân sự đối với Hợp đồng thế chấp trên và buộc Ngân hàng ĐD phải trả lại toàn bộ giấy tờ thế chấp khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT cho bị đơn.

Đối với các Phụ lục hợp đồng, ngoài các Hợp đồng đã ký nêu trên, giữa bị đơn và Ngân hàng ĐD còn ký nhiều Phụ lục kèm theo. Do các Hợp đồng chính vi phạm các quy

định của pháp luật bị chấm dứt, các Phụ lục hợp đồng phụ cũng bị chấm dứt theo khoản 2 Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005. Bị đơn đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt tất cả các Phụ lục hợp đồng kèm theo 3 Hợp đồng đã nêu trên.

Đối với Đơn khởi kiện của nguyên đơn, việc mua bán khoản nợ xấu của bị đơn, cho đến nay, chưa xác định được khoản nợ của bị đơn có phải trả là nợ xấu hay không, bị đơn đang đề nghị Ngân hàng ĐD thỏa thuận giải quyết vụ việc này. Ngay khi biết tin Ngân hàng ĐD bán khoản nợ của bị đơn, bị đơn đã có Công văn số 45/2018/CV-ST ngày 01/11/2018 và trực tiếp lên hội sở gặp đại diện Ngân hàng Đại Dương, đề nghị tạm hoãn việc đấu giá để đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, trước hết phải chấp hành đầy đủ các quy định tại Nghị quyết số 42/2017/QH14, ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, bất chấp ý kiến của bị đơn đề nghị tạm dừng việc đấu giá, bàn bạc, giải quyết theo các quy định của pháp luật, xác định số nợ cụ thể và tạo điều kiện để cho bị đơn thanh toán khoản vay trên thay vì bán đấu giá, Ngân hàng ĐD vẫn tiến hành bán khoản nợ của bị đơn cho nguyên đơn. Do việc bán đấu giá này có biểu hiện vi phạm pháp luật, nên ngày 08/11/2018 Thanh tra Bộ Tư pháp đã có Công văn số 1024/TTR-GQKNTC gửi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP Hà Nội, yêu cầu báo cáo và gửi hồ sơ đấu giá tài sản để Thanh tra Bộ tư pháp xem xét.

Bị đơn đề nghị Tòa án xác định nguyên đơn có hay không có quyền yêu cầu khởi kiện bị đơn, do hiện Thanh tra Bộ tư pháp đang giải quyết việc bán khoản nợ xấu của bị đơn, nên đề nghị Tòa án trả lại đơn khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 364 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, việc khởi kiện của nguyên đơn đã gây ra nhiều khó khăn trong điều hành, ngăn cản hoạt động kinh doanh của bị đơn. Căn cứ Điều 360 Bộ luật dân sự năm 2015 về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ, bị đơn đề nghị Tòa án tuyên buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn, tổng số tiền bồi thường tính đến tháng 12/2018 là 122.269.511.588 đồng và đề nghị tiếp tục tính lãi theo Hợp đồng tín dụng 01.2009 cho đến khi ông Siêu thanh toán hết tiền cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Lan P trình bày:

Bà Phạm Thị Lan P khẳng định nhà đất sốphố BT là tài sản chung của vợ chồng bà, đã được Ủy ban nhân dân TP Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà là P và ông S vào năm 1998. Năm 1999, bà P đi du học tại Singapore. Thời điểm đó, ông S có gọi điện sang và đề nghị bà viết Giấy ủy quyền với nội dung ủy quyền cho ông S được toàn quyền sử dụng ngôi nhà trên, kể cả việc cho thuê, cho chấp, góp vốn vào công ty, bán đổi, chuyển nhượng, vv... Ông S nói chỉ cho thuê nhưng cứ viết đầy đủ vào giấy ủy quyền. Do tin tưởng chồng và cũng không hiểu thủ tục cho thuê và áp lực học hành nên bà đã viết giấy ủy quyền như ông S đã đọc trong điện thoại. Tháng 7/2000, bà về Việt Nam và đã kết thúc khóa học ở Singapore. Đến ngày 30/5/2000, ông S dùng giấy ủy quyền trên làm Hợp đồng góp vốn nhà đất sốphố BT vào bị đơn với số

tiền là 8.000.000.000 đồng trong vòng 20 năm, đến năm 2017 thì hết hạn. Sau đó đến ngày 16/8/2001, ông S lại tiếp tục sử dụng Giấy ủy quyền của bà để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với nhà đất số phố BT cho bị đơn mà không thông báo gì với bà, mặc dù lúc đó bà đang có mặt tại Việt Nam. Bà chỉ ủy quyền cho ông S trong thời gian bà đi du học, khi về Việt Nam bà không làm bất cứ Giấy ủy quyền nào khác cho ông S liên quan tới tài sản chung của vợ chồng. Từ ngày bà làm Giấy ủy quyền vào ngày 12/10/1999 cho ông S đến khi ông S làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất sốphố BT cho bị đơn, bà không làm văn bản nào chấm dứt việc ủy quyền, vì bà hiểu rằng bà chỉ ủy quyền cho ông S trong thời gian bà không có mặt tại Việt Nam.

Đối với tài sản tại khu du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng TT, bà P cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng, bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và các lợi tức phát sinh trên đất. Bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do ông S đã dùng tài sản chung của vợ chồng để thế chấp mà không có sự đồng ý của bà.

Bà P đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với tài sản tại địa chỉ số phố BT mang tên bị đơn. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở giữa nguyên đơn với bị đơn đối với nhà đất tại sốphố BT được Phòng công chứng số 1 TP Hà Nội chứng thực là vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 318/2009/HĐTC và phụ lục kèm theo là vô hiệu; Xem xét những lợi nhuận cho thuê nhà đất tại số phố BT từ khi sang tên bị đơn đến nay và tài sản của hai vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân đều được bán chuyển vào đầu tư khu nghỉ dưỡng tại PT. Khi thế chấp tài sản này bà P không được biết. Bà P đề nghị xem xét đối với việc chuyển nhượng phần vốn góp từ ông Nguyễn Nam Tuấn A sang ông Nguyễn Văn T. Tuyên bố hợp đồng thế chấp số công chứng 400, quyển số 01/2011/TP/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu, Văn bản phân chia di sản thừa kế số công chứng 090829 quyển số 09VBTK tại Văn phòng công chứng V, TP Hà Nội là vô hiệu. Tuyên hủy Giấy ủy quyền ngày 12/10/1999 của bà P cho ông S vì đã hết thời hạn theo quy định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Công ty TNHH may thêu giấy AP do bà Vũ Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: trong trường hợp Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn chấm dứt hợp đồng trước hạn đối với Công ty AP thì đề nghị Tòa án xem xét để Công ty AP được tiếp tục ký Hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn.

Phòng công chứng số 1 TP Hà Nội trình bày: về nội dung, trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ của Hợp đồng mua bán nhà ở số 370.2001, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 1 TP Hà Nội chứng nhận ngày 16/8/2001 được thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chứng nhận. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng V, TP Hà Nội trình bày: về trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công

chứng 318/2009 do công chứng viên Văn phòng công chứng Hồng V (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng V) công chứng ngày 04/5/2019 là đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định.

Văn phòng công chứng H M, tỉnh PT trình bày: Hợp đồng thế chấp tài sản tương lai số công chứng 400, quyền số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2011 giữa bên thế chấp là bị đơn và bên nhận thế chấp là Ngân hàng ĐD do hai bên thỏa thuận là đúng với quy định pháp luật. Việc bị đơn không thanh toán nợ và yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp nêu trên là không đúng. Đề nghị Tòa án xem xét công nhận Hợp đồng thế chấp giữa hai bên có hiệu lực pháp luật để buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ của mình.

Văn phòng công chứng Việt trình bày: ngày 16/4/2009, Văn phòng công chứng Việt TP Hà Nội đã công chứng Văn bản phân chia di sản thừa kế số công chứng 090829 quyền số 09/VBTK được lập tại số ... đường HHT, TP VT, tỉnh PT với nội dung ông Nguyễn Văn S sẽ thừa kế toàn bộ phần di sản do ông Nguyễn Văn T để lại phần vốn góp trong bị đơn. Văn phòng công chứng Việt khẳng định việc công chứng văn bản phân chia di sản thừa kế trên là đúng quy định của pháp luật. Vì công việc bận nên Văn phòng công chứng Việt xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, xin vắng mặt tại các phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ĐD trình bày: ngày 04/5/2019, Ngân hàng ĐD có ký kết Hợp đồng tín dụng số 01.2009 với bị đơn. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng nêu trên, các thành viên góp vốn của bị đơn gồm có ông Nguyễn Nam Tuấn A và ông Nguyễn Văn S. Trong đó, ông S là người thừa kế toàn bộ phần di sản do ông Nguyễn Văn T để lại, tức ông S sẽ là chủ sở hữu, sử dụng 99,52% phần vốn góp trong bị đơn (tương đương với giá trị vốn góp là 1.045.000.000 đồng) và phần giá trị quyền sở hữu nhà đất tại số nhà ... phố BT theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2887-NĐ do UBND TP Hà Nội cấp ngày 13/07/1998, đăng ký sang tên tại Sở Địa chính nhà đất Hà Nội cho bị đơn ngày 22/8/2001 cùng với mọi quyền và nghĩa vụ của một thành viên trong bị đơn (trích nội dung Văn bản phân chia di sản thừa kế số công chứng 090829, quyền số 09/VBTK ký ngày 16/04/2009 tại Văn phòng công chứng Việt- TP Hà Nội). Ông S là thành viên được kết nạp theo Biên bản họp Hội đồng thành viên của bị đơn ngày 04/5/2009 có sự tham gia của các thành viên là ông Nguyễn Nam Tuấn A, ông Nguyễn Văn S và ông Đào Trọng T. Cùng ngày 17/04/2009, các thành viên của bị đơn là ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Nam Tuấn A đã có Biên bản họp Hội đồng thành viên về việc đồng ý vay vốn Ngân hàng ĐD và cử ông Nguyễn Nam Tuấn A là Giám đốc Công ty là người đại diện ký Hợp đồng tín dụng và các giấy tờ liên quan với Ngân hàng ĐD.

Bên cạnh đó, sau khi bị đơn điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ông S với tư cách là thành viên góp vốn bị đơn cùng với các thành viên góp vốn của bị đơn họp, thông qua việc thế chấp tài sản bảo đảm, nâng số tiền vay tại Ngân hàng ĐD và cử ông Nguyễn Nam Tuấn A là Giám đốc Công ty ký kết các Hợp đồng, giấy tờ, phụ lục liên

quan đến việc vay vốn, tăng số tiền vay này. Do đó, các Hợp đồng tín dụng và Phụ lục Hợp đồng tín dụng nêu trên đều đúng quy định của pháp luật và có giá trị pháp lý.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn tại Ngân hàng ĐD, bị đơn đã thế chấp các tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty, bao gồm:

Tài sản 1: quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại số nhà ... phố BT theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 2887-NĐ do UBND TP Hà Nội cấp ngày 13/7/1998 cho ông S và bà P. Đăng ký sang tên cho bị đơn ngày 22/8/2001. Diện tích đất ở là 100,13m², tài sản gắn liền với đất tổng diện tích sử dụng là 545,70m².

Tài sản 2: các tài sản hiện tại, tương lai thuộc sở hữu, quản lý của bị đơn cho dù có hình thành từ vốn vay của Ngân hàng ĐD hay không, bao gồm:

Toàn bộ tài sản hình thành trên đất để xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT tại khu Ô R, xóm B, CT, CD, PD, MX, LS, áp Đê xã LP, huyện TT, tỉnh PT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T805899, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TC00033/QSDĐ do UBND tỉnh PT cấp cho bị đơn ngày 10/9/2002.

Các bất động sản đã, đang được hình thành, sẽ hình thành để đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT hoặc bất kỳ bất động sản, động sản nào khác đi liền hoặc không đi liền theo bất động sản đó, miễn là nằm trên lô đất 859.182,4m² đất tại xã LP huyện TT, tỉnh PT theo Hợp đồng thuê đất số 841/HĐTD ngày 05/5/2010.

Toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ hoặc liên quan đến các tài sản này bao gồm nhưng không bị hạn chế bởi hoa lợi, lợi tức, quyền khai thác, quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê, cho mượn... cũng thuộc tài sản thế chấp.

Tất cả các khoản thu nhập, lợi tức, lợi ích phát sinh từ chuyển nhượng, thực thi dự án xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT.

Các tài sản bảo đảm nêu trên đều có đầy đủ hồ sơ pháp lý, việc nhận thế chấp, công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm được Ngân hàng ĐD thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật.

Đối với việc nhận tài sản thế chấp là tài sản thuộc dự án khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT nêu trên, ngày 26/01/2011, Ngân hàng ĐD và bị đơn đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản tương lai số công chứng 400, quyền số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng HM, tỉnh PT. Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ĐD là ông Nguyễn Văn H- Phó Tổng giám đốc Ngân hàng ĐD. Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên thể hiện, ông Hoàn là người đại diện theo Giấy ủy quyền số 138/2009/UQ-TGD ngày 04/03/2009 do ông Nguyễn Xuân S- Tổng giám đốc Ngân hàng ĐD ký. Đồng thời, căn cứ Giấy ủy quyền số 17A/2011/UQ-CT ngày 14/01/2011 do ông Hà Văn Thắm làm Chủ tịch Hội đồng quản trị ủy quyền cho bà Nguyễn Minh T là Tổng giám đốc và Giấy ủy quyền số 2082/2011/UQ-TGD ngày 09/08/2011 của bà Nguyễn Minh T cho ông

Nguyễn Văn H có nội dung “Các giao dịch và văn bản đã ký kết trước ngày Giấy ủy quyền này có hiệu lực và Căn cứ theo Giấy ủy quyền số 138/2009/UQ-TGD ngày 04/3/2009 sẽ vẫn có hiệu lực thi hành”. Do đó, việc ông Nguyễn Văn H ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là đúng thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật, nên các Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên có giá trị pháp lý.

Việc ký kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các Phụ lục của các Hợp đồng với bị đơn được Ngân hàng ĐD thực hiện theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đều có giá trị pháp lý. Việc mua bán tài sản đấu giá giữa Ngân hàng ĐD với nguyên đơn đối với khoản nợ xấu của bị đơn được thực hiện công khai, minh bạch, đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Toàn bộ khoản nợ trên đã được Ngân hàng ĐD bán cho nguyên đơn, do đó, nguyên đơn là người kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng ĐD đối với khoản nợ của bị đơn. Vì vậy, Ngân hàng ĐD xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử đối với vụ án giữa nguyên đơn và bị đơn.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản TP Hà Nội trình bày: ngày 16/10/2018, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 141/2018/HDĐG-NV1 với Ngân hàng ĐD để đấu giá khoản nợ xấu của bị đơn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 01.2009 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Ngân hàng ĐD và bị đơn với giá khởi điểm là 50.113.000.000 đồng.

Ngày 17/10/2018, Trung tâm đã thực hiện các bước tổ chức đấu giá đúng theo quy định của Luật đấu giá tài sản và Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký. Theo kế hoạch 9 giờ ngày 02/11/2018, Trung tâm mở cuộc đấu giá đối với tài sản trên. Tuy nhiên, khi đang làm thủ tục cho khách hàng vào phòng đấu giá, Trung tâm nhận được Đơn kêu cứu khẩn cấp đề ngày 01/11/2018 của bị đơn về việc đấu giá tài sản của bị đơn, Trung tâm đã thông báo cho đại diện Ngân hàng và 02 khách hàng tham gia đấu giá biết. Để đảm bảo quyền lợi của người tham gia đấu giá và làm rõ các vấn đề mà bị đơn đã nêu trong đơn kêu cứu, Trung tâm đã lập biên bản tạm dừng cuộc đấu giá đang triển khai và yêu cầu Ngân hàng cung cấp thêm tài liệu liên quan đến các vấn đề mà bị đơn kêu cứu. Chiều ngày 02/11/2018, Ngân hàng đã gửi Công văn số 294/2018/CV-TP ngày 02/11/2018 làm rõ các vấn đề bị đơn đã nêu tại đơn kêu cứu cùng các tài liệu liên quan đến bị đơn và gia đình ông Nguyễn Văn S. Trung tâm thấy việc đưa khoản nợ xấu của bị đơn ra đấu giá của Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở để dừng cuộc đấu giá theo yêu cầu của bị đơn. Trung tâm đã quyết định tiếp tục tổ chức cuộc đấu giá vào 15 giờ ngày 06/11/2018. Trung tâm đã có Công văn số 511/ĐG-NV1 ngày 05/11/2018 gửi bị đơn để phúc đáp đơn kêu cứu khẩn cấp và gửi công văn cho 02 khách hàng đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá và cuộc đấu giá sẽ được tổ chức vào 15 giờ ngày 06/11/2018. Kết quả đấu giá thành khoản nợ xấu của bị đơn với giá trúng đấu giá là 50.213.000.000 đồng. Người trúng đấu giá là ông Trần Ngọc S. Như vậy, việc tổ chức đấu giá tài sản cũng như việc giải quyết khiếu nại liên quan đến việc đấu giá tài sản đã được Trung tâm thực hiện đúng theo quy

định của pháp luật, đảm bảo công khai, minh bạch, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Căn cứ kết quả cuộc đấu giá do Trung tâm tổ chức ngày 06/11/2018, Ngân hàng DD ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 937/2018/HĐMBTSDG ngày 08/11/2018 với người trúng đấu giá là nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Căn cứ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, ông Trần Ngọc S là người nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng DD đối với khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký với bị đơn, tiếp tục yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật về mua bán khoản nợ xấu.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn. Trong trường hợp bị đơn không thanh toán đầy đủ các khoản nợ cho nguyên đơn thì đề nghị Tòa án xử lý hai khối tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp tại khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT thì nguyên đơn chỉ yêu cầu xử lý đối với tài sản là các bất động sản đã, đang hình thành và toàn bộ các quyền lợi phát sinh liên quan đến tài sản này trên phần đất tại khu S3, S5 và S6 sau khi trừ đi phần đất đã bị thu hồi và thực tế đã bị thu hồi. Đối với các tài sản và các quyền lợi phát sinh trên phần đất tại khu S1, S2, S4 và S7 thì phía nguyên đơn không yêu cầu.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 30/2019/KDTM-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

2. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn các khoản tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 01.2009 ngày 04/5/2009 và các Phụ lục hợp đồng ngày 01/3/2010, Phụ lục hợp đồng ngày 26/8/2010, Phụ lục hợp đồng ngày 12/11/2010, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2010, Phụ lục hợp đồng ngày 08/12/2010, Phụ lục hợp đồng ngày 26/8/2010, Phụ lục hợp đồng ngày 04/01/2012, Phụ lục hợp đồng ngày 18/5/2012, Phụ lục hợp đồng ngày 26/7/2012 và các giấy nhận nợ kèm theo ký kết giữa các bên tính đến 28/11/2019. Cụ thể nợ gốc là 34.164.706.363 đồng. Nợ lãi quá hạn là 72.615.659.845 đồng. Tổng cộng 106.780.366.208 đồng.

3. Kể từ ngày kể tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

4. Trường hợp bị đơn không trả được nợ cho nguyên đơn, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ là:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại số ... phố BT.
- Toàn bộ tài sản hình thành trên đất, các bất động sản đã, đã đang hình thành, sẽ

hình thành, toàn bộ các quyền, quyền lợi phát sinh từ hoặc liên quan đến các tài sản này, các khoản thu nhập, lợi tức, lợi ích phát sinh từ chuyển nhượng, thực thi dự án xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT trên diện tích đất cụ thể tại khu S3 có diện tích 56.913,6m², S5 có diện tích 104.258,3m² và khu S6 có diện tích 216.495m².

5. Khi 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 tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

6. Trong trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

7. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền lãi phạt là 31.718.676.658 đồng.

8. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Lan P.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Lan P đã làm đơn kháng cáo.

Nguyên đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền phạm chậm trả lãi tạm tính đến ngày 28/11/2019 là 31.718.676.658 đồng. Bị đơn phải tiếp tục chịu số tiền phạt chậm trả lại theo mức lãi suất quá hạn cho đến khi trả xong nợ lãi.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Lan P kháng cáo toàn bộ Bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện của bị đơn trình bày: bị đơn giữ nguyên các trình bày tại Tòa án sơ thẩm và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại là bị đơn vay Ngân hàng ĐD số tiền nợ gốc là 40.147.417.485 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01.2009. Bị đơn đã trả 5.882.815.622 đồng nợ gốc và 9.882.480.811 đồng tiền lãi. Tạm tính đến ngày 31/8/2020, thì tổng nợ gốc là 34.164.706.363 đồng và lãi tính đến ngày 31/8/2020 (làm tròn 97 tháng) là 38.124.965.242 đồng. Tổng cộng gốc và lãi bị đơn còn nợ nguyên đơn là 72.289.671.242 đồng (có bản diễn giải và kiến nghị kèm theo). Bản án sơ thẩm tính tiền nợ gốc là đúng, nhưng tính lãi như vậy là quá cao, không đúng với quy định của Ngân hàng nhà nước về trần lãi suất. Bị đơn cho rằng nguyên đơn phải căn cứ vào trần lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định để tính lãi trong hạn và nhân với 150% lãi

trong hạn để tính lãi quá hạn và nhân với thời gian chậm thanh toán của bị đơn trên số tiền nợ gốc mới đúng số tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc bán đấu giá tài sản khoản nợ của Ngân hàng DD là không đúng quy định của pháp luật, do chưa xác định được khoản nợ của bị đơn có phải là nhóm nợ xấu hay không, giá bán quá thấp chỉ bằng $\frac{1}{2}$ khoản nợ là không phù hợp. Việc bán đấu giá tài sản thiếu sự công khai, minh bạch. Ông Trần Ngọc Siêu có quan hệ với Công ty AP, nên việc mua bán khoản nợ mục đích để chiếm tài sản của bị đơn.

Về tố tụng, Tòa án sơ thẩm chỉ đưa Công ty AP vào tham gia tố tụng mà không đưa các Công ty khác cùng thuê văn phòng tại số nhà BT là không đúng. Ngoài ra, Tòa sơ thẩm đưa bà Phạm Thị Lan P vào tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn là vi phạm tố tụng, bà P không có quyền, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án này, nếu có chẳng qua là tranh chấp về tài sản chung vợ chồng bà P và ông S. Đề nghị Tòa án tách bà P ra và giải quyết trong vụ án một vụ án dân sự khác.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tư cách khởi kiện của ông Siêu, ông Siêu mua lại khoản nợ của bị đơn với tư cách cá nhân, vậy khi khởi kiện ông Siêu phải được sự đồng ý của vợ ông Siêu thì Tòa mới đủ điều kiện thụ lý vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông S.

Về việc ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của ông Hoàn Phó tổng giám đốc Ngân hàng DD là không đúng ủy quyền, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng thế chấp này là vô hiệu.

Từ những phân tích trên, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ vụ án.

Bà Phạm Thị Lan P và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà P trình bày: bà P giữ nguyên các trình bày tại Tòa án sơ thẩm và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm. Cụ thể về từng vấn đề như sau:

Chồng bà là ông Nguyễn Văn S có ý định lừa đảo để chiếm đoạt tài sản của bà là tài sản chung của vợ chồng hình thành trong quá trình hôn nhân. Bà P khẳng định nhà đất tại sốphố BT là tài sản chung của vợ chồng bà, đã được Ủy ban nhân dân TP Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà là P và ông S. Năm 1999, bà P đi du học tại Singapo, ông S có gọi điện sang và đề nghị bà viết Giấy ủy quyền với nội dung ủy quyền cho chồng bà là ông S được toàn quyền sử dụng ngôi nhà trên, kể cả việc cho thuê, cho chấp, góp vốn vào công ty, bán đổi, chuyển nhượng, vv... ông S nói chỉ cho thuê nhưng cứ viết đầy đủ vào giấy ủy quyền. Do tin tưởng vào chồng và cũng không hiểu thủ tục cho thuê nhà, do áp lực học hành nên bà đã viết giấy ủy quyền như ông S đã đọc trong điện thoại. Ngày 30/5/2000, ông S dùng giấy ủy quyền làm Hợp đồng góp vốn nhà đất tại sốphố BT vào bị đơn với số tiền là 8.000.000.000 đồng trong vòng 20 năm, đến

năm 2017 thì hết hạn. Tháng 7/2000, bà về Việt Nam và đã kết thúc khóa học ở Singapo. Sau đó đến ngày 16/8/2001, ông S lại tiếp tục sử dụng giấy ủy quyền của bà để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với nhà đất tại sốphố BT cho bị đơn mà không thông báo gì với bà, mặc dù lúc đó bà đang có mặt tại Việt Nam. Bà chỉ ủy quyền cho ông S trong thời gian bà đi du học, khi về Việt Nam bà không làm bất cứ giấy ủy quyền nào khác cho ông S liên quan tới tài sản chung của vợ chồng. Từ ngày bà làm giấy ủy quyền vào ngày 12/10/1999 cho ông S đến khi ông S làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất tại số ... phố BT cho bị đơn, bà không làm văn bản nào chấm dứt việc ủy quyền, vì bà hiểu rằng bà chỉ ủy quyền cho ông S trong thời gian bà không có mặt tại Việt Nam.

Đối với tài sản tại khu du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng TT, bà cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng, bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và các lợi tức phát sinh trên đất. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do ông S đã dùng tài sản chung của hai vợ chồng để thế chấp mà không có sự đồng ý của bà. Tại phiên tòa hôm nay bà không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ về vấn đề này.

Bà đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại sốphố BT mang tên bị đơn. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 318/2009/HĐTC và phụ lục kèm theo là vô hiệu; Xem xét những lợi nhuận cho thuê nhà đất sốphố BT từ khi sang tên bị đơn đến nay và tài sản của hai vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân đều được bán chuyển vào đầu tư khu nghỉ dưỡng tại PT. Khi thế chấp tài sản này bà không được biết.

- Xem xét đối với việc chuyển nhượng phần vốn góp từ ông Nguyễn Nam Tuấn Anh sang ông Nguyễn Văn T. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số công chứng 400, quyền số 01/2011/TP/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu, Văn bản phân chia di sản thừa kế số công chứng 090829 quyền số 09VBTK tại Văn phòng công chứng V, TP Hà Nội là vô hiệu.

- Tuyên hủy Giấy ủy quyền ngày 12/10/1999 của bà P cho ông S vì đã hết thời hạn theo quy định.

Từ những phân tích trên bà P đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và trả lại cho bà ½ căn nhà sốphố BT vì Hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần, căn nhà đó có ½ là tài sản của bà trong khối tài sản chung với ông S (do bà cũng chỉ ủy quyền cho ông S quyết định phần nhà, bà không ủy quyền quyết định phần đất của căn nhà này), Ngân hàng ĐD cũng có lỗi một phần vì không xem xét kỹ tài sản thế chấp. Đề nghị hội đồng xét xử tuyên trả ½ tài sản thế chấp của bị đơn tại huyện TT, tỉnh PT cho bà vì dự án này do chồng bà đầu tư từ tài sản chung của vợ chồng. Bố chồng bà là ông Tiến chẳng qua chỉ là người đứng tên cho vợ chồng bà. Sau này, ông S là người thừa kế 99,52% vốn góp của bị đơn và là người đại diện theo pháp luật của bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc yêu cầu thanh toán tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 01.2009, nhưng có thay đổi lại về số tiền lãi suất cụ thể như sau: nợ gốc là 34.164.706.363 đồng và lãi là 59.664.958.468 đồng. Tổng cộng là 93.829.664.849 đồng, nguyên đơn đã có bảng kê tính lãi cùng các diễn giải việc điều chỉnh lãi theo hướng có lợi cho bị đơn gửi Hội đồng xét xử. Việc tính lãi trong hạn của nguyên đơn dựa vào lãi suất tiền gửi của Ngân hàng ĐD kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cộng với biên độ 7%/năm (do Hợp đồng tín dụng 01.2009 của bị đơn là hợp đồng tín dụng dài hạn). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tính lãi trên tiền nợ gốc. Việc tính lãi trên là đúng với thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng 01.2009 đã ký kết giữa Ngân hàng ĐD và bị đơn, phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước đối với khoản vay trung và dài hạn. Việc bị đơn đề nghị tính lãi trên cơ sở trần lãi suất do Ngân hàng nhà nước ban hành nhân với 150% để tính lãi quá hạn là không có cơ sở, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận cách tính này của bị đơn.

Nguyên đơn xin rút yêu cầu kháng cáo về việc buộc bị đơn phải trả số tiền phạt chậm trả lãi tạm tính đến ngày 28/11/2019 là 31.718.676.658 đồng.

Còn các yêu cầu khác của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên các quyết định của của Bản án sơ thẩm là nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý hai tài sản thế chấp của bị đơn trong trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ nợ cho nguyên đơn.

Bị đơn đã nhiều lần đề xuất vấn đề hòa giải và nguyên đơn đã chấp nhận, nhưng khi vào bàn bạc cụ thể thì bị đơn chưa bao giờ đưa ra P án khả thi cho việc trả nợ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Còn về phần trình bày của bị đơn là việc ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của ông Hoàn Phó tổng giám đốc Ngân hàng ĐD là không đúng ủy quyền, thì Ngân hàng ĐD đã có ý kiến rõ ràng về vấn đề này tại Tòa án cấp sơ thẩm và đã được đưa vào Bản án sơ thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến này của bị đơn.

Đối với ý kiến của bà P trình bày về việc Ngân hàng ĐD có lỗi trong việc nhận thế chấp tài sản là căn nhà 69 BT là vô hiệu một phần vì Ngân hàng không xem xét đến nguồn gốc của căn nhà này là của vợ chồng bà P, ông S, nguyên đơn cho rằng khi nhận thế chấp thì căn nhà trên đã được sang tên cho bị đơn và trụ sở bị đơn đặt tại căn nhà trên. Việc sang tên đã đầy đủ theo quy định của pháp luật, bà P đã có giấy ủy quyền hợp pháp, tự nguyện và được chứng thực bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ủy quyền toàn bộ cho chồng bà là ông S thực hiện việc chuyển nhượng. Việc thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên phần trình bày này của bà P không có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà P. Trong giấy ủy quyền của bà P cũng không có thời hạn ủy quyền, khi về nước bà P cũng làm thủ tục hủy ủy quyền nên ý kiến trình bày của bà P không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với việc bà P trình bày toàn bộ tài sản thế chấp hình thành trong tương lai của bị đơn là tài sản chung của vợ chồng bà, nhưng bà không có tài liệu chứng cứ, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện cho bà P đối với ông S về việc chia tài sản chung của vợ chồng trong một vụ án dân sự khác.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty AP : Công ty AP không có trình bày gì thêm và giữ nguyên trình bày tại Tòa án sơ thẩm.

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

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử và tiến hành phiên tòa. Thư ký đã làm đầy đủ nhiệm vụ và phổ biến nội quy phiên tòa. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, đã được tranh luận và trình bày căn cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Về thủ tục tố tụng: nguyên đơn, bị đơn và bà Phạm Thị Lan P kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo liên quan đến khoản tiền phạt chậm trả lãi, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ kháng cáo của nguyên đơn.

Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bị đơn cho rằng việc mua bán khoản nợ của Ngân hàng ĐD và nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật và bị đơn đã có đơn tố cáo gửi đến Thanh tra Bộ Tư pháp và cơ quan Công an, thì cả hai cơ quan này đều đã có kết luận là việc mua bán hợp pháp và đây là tranh chấp dân sự được Tòa án giải quyết nên trình bày này của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

- Về Hợp đồng tín dụng, cả hai bên đã thống nhất về khoản nợ gốc, chỉ còn tranh chấp về nợ lãi. Nguyên đơn đã điều chỉnh lại lãi suất phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và sửa lại Bản án sơ thẩm về khoản tiền lãi cho bị đơn.

- Đối với hai tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay, cả bị đơn và bà P đều yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lại, qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhận thấy hai tài sản thế chấp đều là tài sản hợp pháp của bị đơn, việc sang tên và chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật. Các Hợp đồng thế chấp đều đã được công chứng hợp pháp và đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật nên kháng cáo của bị đơn và bà P không có căn cứ để chấp nhận.

- Do sửa Bản án sơ thẩm về phần lãi suất nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm và án phí sơ thẩm được tính lại căn cứ vào quyết định của Bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: nguyên đơn, bị đơn và bà Phạm Thị Lan P kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của các đương sự là hợp lệ.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo liên quan đến khoản tiền phạt chậm trả lãi, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện nên đình chỉ kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn cho rằng ông Siêu không đủ tư cách khởi kiện do chưa có ý kiến đồng ý của vợ ông Siêu là thiếu căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn, bà Phạm Thị Lan P, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 04/5/2009, bị đơn và Ngân hàng ĐD đã ký Hợp đồng tín dụng số 01.2009 và các Phụ lục hợp đồng số tiền vay là 40.500.000.000 đồng, thời gian vay là 84 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, mục đích vay là để bổ sung vốn đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT, lãi suất 0,875%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, trả nợ gốc định kỳ 3 tháng trả gốc 1 lần, trả nợ lãi hàng tháng. Theo các Giấy nhận nợ từ số 01 đến số 43 thì Ngân hàng ĐD đã giải ngân cho bị đơn số tiền là 40.147.417.485 đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng 01.2009, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ của mình nên khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 05/07/2012. Bị đơn còn nợ số tiền gốc là 34.164.706.363 đồng.

Xét Hợp đồng tín dụng 01.2009, ký kết giữa Ngân hàng ĐD với bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, hình thức và nội dung phù hợp với các quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại các điều 122, 124 Bộ luật dân sự năm 2005 và hoàn toàn phù hợp với Luật các tổ chức tín dụng được sửa đổi, bổ sung năm 2004. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng ĐD buộc bị đơn phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc tính đến ngày 28/11/2019 là có căn cứ. Buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 34.164.706.363 đồng (số tiền nợ gốc này đều được cả nguyên đơn và bị đơn thừa nhận và không có tranh chấp).

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền lãi quá hạn tính từ ngày 05/7/2012 đến ngày 28/11/2019 là 72.615.659.845 đồng và Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là chưa đúng với thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng 01.2009 và Phụ lục ngày 26/7/2012.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn xuất trình các Quyết định điều chỉnh lãi suất tiền gửi của Ngân hàng ĐD thời hạn 12 tháng và có bảng tính lại lãi suất, điều chỉnh lãi suất

quá hạn theo đúng thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn trong Hợp đồng tín dụng số 01.2009 và Phụ lục ngày 26/7/2012. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền lãi quá hạn từ ngày 05/7/2012 đến ngày 28/11/2019 là 59.664.958.468 đồng (lãi suất tiền gửi 12 tháng + 7%/năm) là phù hợp với quy định của pháp luật đối với khoản tín dụng dài hạn và đúng thỏa thuận của các bên, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do vậy, cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng cộng cả gốc và lãi là 34.164.706.363 đồng + 59.664.958.468 đồng = 93.829.664.849 đồng.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy, để bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng 01.2009 và các Phụ lục hợp đồng tín dụng nêu trên, bị đơn đã ký các Hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 318/2009/HĐTC ngày 04/5/2009 và các Phụ lục hợp đồng thế chấp do Văn phòng công chứng Hồng Vân, TP Hà Nội chứng nhận thì tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số nhà 69 phố Bà Triệu, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội; Thửa đất số 209 (tờ cũ), tờ bản đồ số 8 khu S và trích đo 4/1998 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Hồ sơ gốc số 2887-NĐ do UBND TP Hà Nội cấp ngày 13/7/1998 cho ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị Lan P. Đăng ký sang tên cho bị đơn ngày 22/8/2001, quyền 20 tờ 118 số 625, diện tích đất ở 100,13m². Tài sản gắn liền với đất tổng diện tích sử dụng là 545,70m². Giá trị tài sản thế chấp là 32.248.000.000 đồng.

- Hợp đồng thế chấp tài sản tương lai số công chứng 400, quyền số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2011 và các Phụ lục của Hợp đồng thế chấp do Văn phòng công chứng Hùng Minh chứng nhận thì tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là các tài sản hiện tại, tương lai thuộc sở hữu, quản lý của bị đơn cho dù có hình thành từ vốn vay của Ngân hàng ĐD hay không, bao gồm:

Toàn bộ tài sản hình thành trên đất để xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT tại khu Ô R, xóm B, CT, CD, PD, MX, LS, áp Đê xã LP huyện TT, tỉnh PT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T805899, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TC00033/QSĐĐ do UBND tỉnh PT cấp cho bị đơn ngày 10/09/2002 có diện tích 870.300m².

Các bất động sản đã, đang được hình thành, sẽ hình thành để đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT hoặc bất kỳ bất động sản, động sản nào khác đi liền hoặc không đi liền theo bất động sản đó, miễn là nằm trên lô đất 859.182,4m² đất tại xã La Phù, huyện TT, tỉnh PT theo Hợp đồng thuê đất số 841/HĐTD ngày 05/5/2010.

Toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ hoặc liên quan đến các tài sản này bao gồm nhưng không bị hạn chế bởi hoa lợi, lợi tức, quyền khai thác, quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê, cho mượn... cũng thuộc tài sản thế chấp. Tất cả các khoản thu nhập, lợi tức, lợi ích phát sinh từ chuyển nhượng, thực thi dự án xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước

khoảng nóng TT. Giá trị tài sản thế chấp là 65.531.455.000 đồng.

- Theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc nhà đất tại sốphố Bà Triệu, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND TP Hà Nội cấp ngày 13/7/1998 cho ông S và bà P. Ngày 30/5/2000, vợ chồng ông S dùng toàn bộ nhà đất này góp vốn vào bị đơn theo Hợp đồng góp vốn kinh doanh số 49.2000 do Phòng công chứng nhà nước số 1 TP Hà Nội chứng nhận.

Ngày 16/8/2001, ông S và bà P do ông S đại diện theo ủy quyền chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bị đơn theo Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 370.2001, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 1 TP Hà Nội chứng nhận. Ngày 22/8/2001, đăng ký sang tên nhà đất tại sốphố BT cho bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án bà P có đơn yêu cầu độc lập và cho rằng ngôi nhà và đất tại sốphố BT là tài sản chung của vợ chồng. Năm 1999, bà P đi du học tại Singapore. Thời điểm đó, ông S có gọi điện sang và đề nghị bà viết giấy ủy quyền theo sự hướng dẫn của ông S với nội dung ủy quyền cho chồng bà là ông S được toàn quyền sử dụng, kể cả việc cho thuê, cho chấp, góp vốn vào công ty, bán, đổi, chuyển nhượng. Do tin tưởng chồng và cũng không hiểu thủ tục cho thuê, áp lực học hành nên bà đã viết giấy ủy quyền như ông S đã đọc trong điện thoại. Bà chỉ ủy quyền cho ông S trong thời gian đi du học, khi về Việt Nam bà không làm bất cứ giấy ủy quyền nào khác cho ông S liên quan tới tài sản chung của vợ chồng. Từ ngày bà làm giấy ủy quyền vào ngày 12/10/1999 cho ông S đến khi ông S làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất tại sốphố BT cho bị đơn vào ngày 16/8/2001, bà không làm văn bản nào chấm dứt việc ủy quyền vì bà hiểu rằng bà chỉ ủy quyền cho ông S trong thời gian bà không có mặt tại Việt Nam.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc bà P làm giấy ủy quyền cho chồng là ông S có toàn quyền định đoạt ngôi nhà sốphố BT là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, về hình thức của Giấy ủy quyền có xác nhận chữ ký của bà P của Đại sứ quán Việt Nam tại Singapore, trong Giấy ủy quyền không ghi thời hạn ủy quyền và thể hiện ý chí của bà P đồng ý để ông S có quyền cho thuê, cho thế chấp, góp vốn vào công ty, bán, đổi, chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Mặt khác, từ ngày bà P làm giấy ủy quyền cho đến nay bà P không làm bất cứ văn bản nào chấm dứt việc ủy quyền.

Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số BT giữa vợ chồng bà P, ông S và bị đơn là tự nguyện giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 443 và Điều 445 Bộ luật dân sự năm 1995.

Ngày 22/8/2001, đăng ký sang tên nhà đất tại sốphố BT cho bị đơn. Ngày 04/5/2009, bị đơn ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng ĐD để bảo đảm cho khoản

vay của bị đơn (lúc này ông S là người đại diện theo pháp luật của bị đơn). Tại thời điểm thế chấp tài sản các bên không có tranh chấp và nhà đất đã được đăng ký sang tên bị đơn. Việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên là hoàn đúng quy định của pháp luật và có hiệu lực thi hành. Do đó, Tòa án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P là đúng quy định của pháp luật.

- Đối với tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản tương lai số công chứng 400, quyển số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2011 và các Phụ lục của Hợp đồng thế chấp do Văn phòng công chứng Hùng Minh tỉnh PT chứng nhận là các tài sản hiện tại, tương lai thuộc sở hữu, quản lý của bị đơn hình thành trên đất xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T805899, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TC00033/QSĐĐ do UBND tỉnh PT cấp cho bị đơn ngày 10/09/2002.

Theo tài liệu do UBND thị trấn TT, huyện TT, tỉnh PT cung cấp thì bị đơn được giao với tổng diện tích 870.240m². Ngày 05/5/2010, bị đơn ký Hợp đồng thuê đất số 841/HĐTD với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh PT, diện tích 859.182,4m². Do trong diện tích đất giao cho bị đơn có 11.117,6m² nằm trong diện tích xây Chùa, UBND tỉnh PT đã thu hồi theo Quyết định số 1174/QĐ-UB ngày 14/4/2004. UBND tỉnh PT đã giao trả diện tích đất này tại khu Dộc Đặng theo Quyết định số 1492/QĐ-UB ngày 18/5/2004. Phần diện tích đất này không nằm trong tài sản thế chấp.

Năm 2014, UBND tỉnh PT đã thu hồi đất để làm đường giao thông tại khu S3 là 583,6m², tại khu S4 là 768,2m² và tại khu S7 là 813,8m².

Năm 2016, UBND tỉnh PT đã thu hồi diện tích 139.514,7m² theo Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 05/02/2016 giao cho UBND thị trấn TT quản lý, lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng theo quy định của Luật đất đai đối với các phần diện tích đất tại khu S4 là 2.346,7m², S5 là 18.341,7m², S6 là 83.505m², S7 là 35.321,3m². Năm 2019, UBND huyện TT đã thu hồi làm đường giao thông 2.542,6m² tại khu S3 là 602,8m² và khu S7 là 1.939,8m².

Năm 2019, UBND huyện TT đã thu hồi đất để làm đường giao thông tại khu S3 là 602,8m², tại khu S7 là 1.939,8m².

Theo Hợp đồng thế chấp thể hiện thế chấp các bất động sản đã, đang được hình thành, sẽ hình thành để đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT hoặc bất kỳ bất động sản, động sản nào khác đi liền hoặc không đi liền theo bất động sản đó, miễn là nằm trên lô đất 859.182,4m² đất tại xã LP, huyện TT, tỉnh PT theo hợp đồng thuê đất số 841/HĐTD ngày 05/05/2010. Như vậy, phần diện tích 11.117,6m² đất nằm trong diện tích xây Chùa đã thu hồi không nằm trong phần thế chấp.

Tòa án sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì chỉ yêu cầu xử lý đối với tài sản là các bất động sản đã, đang hình

thành và toàn bộ các quyền lợi phát sinh liên quan đến tài sản này trên phần đất tại khu S3, S5 và S6 sau khi trừ đi phần đất đã bị thu hồi và thực tế đã bị thu hồi. Đối với các tài sản và các quyền lợi phát sinh trên phần diện tích đất tại khu S1, S2, S4 và S7 thì nguyên đơn không yêu cầu. Việc tự nguyện trên của nguyên đơn không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn và người thứ ba nên được chấp nhận.

Trước khi ký các Hợp đồng thế chấp đối với hai tài sản bảo đảm nêu trên, các bên tiến hành các thủ tục xác nhận, thẩm định, định giá tài sản theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, đã được công chứng chứng nhận và được đăng ký giao dịch bảo đảm. Trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Khi xử lý tài sản thế chấp đối với tài sản hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp tài sản tương lai số công chứng 400, quyền số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2011 và các Phụ lục hợp đồng nguyên đơn chỉ có quyền yêu cầu xử lý đối với toàn bộ tài sản hình thành trên đất, các bất động sản đã và đang hình thành, sẽ hình thành, toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ hoặc liên quan đến các tài sản này, các khoản thu nhập, lợi tức, lợi ích phát sinh từ chuyển nhượng, thực thi dự án xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT trên diện tích đất cụ thể tại khu S3 có diện tích 56.913,6m², S5 có diện tích 104.258,3m² và S6 có diện tích 216.495m².

Xét yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Lan P, Hội đồng xét xử nhận thấy, bà P làm giấy ủy quyền cho ông S có quyền định đoạt nhà số BT là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, thể hiện ý chí của bà P đồng ý để ông S có quyền định đoạt mua bán, chuyển nhượng, mặt khác từ ngày bà P làm giấy ủy quyền cho đến nay bà không làm bất cứ văn bản nào chấm dứt việc ủy quyền này, việc ủy quyền theo giấy ủy quyền thể hiện ý chí của bên ủy quyền cho bên nhận ủy quyền thực hiện công việc cho đến khi hoàn thành công việc được ủy quyền, thực tế trong vụ việc này công việc được ủy quyền đã hoàn thành. Từ thời điểm chuyển nhượng nhà đất đến khi có tranh chấp bà P và ông S là vợ chồng nhưng bà không có ý kiến gì về việc ông S bán nhà cho bị đơn. Tòa án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P về việc tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất tại số BT vô hiệu là đúng.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 318/2009/HĐTC và Phụ lục kèm theo giữa bị đơn với Ngân hàng ĐD, tại thời điểm thế chấp các bên không có tranh chấp và nhà đất thế chấp đã được đăng ký sang tên bị đơn. Vì vậy, việc ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp nêu trên là vô hiệu. Việc ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số công chứng 400, quyền số 01/2011/TP/CC-SCC-HĐGD giữa các bên là đúng quy định của pháp luật nên Tòa án sơ thẩm đã không tuyên bố hợp đồng vô hiệu là đúng.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất tại số BTmang tên bị đơn, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ quy định việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt... người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng... Do vậy, Tòa án sơ thẩm nhận định không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hà Nội vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không xem xét đối với nội dung biến động quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất này, không chấp nhận yêu cầu của bà P là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà P về những lợi nhuận từ việc cho thuê nhà đất tại số BT và chuyển nhượng phần vốn góp từ ông Nguyễn Nam Tuấn Anh sang ông Nguyễn Văn Tiến và tài sản chung của hai vợ chồng ông S, bà P trong thời kỳ hôn nhân, Tòa án sơ thẩm nhận định những tranh chấp này không có căn cứ để giải quyết trong vụ án này, mà giành quyền khởi kiện và giải quyết trong vụ án khác là phù hợp.

Đối với các yêu cầu độc lập bổ sung của bà P sau khi Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu của bị đơn buộc Ngân hàng DD và ông Trần Ngọc Siêu phải bồi thường thiệt hại là không có căn cứ và bị đơn không có Đơn yêu cầu độc lập nên không được Tòa án sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần sửa Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn các khoản tiền nợ gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng số 01.2009 và các Phụ lục hợp đồng tính đến 28/11/2019 với tổng số tiền là 93.829.664.849 đồng.

Trường hợp bị đơn không trả được nợ cho nguyên đơn hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp đã để thu hồi nợ.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Lan P.

Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn thanh toán tiền phạt chậm trả lãi, tuy nhiên việc rút yêu cầu này tại giai đoạn phúc thẩm, nên nguyên đơn vẫn phải chịu án phí sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận trong giai đoạn sơ thẩm. Đối với phần lãi suất nguyên đơn

tính toán lại so với Bản án sơ thẩm đã tuyên, đây là phần cấp sơ thẩm đã chấp nhận, nhưng nguyên đơn chủ động tính toán lại nên không phải chịu án phí đối với phần yêu cầu này.

Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn, nhưng do Bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí sơ thẩm của bị đơn cũng được tính toán lại.

Yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Lan P không được chấp nhận, nhưng do bà là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: do sửa Bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các điều 147, 148, 293, 294 và 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Luật các tổ chức tín dụng sửa đổi, bổ sung 2004;
- Luật các tổ chức tín dụng 2010;
- Các điều 122, 124, 343, 351, 355, 471 và 712 Bộ luật dân sự 2005;
- Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 30/2019/KDTM-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S đối với Công ty TNHH ST về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

3. Buộc Công ty TNHH ST phải trả cho ông Trần Ngọc S các khoản tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 01.01/0078-2009/HĐTD-OJB ngày 04/5/2009 và các Phụ lục hợp đồng ngày 01/3/2010; Phụ lục hợp đồng ngày 26/8/2010; Phụ lục hợp đồng ngày 12/11/2010; Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2010; Phụ lục hợp đồng ngày 08/12/2010; Phụ lục hợp đồng ngày 26/8/2011; Phụ lục hợp đồng ngày 04/01/2012; Phụ lục hợp đồng ngày 18/5/2012; Phụ lục hợp đồng ngày 26/7/2012 và các giấy nhận nợ kèm theo ký kết giữa các bên tính đến 28/11/2019. Cụ thể:

- Nợ gốc là 34.164.706.363 (ba mươi tư tỷ một trăm sáu mươi tư triệu bảy trăm linh sáu nghìn ba trăm sáu mươi ba) đồng.

- Nợ lãi quá hạn là 59.664.958.486 đồng (năm mươi chín tỷ sáu trăm sáu mươi mốt triệu chín trăm năm mươi tám nghìn bốn trăm tám mươi sáu) đồng.

Tổng cộng 93.829.664.849 (chín mươi ba tỷ tám trăm hai mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi tư nghìn tám trăm bốn chín) đồng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

4. Trường hợp Công ty TNHH ST không trả được nợ cho ông Trần Ngọc S thì ông Trần Ngọc Siêu có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ là:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số nhà ... phố BT, phường ND, quận HBT, TP HN; Thửa đất số (tờ cũ); Tờ bản đồ số ... khu S và trích đo 4/1998 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Hồ sơ gốc số 2887- NĐ do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 13/7/1998 cho ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị Lan P. Đăng ký sang tên cho Công ty TNHH ST ngày 22/8/2001; quyền 20 tờ 118 số 625. Diện tích đất ở: 100,13m². Tài sản gắn liền với đất tổng diện tích sử dụng là: 545,70m². Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 318/2009/HĐTC ngày 04/5/2009 và các Phụ lục hợp đồng thế chấp do Văn phòng công chứng Hồng Vân, thành phố Hà Nội chứng nhận.

- Toàn bộ tài sản hình thành trên đất, các bất động sản đã, đang hình thành, sẽ hình thành, toàn bộ các quyền, quyền lợi phát sinh từ hoặc liên quan đến các tài sản này, các khoản thu nhập, lợi tức, lợi ích phát sinh từ chuyển nhượng, thực thi dự án xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT trên diện tích đất cụ thể: Tại khu S3 có diện tích 56.913,6m²; S5 có diện tích 104.258,3m² và khu S6 có diện tích 216.495m². Theo Hợp đồng thế chấp tài sản tương lai số công chứng 400; quyền số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2011 và các Phụ lục của Hợp đồng thế chấp do Văn phòng công chứng Hùng Minh tỉnh PT chứng nhận là các tài sản hiện tại, tương lai thuộc sở hữu, quản lý của Công ty TNHH ST hình thành trên đất xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng TT. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T805899, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TC00033/QSDĐ do UBND tỉnh PT cấp cho Công ty TNHH ST ngày 10/09/2002 và Hợp đồng thuê đất số 841/HĐTD ngày 05/5/2010 giữa Công ty TNHH ST với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh PT.

5. Khi 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 tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

6. Trong trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành

án theo quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

7. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền lãi phạt là 31.718.676.658 (ba mươi một tỷ bảy trăm mười tám triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm năm mươi tám) đồng.

8. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Lan P.

9. Về án phí: Án phí sơ thẩm.

- Ông Trần Ngọc S phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm của số tiền không được chấp nhận là 139.718.676 (một trăm ba mươi chín triệu bảy trăm mười tám nghìn sáu trăm bảy mươi sáu) đồng. Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 115.100.000 (một trăm mười lăm triệu một trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0002516 ngày 27/12/2018 của Chi cục Thi hành án quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội được đối trừ vào tiền án phí sơ thẩm nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn còn phải nộp 24.618.676 (hai mươi tư triệu sáu trăm mười tám nghìn sáu trăm bảy mươi sáu) đồng.

- Bị đơn phải chịu 201.829.664 (hai trăm linh một triệu tám trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi tư) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Bà Phạm Thị Lan P được miễn tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc S số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 3116 ngày 11/12/2009. Hoàn trả cho Công ty TNHH ST số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 3127 ngày 12/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

Bản án phúc thẩm xử công khai và có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Hai Bà Trưng;
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;
- Lưu HS, VP, HCTP, TKT.

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

Hoàng Ngọc Thành