

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

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

Bản án số: 170/2021/KDTM - PT.

Ngày : 21,27/10/2021

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.*

**NHÂN DANH**

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.***

***Các Thẩm phán:***

***Bà Ngô Tuyết Băng***

***Ông Nguyễn Xuân Tuấn***

***Thư ký Toà án nhân dân TP Hà Nội ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên***

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Phan Hồng Anh - KSV***

Ngày 21,27 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 102/2021/TLPT - KDTM ngày 27 tháng 5 năm 2021 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 35/2020/ KDTM – ST ngày 25/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận Hai bà Trưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 391/2020/QĐPT – KDTM ngày 21 tháng 6 năm 2021, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 413/TB - TA ngày 28 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự :

***Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần V ( gọi tắt Ngân hàng)***

Trụ sở : 89 phố Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật ông Ngô Chí Dũng – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn Anh

Đại diện theo ủy quyền lại: Bà Trịnh Thị Thùy, chức vụ; Cán bộ xử lý nợ.

Theo văn bản ủy quyền số 2084/UQ – VPB ngày 20 tháng 7 năm 2020.

***\*Bị đơn: Công ty TNHH thương mại sản xuất dịch vụ T ( gọi tắt: Công ty T)***

Trụ sở: số 163 tổ 37 phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Bùi Quang Hân, chức vụ: Giám đốc.

Các thành viên của công ty:

- **Bà Tô Thị Ngọc Châu:** số 46 A Ngõ Thịnh Hào 2 phố Tôn Đức Thắng, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- **Bà Nguyễn Thị Lương,** địa chỉ: Phố Cát, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.
- **Ông Nguyễn Văn Di,** địa chỉ: Thôn Phương Bản, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.
- **Ông Nguyễn Hữu Nhất.** địa chỉ: Thôn Hữu 1, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.
- **Ông Đào Xuân Hưởng,** địa chỉ: Thôn Phương Bản, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

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

- **Anh Lê Huy Hòa,** sinh năm 1977.
- **Chị Nguyễn Thị Bình** ( vợ anh Hòa), sinh năm 1982.
- **Cháu Lê Huy Tuấn,** sinh ngày 21.02.2002.
- **Cháu Lê Thị Sao Mai,** sinh ngày 05.9.2009
- **Cháu Lê Huy Thương,** sinh ngày 05.9.2015 do anh Hòa, chị Bình đại diện.
- **Bà Tuấn Thị Vân,** sinh năm 1942

Cùng trú tại: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

- **Ông Nguyễn Đức Huy,** sinh năm 1940.
- **Bà Chữ Thị Na,** sinh năm 1950

Trú tại: Thôn 2, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

- **Anh Nguyễn Đức Thắng,** sinh năm 1991

HKTT: Thôn 2 xã Vạn phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Trú tại: số 406/1 Lê Hồng Phong, phường Phước Long, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- **Ông Bùi Quang Hân,** sinh 1986

HKTT: Khu Giao Tế, khối 17 phường Hưng Bình, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- **Ông Phạm Bá Bộ**

- **Bà Đặng Thị Thanh.**

Trú tại: Thôn 2, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Bà Thuỳ, ông Huy, bà Na, ông Bộ có mặt, các đương sự khác vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện ngày 24.11.2014 và các Đơn tiếp theo, nguyên đơn trình bày:  
Công ty T và VPBank - Chi nhánh Đông Đô ký Hợp đồng tín dụng số LD1225000139 ngày 08/9/2012 và Khế ước nhận nợ ngày 08/09/2012, như sau:

- Số tiền vay: 1.400.000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn);
- Thời hạn vay: 09 tháng, từ ngày 08/9/2012 đến ngày 08/6/2013.
- Thời hạn trả nợ: Nợ gốc: Bên vay phải thanh toán gốc thành 3 lần:  
Lần 1: Ngày 08/12/2012 thanh toán: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng);  
Lần 2: Ngày 08/3/2013 thanh toán: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng);  
Lần 3: Thanh toán nốt số tiền còn lại vào thời điểm kết thúc thời hạn vay.
- + Nợ lãi: Bên vay phải trả tiền lãi theo định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 25 hàng tháng.  
Kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/9/2012.

- Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh khẩn uớt, bím, tã trẻ em.
- Lãi suất trong hạn: 15%/năm, điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần, theo mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của Bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6%/năm.
- Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi suất nợ trong hạn.
- Phạt chậm trả lãi: Khoản nợ lãi quá hạn sẽ phải chịu tiền phạt chậm trả lãi bằng 150% lãi suất trong hạn tính trên số tiền lãi chậm trả và số ngày chậm trả, bắt đầu tính từ thời điểm quá hạn cho đến khi Bên vay thanh toán hết nợ lãi quá hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T, Ngân hàng đã nhận thế chấp tài sản thế chấp như sau:

**Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa đất số: 31, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Huy Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 522684, Số vào Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00499 do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 30/08/2006 mang tên bà Tuấn Thị Vân. Ngày 27.10.2010 Bà Tuấn Thị Vân làm thủ tục đăng ký tặng cho ông Lê Huy Hòa tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoài Đức – TP Hà nội; Xác lập thế chấp tại VPBank bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 6306.2011/HĐTC ngày 23/9/2011; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện Hoài Đức, TP Hà Nội ngày 23/09/2011.

**Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số 73, tờ bản đồ

19, địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Quang Hân theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 232335, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/1760-H do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 20/12/2004 mang tên cụ Bùi Thị Hương; đăng ký sang tên cho ông Bùi Quang Hân ngày 18.8.2012; Xác lập thế chấp tại VPBank bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2234.2012/HĐTC ngày 06/9/2012.;Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì, TP Hà Nội ngày 07/09/2012.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng nên toàn bộ dư nợ của khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn với mức lãi suất quá hạn kể từ ngày 26/11/2012. Sau khi khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc tạo điều kiện nhưng Công ty T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến ngày 19/11/2014, Công ty T còn nợ Ngân hàng số tiền cụ thể là:

Nợ gốc	: 1,400,000,000 đồng;
Nợ lãi	: 740,783,519 đồng
Tổng cộng	: 2,140,783,519 đồng

Do Công ty T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện Công ty T tại Tòa án với các yêu cầu sau:

Buộc Công ty T phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ trên.

- Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi quá hạn theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kèm theo cho đến ngày Công ty T thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

- Trong trường hợp công ty T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng là các tài sản đảm bảo sau:

**Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa đất số: 31, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Huy Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 522684, Sổ vào Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00499 do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 30/08/2006 mang tên bà Tuấn Thị Vân. Ngày 27.10.2010 Bà Tuấn Thị Vân làm thủ tục đăng ký tặng cho ông Lê Huy Hòa tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoài Đức – TP Hà nội; Xác lập thế chấp tại VPBank bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 6306.2011/HĐTC ngày

23/9/2011; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện Hoài Đức, TP Hà Nội ngày 23/09/2011.

**Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số 73, tờ bản đồ 19, địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Quang Hân theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 232335, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/1760-H do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 20/12/2004 mang tên cụ Bùi Thị Hường; đăng ký sang tên cho ông Bùi Quang Hân ngày 18.8.2012; Xác lập thế chấp tại VPBank bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2234.2012/HĐTC ngày 06/9/2012.;Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì, TP Hà Nội ngày 07/09/2012.

Ngân hàng không trình bày hay yêu cầu nào khác.

*\* Các tài liệu liên quan đến Công ty T:*

Theo văn bản số 552/CCTT-ĐKKD ngày 05.4.2017 của Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội về việc cung cấp thông tin Công ty TNHH Thương mại – sản xuất – dịch vụ T thể hiện có đăng ký kinh doanh tại địa chỉ số: 163 tổ 37 Phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội ( đăng ký lần đầu ngày 10.3.2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 16.3.2012). Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Quang Hân, chức vụ: Giám đốc có Hộ khẩu thường trú tại số 10 Ngõ 8 văn Đức Giai, khối 17 phường Hưng Bình, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An cùng với các thành viên góp vốn: Bà Tô Thị Ngọc Châu, bà Nguyễn Thị Lương, ông Nguyễn Văn Dị, ông Nguyễn Hữu Phát, ông Đào Xuân Hường. Hiện chưa đăng ký thủ tục giải thể, tạm ngừng hay sát nhập, chia tách doanh nghiệp.

Tại biên bản trao đổi ngày 09/3/2016 với Công an Phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thể hiện : Từ năm 2007 cho đến nay Công ty T có trụ sở chính tại số 163 tổ 37 phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội không còn hoạt động tại địa chỉ trên.

Tại công văn số 11562/CCT-KTT2 ngày 27.6.2016 của Chi cục Thuế quận cầu Giấy cung cấp thông tin của doanh nghiệp thể hiện Công ty T đang ở trạng thái ngừng hoạt động chưa đóng mã số thuế và UBND phường Trung Hòa đã xác nhận Công ty T không còn hoạt động kinh doanh tại địa chỉ kinh doanh đã đăng ký với cơ quan thuế.

Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An ban hành Quyết định số 15/2017/QDDS- ST ngày 29.12.2017 về việc yêu cầu Thông báo tìm kiếm người vắng

mặt tại nơi cư trú đối với ông Bùi Quang Hân, sinh năm 1986, HKTT: Khu Giao Tế, khối 17 phường Hưng Bình, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Tại biên bản trao đổi ngày 13.8.2018 của Công an phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cung cấp: ông Bùi Quang Hân không còn sinh sống tại địa chỉ : Phòng Phòng 304 tập thể A3B Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Theo phiếu xác minh ngày 20.10.2020 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng được Công an phường Hưng Bình cung cấp: ông Bùi Quang Hân hiện không có mặt tại địa chỉ Khu Giao Tế, khối 17 phường Hưng Bình, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Từ khi thụ lý cho đến khi vụ án được đưa ra xét xử , Công ty T – đại diện theo pháp luật : Ông Bùi Quang Hân không có mặt tại Tòa án do vậy không có bản tự khai của đại diện theo pháp luật của Công ty T.

*\*Các thành viên góp vốn của Công ty T:*

Tại các bản tự khai ngày 10.4.2017, ngày 11.4.2017 của các thành viên góp vốn của Công ty T: Bà Nguyễn Thị Lương, ông Nguyễn Văn Dị, ông Nguyễn Hữu Phát, ông Đào Xuân Hường đều trình bày: Không góp vốn với Công ty T, không hề biết gì về thông tin của Công ty T đồng thời cũng không biết Công ty T vay vốn ở đâu và vay của Ngân hàng nào, đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia tố tụng.

Theo biên bản cung cấp của Công an phường Hàng Bột, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cung cấp bà Tô Thị Ngọc Châu có địa chỉ: số 22 Ngõ Thịnh Hào 2 phường Hàng Bột, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội nhưng bà Châu đã bán nhà từ năm 1993 và chuyển đi nơi khác không rõ địa chỉ cụ thể do vậy không có bản tự khai của bà Tô Thị Ngọc Châu.

**- Ông Bùi Quang Hân:** Quá trình giải quyết vụ án Tòa án không lấy được lời khai do ông Bùi Quang Hân vì không có thông tin địa chỉ nơi ở hiện nay.

*Tại các bản tự khai ngày 15.5.2017, ngày 11.3.2020 và quá trình giải quyết:*  
*Ông Nguyễn Đức Huy trình bày:* Ông Huy xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Năm 2012 Gia đình ông Huy có khó khăn về kinh tế, nuôi anh Nguyễn Đức Thắng ( con trai ông Huy) ăn học. Qua giới thiệu của anh Lê Minh Tiến ở xã Ngũ Hiệp và anh Đặng Đình Diên ở thôn Đông Mỹ (cùng trong huyện Thanh Trì), ông Huy được biết Công ty T có trụ sở tại Thôn Giao Thủy, Từ Liêm, Hà Nội do ông Bùi Quang Hân là giám đốc và bà Tô Thị Ngọc Châu là chủ tịch hội đồng quản trị. Ông

Huy đến Công ty T đặt vấn đề vay tiền và Ông Hân đồng ý cho ông Huy vay số tiền 200 triệu đồng tại Ngân hàng ( không rõ Ngân hàng nào). Khi đó Công ty T đánh giá tài sản gia đình là 400 triệu đồng nên chỉ vay 200 triệu đồng và yêu cầu ông Huy phải giao sổ đất cho Công ty T để làm tin, sổ đỏ mang tên mẹ ông là cụ bà Bùi Thị Hương, sinh năm 1923(cụ Hương chết năm 2016). Khi thực hiện cam kết, ông Huy chỉ được Công ty T cho vay số tiền 147.200.000đồng có giấy tờ chứng từ kèm theo. Sau đó ông Hân mời công chứng đến nhà, lúc đó ông Huy không có nhà và cũng không biết Phòng Công chứng nào. Từ khi vay tiền của Công ty T, ông Huy vẫn trả lãi hàng tháng (có phiếu thu), đến gần hết thời gian vay là 60 ngày như cam kết ông Huy đến Công ty T thì công ty không còn tại địa chỉ đó nữa. Nguyên vọng của ông Huy muốn gặp giám đốc Công ty T để giải quyết trả tiền vay và thanh lý hợp đồng cam kết với Công ty T để lấy lại sổ đỏ đất của gia đình ông mang tên ông Bùi Quang Hân.

Quá trình giải quyết, ông Huy có đơn yêu cầu độc lập về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thanh Trì cấp cho ông Bùi Quang Hân, hủy hợp đồng thế chấp 2234/2012/HĐTC ngày 05.9.2012 giữa ông Hân với Ngân hàng là vô hiệu và yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người thừa kế duy nhất của cụ Hương là ông Huy. Sau đó ông Huy có đơn rút yêu cầu độc lập.

Hiện tại do Công ty T không còn hoạt động nữa, không biết ông Hân đang ở đâu, vụ án đã kéo dài quá lâu làm ảnh hưởng sức khỏe gia đình ông Huy và gia đình, đề nghị Tòa án giải quyết để bảo vệ hợp pháp cho gia đình ông Huy. Trong quá trình sinh sống, gia đình có tu sửa nhà nhưng không đang kê vì do thời gian quá lâu nên nhà bị dột nát.

Ông Huy xác nhận có việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ 19, địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì TP Hà Nội giữa Cụ Bùi Thị Hương cho ông Bùi Quang Hân là hoàn toàn tự nguyện, ông Huy không có thắc mắc gì. Nay ông Huy chỉ yêu cầu Công ty T phải có trách nhiệm trả lại tiền cho Ngân hàng, trong trường hợp Công ty T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền phát mại toàn bộ thửa đất hiện gia đình ông Huy đang sử dụng, ông Huy xin được ưu tiên mua lại toàn bộ mảnh đất này vì đó là tài sản hương hỏa của gia đình ông Huy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Bà Chủ Thị Na trình bày:* Bà Na và ông Huy về sống tại thửa đất số 73, tờ bản đồ 19, địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội từ năm 2010 cho đến nay. Quá trình chung sống tại đây bà Na và ông Huy có góp tiền với nhau để xây dựng một căn nhà ba

tầng có diện tích 36m<sup>2</sup> để mẹ con bà sống, số tiền hết khoảng 500 triệu đồng có công trình phụ riêng biệt, toàn bộ số tiền là của bà. Sau này bà có biết cụ Hường đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Bùi Quang Hân, ông Bùi Quang Hân đã làm thủ tục sang tên và thế chấp toàn bộ thửa đất cho Ngân hàng để cho Công ty T vay tiền. Ông Huy cũng bị ông Hân lừa dối mang toàn bộ giấy tờ nhà để thế chấp cho Công ty T mà ông Hân làm giám đốc để vay tiền nhưng bà không có tài liệu nào để chứng minh về việc cụ Hường đồng ý cho ông Huy mượn “sổ đỏ” để vay tiền của ông Hân. Bà Na không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

*Anh Nguyễn Đức Thắng trình bày:* Anh Thắng là con đẻ của ông Nguyễn Đức Huy và bà Chử Thị Na hiện đang sinh sống tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Anh Thắng biết ông Huy vay tiền của ông Bùi Quang Hân theo hình thức thế chấp, ông Huy đưa sổ đỏ cho ông Hân và vay 200 triệu đồng nhưng thực chất chỉ nhận được số tiền 130 triệu đồng (có giấy nhận tiền giữa hai bên). Anh Thắng không biết thửa đất trên đã đem đi thế chấp tại Ngân hàng. Nay gia đình xin thanh toán nợ cho ông Hân và ông Hân phải trả lại sổ đỏ cho gia đình anh.

*Anh Lê Huy Hòa trình bày:* Gia đình anh Hòa đang sinh sống tại Thôn Yên Bê, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Do anh Hòa có nhu cầu vay tiền để mua máy móc để làm cơ khí nhưng không vay được tiền, anh Hòa thấy có một tờ giấy quảng cáo hỗ trợ vốn và có người giới thiệu đến với ông Hân là người của Công ty T để vay tiền nhưng ông Hân yêu cầu phải đưa sổ đỏ của gia đình cho ông Hân để đi vay vốn tại Ngân hàng, do vậy anh Hòa đã đưa sổ đỏ cho ông Hân để làm thủ tục thế chấp, ông Hân có cho anh Hòa xem một quyển “sổ đỏ” đứng tên ông Hân tại xã Vạn Phúc, Thanh Trì, Hà Nội để cùng thế chấp vay tiền tại Ngân hàng. Ông Hân có nói nhà đất của anh Hòa chỉ đảm bảo cho khoản vay 400 triệu đồng, ông Hân cho anh Hòa vay lại 200 đến 250 triệu đồng nhưng thực tế chưa nhận được bất cứ một đồng nào .

Khi ký hợp đồng thế chấp với số tiền 1.400.000.000đồng, anh Hòa có thắc mắc thì ông Hân giải thích 1 tỷ là sổ đỏ của ông Hân còn quyển “sổ đỏ” của anh Hòa chỉ có 400 triệu. Nay anh Hòa xác nhận việc ký kết Hợp đồng thế chấp giữa anh Hòa, Công ty T và Ngân hàng tại Văn phòng công chứng Thăng Long là hoàn toàn tự nguyện, đề nghị Tòa án để anh Hòa thương lượng với Ngân hàng về phương án giải quyết thế chấp.

*Chị Nguyễn Thị Bình trình bày:* Chị Bình và anh Hòa có đăng ký kết hôn và có ba con chung hiện đang sinh sống tại thôn Yên Bê, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, thành



phố Hà Nội là nhà cấp bốn ba gian, mái ngói là của mẹ anh Hòa là bà Tuấn Thị Vân. Năm 2010 bà Vân đã tặng toàn bộ nhà đất này cho anh Hòa rồi chuyển sang sinh sống với con trai cả của bà Vân. Từ khi về làm dâu cho đến nay, vợ chồng chị Bình không cải tạo hay sửa chữa gì, chị Bình xác định không có quyền lợi gì đối với nhà đất này. Việc anh Hòa thế chấp nhà đất này cho Ngân hàng như thế nào chị không biết, không có tài liệu gì giao nộp và không yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu gì.

*Bà Tuấn Thị Vân trình bày:* Bà Vân là mẹ đẻ anh Lê Huy Hòa, hiện bà Vân đang sinh sống cùng con trai cả bà và bà Vân chỉ có đăng ký hộ khẩu tại nhà anh Lê Huy Hòa. Bà Vân được biết vợ chồng anh Hòa – chị Bình ký hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của Công Ty T do ông Bùi Quang Hân là giám đốc vay tại Ngân hàng. Việc này bà Vân không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì bà Vân không liên quan đến việc vay mượn, tài sản do anh Hòa thế chấp đã sang tên cho anh Lê Huy Hòa do vậy đề nghị Tòa án không triệu tập bà Vân tham gia tại Tòa án. Mọi thông tin về việc giải quyết vụ án đề nghị Tòa án thông báo và làm việc với anh Lê Huy Hòa.

*Ông Phạm Bá Bộ, bà Đặng Thị Thanh trình bày:* Năm 2018 ông Bộ, bà Thanh được ông Huy, bà Na cho ở nhờ trên một phần diện tích hiện gia đình ông Huy đang quản lý và sử dụng trên thửa đất số 73, tờ bản đồ 19, địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội nhưng không đăng ký tạm trú tại đây. Ông Bộ, bà Thanh ở tại căn nhà ba tầng có diện tích 36m<sup>2</sup>, quá trình ở đây để phục vụ cho mục đích kinh doanh và an toàn nên ông Bộ, bà Thanh có bỏ một khoản tiền nhỏ xây tường rào và lợp lại mái tôn, chi phí không đáng kể. Sau này ông Bộ, bà Thanh được biết cụ Hường đã cho vợ chồng ông Huy, bà Na ở để quản lý và thờ cúng tổ tiên. Về quá trình mua bán nhà đất giữa cụ Hường với ông Hân, ông Bộ, bà Thanh không nắm được.

Khi Tòa án đến xem xét thẩm định tại chỗ nhà ông Huy, ông Bộ, bà Thanh xác định không có liên quan gì đến việc khởi kiện giữa Ngân hàng với Công ty T và ông Huy, bà Na. Về số tiền mà vợ chồng bỏ ra để xây bức tường rào và lợp mái tôn nhà trên diện tích 36m<sup>2</sup> ông Bộ, bà Thanh không có yêu cầu gì vì cũng không đáng giá là bao nhiêu vì khi ở đó ông Bộ, bà Thanh dựng lên để chống dột và mưa bão. Ông Bộ, bà Thanh đề nghị Tòa án không triệu tập đến tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại phiên toà sơ thẩm:**

\* Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án:

1. Buộc Công ty T có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số LD1225000139 ngày 08/9/2012 và Khế ước nhận nợ ngày 08/09/2012 tạm tính đến ngày 25.12.2020 là: 3.728.250.181 đồng (trong đó: nợ gốc là 1.400.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.515.014 đồng và nợ lãi quá hạn là 2.291.220.152 đồng;).

2. Tự nguyện rút yêu cầu thanh toán tiền phạt chậm trả theo nội dung đơn khởi kiện, không yêu cầu Công ty T thanh toán tiền phạt chậm trả lãi.

3. Buộc Công ty T phải tiếp tục trả Ngân hàng số tiền nợ lãi tính theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng số LD1225000139 ngày 08/9/2012 và Khế ước nhận nợ ngày 08/09/2012 kể từ ngày 26.12.2020 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

4. Nếu Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản đã thế chấp, bảo đảm cho khoản vay của Công ty T tại Ngân hàng để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp số tiền phát mại, thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

5. Về công trình xây dựng của ông Bộ, bà Thanh do tự xây dựng không thông báo cho chính quyền địa phương hay bên Ngân hàng do vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 35/2020/ KDTM – ST ngày 25/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận Hai bà Trưng đã quyết định như sau :

**Xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty TNHH thương mại sản xuất dịch vụ T (Gọi tắt: Công ty T).

1. Buộc Công ty T có trách nhiệm trả cho VPBank tổng số tiền theo Hợp đồng tín dụng số LD1225000139 ngày 08/9/2012 và Khế ước nhận nợ ngày 08/09/2012 tính đến ngày 25.12.2020 là 3.382.216.848 đồng (trong đó: nợ gốc là 1.400.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.515.014 đồng và nợ lãi quá hạn là 1.963.701.834 đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của VPBank về việc buộc công ty T phải thanh toán số tiền phạt chậm trả. Dành quyền khởi kiện vụ án khác khi VPBank có yêu cầu.

3. Buộc Công ty T phải tiếp tục trả cho VPBank số tiền nợ lãi tính từ ngày 26/12/2020 cho đến khi Công ty T thực tế thanh toán hết toàn bộ khoản nợ cho VPBank.

4. Nếu Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì VPBank được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi nợ cho VPBank là:

**Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa đất số: 31, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Huy Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 522684, Số vào Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00499 do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 30/08/2006 mang tên bà Tuấn Thị Vân. Ngày 27.10.2010 Bà Tuấn Thị Vân làm thủ tục đăng ký tặng cho ông Lê Huy Hòa tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoài Đức – TP Hà Nội; Xác lập thế chấp tại VPBank bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 6306.2011/HĐTC ngày 23/9/2011; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện Hoài Đức, TP Hà Nội ngày 23/09/2011.

Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ nợ gốc là 491.500.000đồng; nợ lãi trong hạn: 6.498.770 đồng; nợ lãi quá hạn tam tính đến ngày 25.12.2020 là 689.259.344 đồng ( tương ứng tỷ lệ: 35,1% tổng nghĩa vụ).

**Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số 73, tờ bản đồ 19, địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Quang Hân theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 232335, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/1760-H do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 20/12/2004 mang tên cụ Bùi Thị Hường; đăng ký sang tên cho ông Bùi Quang Hân ngày 18.8.2012; Xác lập thế chấp tại VPBank bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2234.2012/HĐTC ngày 06/9/2012.; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì, TP Hà Nội ngày 07/09/2012.

Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ nợ gốc là 908.500.000đồng; nợ lãi trong hạn: 12.016.244 đồng; nợ lãi quá hạn tam tính đến ngày 25.12.2020 là 1.274.442.490 đồng ( tương ứng tỷ lệ: 64,9% tổng nghĩa vụ). Trường hợp khi phát mại tài sản bảo đảm cần ưu tiên thanh toán giá trị xây dựng cho ông Phạm Bá Bộ, bà Nguyễn Thị Thanh theo giá trị tại thời điểm phát mại tài sản nêu trên.

6. Trong trường hợp số tiền phát mại, thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho VPBank thì Công ty T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VPBank cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

7. Về án phí: - Công ty T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 99.644.337( chín mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn ba trăm ba mươi bảy)đồng.

- VPBank phải chịu án phí đối với yêu cầu trả lãi không được chấp nhận là:16.375.916(mười sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn chín trăm mười sáu) đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 37.408.000( ba mươi bảy triệu bốn trăm linh tám ngàn) đồng do ông Mai Hữu Đức – đại diện theo ủy quyền của VPBank đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003319 ngày 21.11.2017 của Chi cục thi hành án quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Hoàn lại cho VPBank số tiền: 21.032.084( hai mươi một triệu không trăm ba mươi hai ngàn không trăm tám mươi tư) đồng.

**Sau khi xét xử sơ thẩm :**

Ông Nguyễn Đức Huy kháng cáo toàn bộ bản án.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

\* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

\* Ông Huy, bà Na thống nhất trình bày : Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý xử lý tài sản đảm bảo. Đề nghị Toà án xem xét lại về lãi và giới hạn bảo đảm của tài sản thế chấp và bảo vệ quyền lợi của ông Huy bà Na khi xử lý tài sản thế chấp.

\* Ông Bộ không có ý kiến gì đề nghị giải quyết theo pháp luật.

***Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:***

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

Về nội dung: Đơn kháng cáo của ông Huy trong thời hạn Luật định.

- Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện có nội dung, hình thức phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Công ty phải trả gốc và lãi là có căn cứ, nên chấp nhận. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện có nội dung, hình thức phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận

yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của các đương sự giữ nguyên án sơ thẩm.

### **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, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

#### **\* Về thủ tục tố tụng :**

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đức Huy trong thời hạn Luật định và hợp lệ.
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Công ty T, và những người có quyền lợi và liên quan khác, nhưng các đương sự nêu trên đều vắng mặt không có lý do, do vậy căn cứ khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

#### **\* Về nội dung:**

1/ Về Hợp đồng tín dụng : Ngày 08.9.2012, Công ty T do ông Bùi Quang Hân – Giám đốc và Ngân hàng – Chi nhánh Đông Đô do ông Nguyễn Tiến Việt – Phó Giám đốc chi nhánh đại diện ký Hợp đồng tín dụng số LD 1225000139 với nội dung: Ngân hàng cho Công ty T vay 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Thấy rằng hai bên ký kết Hợp đồng tín dụng trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với điều 471,473,474,476 Bộ luật dân sự 2005 nên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số LD 1225000139, khế ước nhận nợ số 01 ngày 8/9/2012 , các Biên bản làm việc giữa Ngân hàng và Công ty T và các tài liệu khác có trong hồ sơ thể hiện Ngân hàng đã cho Công ty T vay số tiền 1.400.000.000 đồng, tính đến ngày 25.12.2020 Công ty T còn nợ số nợ gốc 1.400.000.000đồng đến nay chưa trả. Thấy rằng việc Toà án cấp sơ thẩm buộc Công ty T phải có trách nhiệm trả Ngân hàng tính đến ngày 31/3/2020 số nợ gốc là 1.400.000.000đồng là có căn cứ , nên chấp nhận.

+ Về lãi suất : Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ và Biên bản thoả thuận giữa Công ty T và Ngân hàng đều xác nhận số nợ lãi trong hạn là 18.515.014đồng, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm buộc Công ty T phải có trách nhiệm trả

Ngân hàng tính đến ngày 25.12.2020 số nợ lãi trong hạn nêu trên là có căn cứ, nên chấp nhận.

+ Về lãi suất quá hạn: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ các bên thoả thuận mức lãi suất cho vay 15%/năm, điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần, theo mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của Bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6%/năm, thời hạn vay 09 tháng. Xét thấy tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ hai bên thoả thuận về lãi suất cho vay là phù hợp với Thông tư 12/2010/TTNHN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước và khoản 2 điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Thấy rằng, việc Ngân hàng buộc Công ty T thanh toán mức lãi suất quá hạn 150% trên mức lãi suất 15% giảm xuống 13,25% kể từ khi quá hạn đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp với các quy định về lãi suất cho vay theo Hợp đồng tín dụng và các quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng từng thời kỳ, do vậy không chấp nhận kháng cáo của ông Huy về lãi suất.

### 3/ Về Hợp đồng thế chấp :

- Về nguồn gốc thửa đất : Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 20.12.2004 UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số S 232335 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/1760 –H đối với thửa đất số 733, tờ bản đồ số 19 xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội có diện tích 444m<sup>2</sup> đất đứng tên cụ Bùi Thị Hường. Ngày 26/7/2012 cụ Bùi thị Hường được Công an Thành phố Hà Nội cấp Chứng minh nhân dân số 010548852, ngày 27/7/2012 cụ Bùi Thị Hường và ông Bùi Quang Hân ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – Hợp đồng có công chứng của Văn phòng công chứng Thành Công, thấy rằng trong 2 ngày liên tiếp cụ Hường đều làm việc với Cơ quan công an để xin cấp Chứng minh nhân dân và Văn phòng công chứng Thành Công do vậy việc ông Huy có lời khai cho rằng tại thời điểm ngày 27/7/2012 cụ Bùi Thị Hường sức khoẻ yếu không nhận thức được hành vi là không có căn cứ để chấp nhận. Tiếp theo ngày 9/9/2014 cụ Bùi thị Hường lập di chúc, có người làm chứng là ông Lương Ngọc Hiếu và công chứng viên Phòng công chứng Thanh Trì xác nhận, lời khai của các con cháu cụ Hường đều thể hiện cụ Hường hoàn toàn minh mẫn, do vậy việc ông Huy có lời khai cho rằng tại thời điểm ngày 27/7/2012 cụ Bùi Thị Hường sức khoẻ yếu không nhận thức được hành vi là không có căn cứ để chấp nhận.

- Ngày 05/9/2012 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội, ông Bùi Quang Hân, Công ty T do ông Bùi Quang Hân – Giám đốc và Ngân hàng – Chi nhánh Đông Đô ông Nguyễn Tiến Việt – Phó Giám đốc chi nhánh đại diện đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 2234.2012/HĐTC với nội dung : Ông Bùi Quang Hân thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 733, tờ bản đồ số 19 xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo “ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số S 232335 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/1760 –H do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 20.12.2004 mang tên cụ Bùi Thị Hương; 18.9.2012 đăng ký sang tên cho ông Bùi Quang Hân tại Phòng tài nguyên môi trường huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cho Ngân hàng đảm bảo cho mọi nghĩa vụ của Công ty T. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thanh Trì ngày 07.9.2012.

Thấy rằng , các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 luật Đất đai năm 2003, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và các quy định của pháp luật có liên quan, nên phát sinh hiệu lực, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp nếu Công ty T không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huy về việc không đồng ý xử lý tài sản đảm bảo.

Đối với nhà đất tại 733, tờ bản đồ số 19 xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội : Theo quy định tại mục 4 khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐCP ngày 24/2/2012 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 163/2006 ngày 29/12/2006 quy định : “ *chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thoả thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất , trừ trường hợp có thoả thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất*” . Án lệ số 11/2017 : “ *Trường hợp bên nhận thế chấp, bên thế chấp thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất ”* thì “ *cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua*” . Căn cứ lời khai của các

đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện trên thửa đất số 733, tờ bản đồ số 19 xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội có khối nhà 3 tầng và nhà cấp 4 và các công trình trên đất là do cụ Bùi thị Hương và ông Phạm Bá Bộ, bà Nguyễn Thị Thanh xây dựng. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2012, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số S 232335 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/1760 –H do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 20.12.2004 đều thể hiện đối tượng giao dịch của các Hợp đồng và Giấy chứng nhận nêu trên là quyền sử dụng đất. Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tài sản trên đất là giá trị xây dựng nhà cấp 4 và các công trình trên đất trên đất thuộc sở hữu của ông Nguyễn Đức Huy, bà Chủ Thị Na, ông Phạm Bá Bộ, bà Nguyễn Thị Thanh không phải là tài sản thế chấp. Do vậy trong trường hợp nếu Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Ngân hàng thì phải thanh toán cho ông Nguyễn Đức Huy, bà Chủ Thị Na, ông Phạm Bá Bộ, bà Nguyễn Thị Thanh giá trị xây dựng tài sản trên đất.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2234.2012/HĐTC ngày 5/9/2012 có nội dung : “ *Bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay với số tiền cao nhất là 908.500.000đ* ”, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 6306.2011/HĐTC ngày 23/9/2011, có nội dung : “ *Bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay với số tiền cao nhất là 1.400.000.000đ* ” , do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm phân định nghĩa vụ đối với các tài sản đảm bảo và các bên thế chấp là chưa đúng cần sửa lại như sau :

**Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa đất số: 31, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Huy Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 522684, Sổ vào Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00499 do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 30/08/2006 mang tên bà Tuấn Thị Vân. Ngày 27.10.2010 Bà Tuấn Thị Vân làm thủ tục đăng ký tặng cho ông Lê Huy Hòa tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoài Đức – TP Hà nội; Xác lập thế chấp tại VPBank bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 6306.2011/HĐTC ngày 23/9/2011; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện Hoài Đức, TP Hà Nội ngày 23/09/2011.

Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ nợ gốc là 848.400.000đồng; nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá



hạn tam tính đến ngày 25.12.2020 là 1.201.223.409 đồng ( tương ứng tỷ lệ: 60,6% tổng nghĩa vụ).

**Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số 73, tờ bản đồ 19, địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Quang Hân theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 232335, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/1760-H do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 20/12/2004 mang tên cụ Bùi Thị Hường; đăng ký sang tên cho ông Bùi Quang Hân ngày 18.8.2012; Xác lập thế chấp tại VPBank bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2234.2012/HĐTC ngày 06/9/2012.;Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì, TP Hà Nội ngày 07/09/2012.

Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ nợ gốc là 551.600.000đồng; nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tam tính đến ngày 25.12.2020 là 780.993.439 đồng ( tương ứng tỷ lệ: 39,4% tổng nghĩa vụ). Trường hợp khi phát mại tài sản bảo đảm cần ưu tiên thanh toán giá trị xây dựng cho ông Phạm Bá Bộ, bà Nguyễn Thị Thanh, ông Nguyễn Đức Huy, bà Chủ thị Na theo giá trị tại thời điểm phát mại tài sản nêu trên.

Từ những phân tích trên chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Huy căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo nội dung trên.

\* Về án phí: Ông Huy được miễn án phí.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với pháp luật.

***Từ những nhận định trên!***

Căn cứ điều 342, 343, 355, 361, 362, 369 , 450, 471, 474, 476, 715 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ khoản 4 điều 147, khoản 1 điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ điều 12, khoản 2,4 điều 26, Khoản 2 điều 29,điều 48 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu , nộp, quản lý và sử dụng án phí , lệ phí Tòa án.

**QUYẾT ĐỊNH**

Xử : Chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức Huy.

Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 35/2020/ KDTM – ST ngày 25/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận Hai bà Trưng và quyết định như sau :

**Xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng đối với Công ty TNHH thương mại sản xuất dịch vụ T.

1. Buộc Công ty TNHH thương mại sản xuất dịch vụ T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng tổng số tiền theo Hợp đồng tín dụng số LD1225000139 ngày 08/9/2012 và Khế ước nhận nợ ngày 08/09/2012 tính đến ngày 25/12/2020 là 3.382.216.848 đồng (trong đó: nợ gốc là 1.400.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.515.014 đồng và nợ lãi quá hạn là 1.963.701.834 đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng về việc buộc Công ty TNHH thương mại sản xuất dịch vụ T phải thanh toán số tiền phạt chậm trả. Dành quyền khởi kiện vụ án khác khi Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có yêu cầu.

3. Buộc Công ty TNHH thương mại sản xuất dịch vụ T phải tiếp tục trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền nợ lãi tính từ ngày 26/12/2020 cho đến khi Công ty TNHH thương mại sản xuất dịch vụ T thực tế thanh toán hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

4. Nếu Công ty TNHH thương mại sản xuất dịch vụ T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi nợ là:

**Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa đất số: 31, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Huy Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 522684, Số vào Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00499 do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 30/08/2006 mang tên bà Tuấn Thị Vân. Ngày 27.10.2010 Bà Tuấn Thị Vân làm thủ tục đăng ký tặng cho ông Lê Huy Hòa tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoài Đức – TP Hà nội; Xác lập thế chấp tại VPBank bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 6306.2011/HĐTC ngày

23/9/2011; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện Hoài Đức, TP Hà Nội ngày 23/09/2011.

Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ nợ gốc là 848.400.000đồng; nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tam tính đến ngày 25.12.2020 là 1.201.223.409 đồng ( tương ứng tỷ lệ: 60,6% tổng nghĩa vụ).

**Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số 73, tờ bản đồ 19, địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Quang Hân theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 232335, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/1760-H do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 20/12/2004 mang tên cụ Bùi Thị Hường; đăng ký sang tên cho ông Bùi Quang Hân ngày 18.8.2012; Xác lập thế chấp tại VPBank bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2234.2012/HĐTC ngày 06/9/2012.;Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì, TP Hà Nội ngày 07/09/2012.

Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ nợ gốc là 551.600.000đồng; nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tam tính đến ngày 25.12.2020 là 780.993.439 đồng ( tương ứng tỷ lệ: 39,4% tổng nghĩa vụ). Trường hợp khi phát mại tài sản bảo đảm cần ưu tiên thanh toán giá trị xây dựng cho ông Phạm Bá Bộ, bà Nguyễn Thị Thanh, ông Nguyễn Đức Huy, bà Chử thị Na theo giá trị tại thời điểm phát mại tài sản nêu trên.

6. Trong trường hợp số tiền phát mại, thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng thì Công ty TNHH thương mại sản xuất dịch vụ T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

#### 7. Về án phí:

- Công ty TNHH thương mại sản xuất dịch vụ T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 99.644.337( chín mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn ba trăm ba mươi bảy)đồng.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng phải chịu án phí đối với yêu cầu trả lãi không được chấp nhận là:16.375.916(mười sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn chín trăm mười sáu) đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 37.408.000( ba mươi bảy triệu bốn trăm linh tám ngàn) đồng do ông Mai Hữu Đức – đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003319 ngày 21.11.2017 của Chi cục thi hành án quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Hoàn lại cho

Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền: 21.032.084( hai mươi một triệu không trăm ba mươi hai ngàn không trăm tám mươi tư) đồng.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 27/10/2021.

**Nơi nhận:**

- Tòa án ND Quận Hai Bà Trưng;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Dương sự.
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Hồng Hạnh**

