TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án sè: 118/2020/KDTM - PT.
Ngày : 20,23/7/2020
V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.***
Các Thẩm phán : ***Ông Nguyễn Thái Sơn***
Ông Nguyễn Xuân Tuấn
T*hư ký Toà án nhân dân TP Hà Nội ghi biên bản phiên toà :* ***Bà Dương Thị Huệ, Bà Nguyễn Thị Thu Huyền.***
*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội****: Bà Nguyễn Thị Kim Thanh*** *- KSV*

Ngày 20,23 tháng 7 năm 2020, 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: 77/2020/TLPT - KDTM ngày 11 tháng 03 năm 2020 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2019/ KDTM – ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận BĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 233/2020/QĐPT – KDTM ngày 26 tháng 5 năm 2020, Quyết định hoãn phiên toà số 311/QĐPT- KDTM ngày 23 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: ***Ngân hàng AGB (Viết tắt AGB).***
Địa chỉ : Số 02 Láng Hạ, phường TC , quận BĐ , thành phố Hà Nội.
Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K- Chủ tịch Hội đồng thành viên.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn N – Phó Giám đốc Ngân hàng AGB - chi nhánh TA . Theo quyết định ủy quyền số 311/QĐ-NHN.TrA-TH ngày 06/8/2019.

Bị đơn: ***Công ty TNHH TT (Viết tắt Công ty TT).***
Trụ sở : Số 7 ngõ 640 đường NVC , GT , quận LB , Hà Nội.
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh H

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1, ***Bà Vũ Thị H1*** sinh năm 1973

Địa chỉ: Số 7 ngách 324/35 TK , phường B , quận TH , Hà Nội.

Đăng ký hộ khẩu thường trú: 393 TK , phường B , quận TH , Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bà H1 : Luật sư Ngô Thành B và luật sư Nguyễn Văn N.

2, *Ông Vũ Hữu H2* sinh năm 1940

3, *Bà Hồ Thị H3* sinh năm 1944

4, *Ông Vũ Hữu D* sinh năm 1974

5, *Bà Nguyễn Thị Kim O* sinh năm 1964

6, *Anh Vũ Bảo A* sinh năm 1994

7, *Chị Vũ Minh H4 ,* sinh năm 2003 do ông D , bà O đại diện

Cùng trú tại: Số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH , Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D , bà O : Luật sư Lê Thị Hồng V và Luật sư Vũ Quang V .

Người làm chứng:

1, *Ông Dương Mạnh H4* sinh năm 1978

Trú tại: số 35 LK29- Khu đô thị VC – Huyện HĐ – Hà Nội.

2, *Ông Đỗ Mạnh H5* sinh năm 1964

Trú tại: số 282 phố LTT – Phường KM – Quận TX.

3, *Bà Nguyễn Thị Minh H6* sinh năm 1975

Trú tại: số 573 VTP – Quận ĐĐ – Hà Nội.

Ông N , bà H1 , ông D , bà O , anh BA , chị H, ông H4, bà H6, ông H5, ông B, ông Ng, bà V, ông Vcó mặt, các đương sự khác vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Theo Đơn khởi kiện và các bản tự khai AGB trình bày như sau* :

Ngày 01/8/2016, AGB - chi nhánh TA và Công ty TT ký Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1305-LAV-201600596, số tiền: 21.000.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 9%/năm, lãi suất phạt quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Trên cơ sở hợp đồng cấp tín dụng hạn mức đã ký kết, AGB đã 16 lần giải ngân cho

Công ty TT , tính đến ngày 29/6/2018 Công ty TT còn nợ AGB số nợ gốc: 10.052.200.000 đồng và lãi theo quy định.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 5 ngõ 25, đường TH , phường QA , quận TH , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN065752 do UBND quận TH cấp ngày 19/3/2009, đăng ký chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H1 ngày 22/12/2014. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba số 2456.2015/HĐTC ký ngày 26/5/2015 giữa Ngân hàng, bà Vũ Thị H1 và Công ty TT , đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/5/2015 tại Phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận TH . Giá trị tài sản thế chấp 14.185.000.000 đồng và đảm bảo cho dư nợ tối đa 10.500.000.000 đồng.

Công ty TT không thanh toán tiền cho AGB theo thỏa thuận, AGB đã thông báo và áp dụng các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ nhưng Công ty TT và các chủ tài sản vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Nay AGB đề nghị Tòa án buộc Công ty TT trả nợ cho AGB toàn bộ số nợ của Hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (21/10/2019) là 13.744.736.533 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 10.052.200.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn là: 2.550.622.711 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 1.141.913.822 đồng.

- Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi từ ngày 21/10/2019 theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày Công ty TT thực tế thanh toán hết nợ cho AGB .

Trong trường hợp Công ty TT không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ theo đúng nghĩa vụ nêu trên thì AGB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

** Bà Vũ Thị H1 trình bày:*

Do cần một số vốn để làm ăn, qua giới thiệu bà H1 biết Công ty TT , người đại diện là ông Nguyễn Anh H , Chủ tịch HĐTV có khả năng vay vốn của Ngân hàng và cá nhân, bà H1 thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH , thành phố Hà Nội, diện tích đất ở 135m^2 và 10 m^2 đất vườn liền kề đã được UBND quận TH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN065752 đứng tên bà

H1 . Ngày 11/5/2015 bà H1 , ông H có ký một hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/2015/HTĐT. Ngày 25.5.2015 bà H1 , Công ty, AGB ký Hợp đồng thế chấp số 2456.2015/HĐTC, sau đó AGB cho Công ty TT vay số tiền 10.500.000.000 đồng trong đó Công ty TT cho bà H1 vay 6.000.000.000 đồng, Công ty TT vay 4.500.000đồng. Bà H1 vẫn trả lãi cho Công ty TT . Nay AGB khởi kiện bà H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Ông Vũ Hữu H2 trình bày:*

Ông H2 và vợ là bà Hồ Thị H3 có 03 người con: Vũ Hữu D , Vũ Thị L , Vũ Thị H1 . Nguồn gốc thửa đất rộng 145 m^2 tại số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH thành phố Hà Nội do cha ông để lại, ông H2 bà H3 xây 01 căn nhà 2 tầng vào năm 1992, đến năm 2009 ông H2 bà H3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H2 bà H3 thống nhất để lại cho con trai Vũ Hữu D thờ cúng tổ tiên.

Năm 2008, ông D bà O phá nhà cũ và xây dựng ngôi nhà 4 tầng để gia đình cùng ở, nhà được xây dựng trên 2 thửa đất sát nhau là thửa 138b và 133(1P) -3 tiền xây nhà của ông D bà O .

Khoảng năm 2014, bà Vũ Thị H1 có nhu cầu vay một số vốn để kinh doanh có hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong ít ngày để vay vốn ngân hàng, nên ông H2 không nói việc thế chấp của bà H1 với ông D .

Ông H2 đề nghị Tòa án xác nhận ngôi nhà 4 tầng tại số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH thành phố Hà Nội là của ông Vũ Hữu D và bà Nguyễn Thị Kim O .

** Ông Vũ Hữu D trình bày*:

Ông Vũ Hữu H2 và bà Hồ Thị H3 được Uỷ ban nhân dân quận TH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 138b, tờ bản đồ số 18, diện tích 249 m^2 đất, tài sản gắn liền với đất là nhà ở 02 tầng, diện tích xây dựng 64 m^2, diện tích sàn xây dựng 120 m^2 tại địa chỉ số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH , thành phố Hà Nội.Ngày 02/9/2009, ông Vũ Hữu H2 và bà Hồ Thị H3 chuyển nhượng 114 m^2 đất cho ông Đỗ Việt H7 và Lê Thị Ngọc D, diện tích đất còn lại là 135 m^2 đất ở và 10 m^2 đất vườn liền kề. Do ông D là con trai duy nhất nên ông H2 nói sẽ cho ông D nhà đất này để sử dụng cũng như thờ cúng sau này.

Năm 2008, ông D bà O phá nhà cũ và xây dựng ngôi nhà 4 tầng để gia đình cùng ở, nhà được xây dựng trên 2 thửa đất sát nhau là thửa 138b và 133(1P) -3 tiền xây nhà hết khoảng 2.500.000.000đ là của ông D bà O .

Ngày 19/3/2009 UBND quận TH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nhà 02 tầng DTXD 120 m^2 đứng tên ông H2 , bà H3 . Ông D , bà O không biết việc ông H2 bà H3 chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà H1 .

Tháng 10/2017, khi AGB thông báo về việc nhà đất này đang thế chấp thì ông D , bà O mới biết

Nhà 4 tầng tại số 5 ngõ 25 phường QA , TH xây dựng năm 2008 trên 03 thửa đất sau:

1, Một phần của thửa đất số 138b, tờ bản đồ số 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN065752 do UBND quận TH cấp ngày 19/3/2009 cho ông H2 bà H3 .

2, Một phần (hơn 10m2) nằm trên ngõ đi chung giữa thửa đất 138b và thửa đất số 133(1 phần), tờ bản đồ số 18.

3, Một phần đất của 33,1m^2 đất của ông D , bà O nằm trong thửa 133(1 phần), tờ bản đồ số 18.

Vì vậy, ông D , bà O đề nghị Tòa án xác định ngôi nhà 4 tầng có diện tích mặt sàn theo số đo 77m^2 tại địa chỉ số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH , thành phố Hà Nội là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông D , bà O , đồng thời không chấp nhận yêu cầu của AGB về xử lý tài sản đảm bảo.

* *Bà Nguyễn Thị Kim O trình bày:* Nhất trí với lời trình bày của ông D

* *Anh Vũ Bảo A , chị Vũ Minh H4 trình bày*: Nhất trí với lời trình bày của ông D , bà O , vì điều kiện khách quan nên xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc theo thủ tục tố tụng tại Tòa án và phiên tòa sơ thẩm.

Tại phiên toà sơ thẩm:

- AGB giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- *Bà Oanh trình bày*: Ông D , bà O xây nhà 04 tầng theo Giấy phép xây dựng do UBND Quận TH cấp cho ông H2 , khi xây ông H2 bà H3 nói sẽ cho ông D để ở và sau này thờ cúng. Hợp đồng thế chấp thể hiện trên đất có nhà 02 tầng nhưng thực tế là nhà 04 tầng, nên nhà 04 tầng này không liên quan đến phần thế chấp của bà Hạnh. Đề nghị Tòa án xác định nhà 04 tầng là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông D , bà O .

- Bà H1 vẫn giữ yêu cầu như đã trình bày và xin đề nghị Ngân hàng cho bà trả nợ gốc và lãi khoảng 7.000.000.000 đồng để bà H1 được lấy tài sản về.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D bà O sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ đã đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề sau:

Đề nghị Tòa án xem xét về thẩm quyền vì Công ty có trụ sở tại quận LB .

Đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông H2 bà H3 vô hiệu, tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung chứng cứ sau: hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ xin phép xây dựng của ông H2 bà H3 , kết luận thanh tra số 572 ngày 15/5/2006, triệu tập các thành viên của Công ty TT .

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2019/ KDTM – ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận BĐ đã quyết định như sau :

Xử: **1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng AGB đối với Công ty TNHH TT về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Công ty TNHH TT phải trả nợ cho Ngân hàng AGB :

Nợ gốc: 10.052.200.000 đồng (Mười tỷ, không trăm năm mươi hai triệu, hai trăm nghìn đồng).

Nợ lãi trong hạn: 2.550.622.711 đồng (Hai tỷ, năm trăm năm mươi triệu, sáu trăm hai mươi hai nghìn, bảy trăm mười một đồng).

Nợ lãi quá hạn: 1.141.913.822 đồng (Một tỷ, một trăm bốn mươi mốt triệu, chín trăm mười bà ngàn, tám trăm hai mươi hai đồng).

Tổng gốc và lãi là: 13.744.736.533 đồng (Mười ba tỷ, bảy trăm bốn mươi bốn triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, năm trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH TT còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1305-LAV-201600596 ngày 01/8/2016
nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Trường hợp Công ty TNHH TT không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng AGB có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN065752, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : H460, hồ sơ gốc 763/2009/QĐ-UB/ 460/2009 do UBND quận TH cấp ngày 19/3/2009 cho ông Vũ Hữu H2 và bà Hồ Thị H3 , đăng ký sang tên cho chị Vũ Thị H1 ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu dư Ngân hàng sẽ trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền thiếu.

Anh Vũ Hữu D và chị Nguyễn Thị Kim O được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Dành cho anh Vũ Hữu D và chị Nguyễn Thị Kim O được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu.

4. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Nếu sau này giữa các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí: Công ty TNHH TT phải chịu án phí sơ thẩm là: 121.744.737 đồng (một trăm hai mốt triệu, bảy trăm bốn bốn nghìn, bảy trăm ba bảy).

Ngân hàng AGB không phải chịu án phí sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

- Ông Vũ Hữu H2 , bà Hồ Thị H3 kháng cáo 1 phần bản án. Ngày 19/7/2020

ông Vũ Hữu H2 , bà Hồ Thị H3 có Đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo và có quan điểm : " *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 25/7/2012, 26/11/2014 giữa vợ chồng tôi và con gái tôi là Vũ Thị H1 tại Văn Phòng công chứng độc lập là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, trong trạng thái tinh thần hoàn toàn minh mẫn và xác định quyền sử dụng đất đó thuộc quyền sở hữu của con gái chúng tôi là Vũ Thị H1 từ đó cho đến nay, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật*"

Ông Vũ Hữu D , bà Nguyễn Thị Kim O kháng cáo 1 phần bản án với nội dung : Toà án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc chưa lấy được lời khai của Công ty TT , không tiến hành niêm yết công khai các thủ tục tố tụng của Toà án, chưa xác minh địa chỉ của bị đơn, không triệu tập những thành viên góp vốn của Công ty TT .

Toà án chưa xác minh về việc xây dựng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 065752 ngày 19/3/2009. Khi Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nhà 2 tầng, nhưng thực tế là nhà xây 4 tầng, đây là lỗi của Ngân hàng làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông D , bà O . Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/7/2012 do ông H2 , bà H3 , bà H1 ký kết, các bên đều cố tình giấu thông tin về hiện trạng tài sản trên đất là nhà 4 tầng , có hành vi gian dối đối với công chứng viên, xâm phạm đến quyền lợi của ông D ,bà O . Ông H2 và bà H3 đều có lời khai khẳng định cho ông D toàn bộ thửa đất nêu trên làm nơi thờ cúng, do vậy đề nghị Toà án xác định ngôi nhà 4 tầng thuộc quyền sở hữu của ông D , bà O . Hợp đồng thế chấp có vi phạm đó là có sự gian dối về hiện trạng tài sản trên đất, do vậy đề nghị Toà án hủy Hợp đồng chuyển nhượng, hủy Hợp đồng thế chấp. Do những vi phạm nêu trên của Tòa án sơ thẩm đề nghị Toà án huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bà Vũ Thị H1 kháng cáo 1 phần bản án như sau : Yêu cầu xem xét hiệu lực của Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng.

Ông Dương Mạnh H4 , bà Đỗ thị Minh Huệ, ông Đỗ Mạnh H5, bà Lê Phương Hạnh, ông Nguyễn Quốc Việt đều thống nhất trình bày : 1 phần thửa đất 138b tờ bản đồ số 18 tại số 5 ngõ 25 đường TH đã được UBND Quận TH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 065752 ngày 19/3/2009 đứng tên ông H2 , bà H3 đăng ký sang tên bà H1 trong đó có diện tích 55,4m^2 là ngõ đi chung của 05 hộ việc này có sự thoả thuận của các hộ trong đó có gia đình ông H2 , bà H3 , bà H1 , do vậy đề nghị Toà án trong trường hợp AGB xử lý tài sản thế chấp thì không được xử lý phát mại đối với 55,4m^2 ngõ đi nêu trên, đề nghị xác định diện tích ngõ đi nêu trên là sử dụng chung. Không yêu cầu Toà án phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan từ cấp sơ thẩm đến phúc thẩm, đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

- *AGB trình bày :* Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. AGB thực hiện trình tự thế chấp theo đúng quy định của pháp luật, có xem xét hiện trạng tài sản trên

đất và có định giá toàn bộ tài sản thế chấp. Khi kiểm tra hiện trạng là nhà 4 tầng tuy nhiên chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận, Hợp đồng thế chấp được lập theo đúng luật công chứng, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự. Tuy nhiên qua xem xét hiện trạng thấy rằng 1 phần diện tích đất đang là diện tích sử dụng chung của nhiều hộ đề nghị Tòa án xem xét xác định diện tích sử dụng chung , diện tích sử dụng riêng để đảm bảo thi hành án.

- *Bà Vũ Thị H1 và luật sư thống nhất trình bày:* Từ năm 2012 ông H2 , bà H3 đã định đoạt chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 , ông D và bà O chỉ có công sức xây dựng nhà 4 tầng. Toàn bộ diện tích thửa đất là 145 m^2 trong đó có 55,4m^2 ngõ đi chung , diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của bà H1 . Bà H1 đồng ý trả cho AGB 6 tỷ để giải chấp tài sản thế chấp.

- *Ông Vũ Hữu D , bà Nguyễn Thị Kim O , anh Vũ Bảo A , chị Vũ Minh H4 và luật sư thống nhất trình bày :* giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hủy Hợp đồng chuyển nhượng, Hủy hợp đồng thế chấp, hủy bản án sơ thẩm.

Ông Dương Mạnh H4 , bà Đỗ thị Minh Huệ, ông Đỗ Mạnh H5, đều thống nhất trình bày : đề nghị Toà án trong trường hợp AGB xử lý tài sản thế chấp thì không được xử lý phát mại đối với 55,4m^2 ngõ đi nêu trên, đề nghị xác định diện tích ngõ đi nêu trên là sử dụng chung. Không yêu cầu Toà án phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan từ cấp sơ thẩm đến phúc thẩm.

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 bà H1 , ông H2 , bà H3 , ông D , bà O trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Ông H2 , bà H3 có đơn xin rút yêu cầu kháng cáo do vậy đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H2 , bà H3 .

Bà H1 rút yêu cầu kháng cáo về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng, thấy rằng đây là sự tự nguyện của bà H1 nên chấp nhận.

Hợp đồng tín dụng , Hợp đồng thế chấp do các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện phù hợp pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thế hiện ngôi nhà 4 tầng được xây trên 2 thửa đất 138b và thửa 133(1p) và 1 phần là

ngõ đi chung , việc Tòa án sơ thẩm quyết định việc AGB có quyền xử lý tài sản thế chấp nhưng không tuyên rõ phần diện tích của ngõ đi chung, phần diện tích của từng thửa đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, do vậy căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của ông D , bà O đề nghị Hội đồng xét xử sửa 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 bà H1 , ông H2 , bà H3 , ông D , bà O trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Công ty TT , người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nhưng các đương sự nêu trên đều vắng mặt không có lý do, ông H2 , bà H3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do vậy căn cứ khoản 1 điều 228, khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

- Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Toà án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc điều tra xác minh, niêm yết tống đạt các văn tố tụng đối với Công ty TT theo đúng quy định của pháp luật, nhưng ông Nguyễn Anh H người đại diện theo pháp luật của Công ty TT vắng mặt không có lý do, do vậy Toà án sơ thẩm xét xử vắng mặt Công ty TT theo đúng quy định của pháp luật, do vậy không chấp nhận kháng cáo của ông D , bà O về việc không triệu tập Công ty TT đến Tòa án.

- Ông Vũ Hữu H2 và bà Hồ Thị H3 có đơn xin rút yêu cầu kháng cáo nên
đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H2 , bà H3 .

- Bà Vũ Thị H1 rút yêu cầu kháng cáo về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng, thấy rằng đây là sự tự nguyện của bà H1 , nên chấp nhận.

- **Về nội dung**:

1/Về hợp đồng tín dụng:

Ngày 01/8/2016, AGB - Chi nhánh TA và Công ty TT ký Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1305-LAV-201600596 và 04 Giấy nhận nợ kèm theo trên cơ sở tự nguyện phù hợp với các Điều 471, 476 Bộ luật dân sự năm 2005, nên phát sinh hiệu

lực, do vậy không chấp nhận kháng cáo của ông D , bà O về hiệu lực của Hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, các Giấy nhận nợ do Công ty TT ký xác nhận thể hiện từ 14/4/2017 đến 25/7/2017 AGB đã giải ngân cho Công ty TT vay tổng số tiền 20.280.000.000đ, tính đến ngày 29/6/2018 Công ty TT đã trả cho AGB 10.227.800.000đ nợ gốc 312.455.000đ nợ lãi còn nợ AGB gốc 10.052.200.000đ, Toà án cấp sơ thẩm buộc Công ty TT phải có trách nhiệm trả AGB số tiền nợ gốc 10.052.200.000đ là có căn cứ , nên chấp nhận.

- Về lãi suất : Căn cứ vào Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1305-LAV-201600596 và 04 Giấy nhận nợ kèm theo thể hiện thời hạn cho vay 4 tháng, Lãi suất cho vay trong hạn: 9%/năm, Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 tháng /01 lần. Khoản 2 điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định " *Tổ chức tín dụng và khách hàng thoả thuận về lãi suất cho văn ngắn hạn bằng đồng Việt Nam nhưng không vượt quá mức lãi suất cho vay tối đa tại do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định trong từng thời kỳ nhằm đáp ứng một số như cầu vốn : Phục vụ doanh nghiệp nhỏ và vừa theo quy định của Chính Phủ về trợ giúp phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa*", Quyết định số 2174/QĐ-NHNN ngày 28/10/2014 của Ngân hàng Nhà nước quy định, lãi suất cho vay tối đa 7%/năm. Công ty TT thuộc doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Nghị định 56/2009/NĐ- CP ngày 30/6/2009 của Chính Phủ về trợ giúp phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ, do vậy việc AGB , Công ty TT thoả thuận lãi suất cho vay 9%/năm là chưa phù hợp. AGB cho rằng kể từ thời điểm quá hạn thì mức lãi suất lập tức chuyển sang quá hạn được tính trên cơ sở 150% của 9% kể từ thời điểm quá hạn đến khi xét xử sơ thẩm là không đúng với thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng . Từ năm 2012 Ngân hàng nhà nước có quyết định điều chỉnh lãi suất nhằm thực hiện Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10/5/2012 của Chính Phủ về việc ổn định kinh tế vĩ mô , các Ngân hàng phải tuân thủ thực hiện, như vậy mức lãi suất cho vay của AGB sẽ thay đổi theo việc điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng nhà nước từng thời điểm. Công ty TT thuộc doanh nghiệp vừa và nhỏ, do vậy mức lãi suất phải căn cứ vào Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016; Quyết định số 1425/QĐ-NHNN ngày 07/7/2017, theo đó mức lãi suất thay đổi giảm dần từ 7%/năm xuống 6,5%/năm, nên chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà H1 , ông D , bà O sửa bản án sơ thẩm về lãi suất, cụ thể buộc Công ty TT phải trả cho AGB lãi suất trong hạn: 1.579.630.953, lãi suất quá hạn: 791.296.092đ, tổng lãi : 2.370.927.045đ.

2/Về Hợp đồng thế chấp:

- Về nguồn gốc nhà đất : Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Thửa đất số 138b tờ bản đồ số 18 có địa chỉ số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH đã được UBND Quận TH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN065752(MS 10103114205) ngày 19/3/2009 đứng tên chủ sử dụng ông Vũ Hữu H2 và bà Hồ Thị H3 có diện tích 259 m^2 trong đó có 249 m^2 đất ở và 10 m^2 đất vườn liền kề, nhà bê tông 2 tầng, DTXD 64 m^2,DTSD 120 m^2.Ngày 2/6/2009 Văn phòng đăng ký đất và nhà quận TH đăng ký biến động với nội dung: diện tích đất còn lại 145 m^2 trong đó có 135 m^2 đất ở và 10 m^2 đất vườn liền kề thuộc quyền sử dụng ông H2 , bà H3 . Ngày 26/11/2014, ông Vũ Hữu H2 và bà Hồ Thị H3 bà Vũ Thị H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 11141661/HĐCNQSDĐ7TSGLVĐ, Quyển số 01 có xác nhận của Văn phòng công chứng Độc Lập. Tại cấp phúc thẩm ông H2 , bà H3 , bà H1 cùng xác định các bên hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Văn Phòng công chứng Độc Lập có Văn bản số 174/CV/VPCCĐL khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 11141661/HĐCNQSDĐ7TSGLVĐ do Văn Phòng công chứng Độc Lập lập và công chứng theo đúng quy định pháp luật. Thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với pháp luật, được công chứng theo quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực.

Khoản 2 điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự quy định : " *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải*". Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông D bà O không có yêu cầu về việc Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thế chấp, ngày 10/10/2019 sau khi Toà án cấp sơ thẩm đã mở phiên toà lần thứ 1và tại phiên toà sơ thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O là luật sư Lê Thị Hồng V có Đơn kiến nghị đề nghị Toà án huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2012, Hợp đồng thế chấp giữa AGB và bà Vũ Thị H1 , do vậy Toà án sơ thẩm không giải quyết yêu cầu nêu trên là phù hợp với Khoản 2 điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự . Tại cấp phúc thẩm ông D bà O có yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thế chấp là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm được quy định tại điều 270 Bộ luật tố tụng dân sự, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo

nêu trên của ông D , bà O , nếu sau này các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

- Về tài sản trên đất : Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Thửa đất 138b và 1 phần thửa 139a sát nhau là dải đất có kích thước khoảng 1x12= 12 m^2 , sau đó phần diện tích đất này đã được nhập vào thửa đất 138b khi UBND Quận TH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN065752(MS 10103114205) ngày 19/3/2009 đứng tên chủ sử dụng ông Vũ Hữu H2 và bà Hồ Thị H3 có diện tích 259m^2. Ngày 1/4/2008, UBND Quận TH cấp Giấy phép xây dựng số 165/GPXD cho ông Vũ Hữu H2 và bà Hồ Thị H3 xây dựng nhà 4 tầng, diện tích tầng 1 là 62,52m^2, hiện trạng nhà xây có diện tích tầng 1 là 77 m^2, như vậy việc ông H2 bà H3 xây dựng sai so với Giấy phép xây dựng. Năm 2008, ông H2 bà H3 kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hiện trạng nhà 2 tầng DTXD 64m^2,DTSD 120m^2, sau khi xây dựng xong ông H2 , bà H3 không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký tài sản trên đất là nhà 4 tầng , do vậy việc ngày 19/3/2009 UBND Quận TH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN065752(MS 10103114205) đứng tên chủ sử dụng ông Vũ Hữu H2 và bà Hồ Thị H3 có ghi nhà bê tông 2 tầng, DTXD 64 m^2,DTSD 120 m^2 là đúng pháp luật, việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa cập nhật tài sản trên đất là nhà 4 tầng là do lỗi của ông H2 , bà H3 . Như vậy phần tài sản trên đất là nhà 4 tầng chưa được Nhà nước công nhận, do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 11141661/HĐCNQSDĐ7TSGLVĐ, Quyển số 01 do Văn phòng công chứng Độc Lập lập ngày 26/11/2014 giữa ông Vũ Hữu H2 , bà Hồ Thị H3 , Vũ Thị H1 là phù hợp với pháp luật, nên phát sinh hiệu lực. Việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Quận TH đăng ký sang tên cho bà Vũ Thị H1 là đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/5/2015 AGB - chi nhánh TA , bà Vũ Thị H1 và Công ty TT ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất số công chứng 2456.2015/HĐTC, Quyển số 02.TP/CC-SCC tại Phòng công chứng số 3 với nội dung bà H1 thế chấp toàn bộ nhà trên Thửa đất số 138b tờ bản đồ số 18 tại số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN065752(MS 10103114205) đứng tên bà Vũ Thị H1 đảm bảo cho khoản vay của Công ty TT , đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 27/5/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai quận TH .

Thấy rằng, các bên ký kết hợp đồng thế chấp 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 bảm 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 AGB trong trường hợp nếu Công ty TT không trả nợ thì AGB có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, vì vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D , bà O về việc không đồng ý xử lý tài sản đảm bảo.

Điều 1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất số công chứng 2456.2015/HĐTC, Quyển số 02.TP/CC-SCC có nội dung: " *Tài sản thế chấp : Quyền sử dụng đất Thửa đất số 138b tờ bản đồ số 18 tại số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH đã được UBND Quận TH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN065752(MS 10103114205) diện tích đất 145m^2 trong đó có 135 m^2 đất ở và 10m^2 đất vườn liền kề nhà bê tông 2 tầng, DTXD 64m^2,DTSD 120m^2*",

Thấy rằng, khi ký kết Hợp đồng thế chấp AGB biết tài sản thế chấp là nhà 4 tầng, nhà 2 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không còn, nhưng AGB không xác minh làm rõ nhà 4 tầng do ai xây dựng là thiếu sót, tại biên bản định giá tài sản thế chấp thể hiện các bên định giá nhà 2 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(nhưng nhà này không còn), do vậy không đủ căn cứ xác định bà H1 đã thế chấp tài sản trên đất là nhà 4 tầng cho AGB . Theo lời khai của bà H1 , ông H2 , bà H3 , ông D , bà O và lời khai những người hàng xóm thể hiện trong thực tế toàn bộ chi phí xây dựng ngôi nhà 4 tầng như hiện nay là tài sản của ông D , bà O , sau khi xây nhà xong ông H2 , bà H3 , ông D , bà O sinh sống tại nhà đất nêu trên cho đến nay, do vậy đủ cơ sở xác định giá trị xây dựng nhà 4 tầng thuộc quyền sở hữu của ông D , bà O .

Theo quy định tại 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*" , do vậy chấp nhận yêu cầu yêu cầu kháng cáo của ông D , bà O xác định ông D , bà O là chủ sở hữu giá trị xây dựng ngôi nhà 4 tầng trên 1 phần thửa đất số 138b và 1 phần thửa đất 133(1p) – 3 tờ bản đồ số 18 tại số 5 ngõ 25 đường TH , dành cho ông D ,

bà O quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua quyền sử dụng đất là 1 phần thửa đất số 138b tờ bản đồ số 18 có diện tích 86,5m^2 khi AGB đề nghị xử lý tài sản thế chấp.

Theo hiện trạng và các tài liệu có trong hồ sơ, lời thừa nhận của các đương sự thể hiện diện tích 55,4m^2 thuộc thửa 138b tờ bản đồ số 18 tại số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH đang là ngõ đi chung của nhiều hộ, do vậy khi AGB xử lý tài sản thế chấp phải xác định diện tích 55,4m^2 thuộc thửa 138b tờ bản đồ số 18 tại số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH là diện tích sử dụng chung là ngõ đi chung của các hộ. Các hộ trong ngõ 25 đường TH , phường QA , Quận TH đều có lời khai và đề nghị không cần thiết phải được tham gia tố tụng tại Toà án, do vậy Toà án cấp phúc thẩm thấy không cần thiết phải đưa các hộ nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ vào hiện trạng thửa đất, các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, thửa đất 138b và thửa đất 133(1p) – 3 liền kề với nhau, 2 thửa đất nêu trên nhập chung tạo thành khuôn viên có tổng diện tích 119,6m^2, do vậy khi AGB xử lý tài sản thế chấp chỉ được xử lý phát mại 1 phần thửa đất 138b có diện tích 86,5m^2 thuộc quyền sử dụng của bà H1 , diện tích 33,1m^2 của thửa đất 133(1p) – 3 thuộc quyền sử dụng của ông D , bà O . Ngôi nhà 4 tầng hiện đang được xây dựng trên cả 2 thửa đất nêu trên, trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp thì các bên phải xây ngăn ngôi nhà theo sơ đồ kèm theo, việc ngăn chia đó không làm ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông D , bà O , bà H1 sửa bản án sơ thẩm theo hướng trên.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm về lãi suất nên xác định lại án phí sơ thẩm. Ông D , bà O , bà H1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông H2 , bà Hồng được miễn án phí.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là 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 1 điều 228, 270, khoản 3 điều 296 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 khoản 2, 4 điều 26, khoản 2 điều 29 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.

Án lệ số 11/2017.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Hữu D , bà Nguyễn Thị Kim O , bà Vũ Thị H1 .

Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2019/ KDTM – ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận BĐ và quyết định như sau :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng AGB đối với Công ty TNHH TT về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Công ty TNHH TT phải trả nợ cho Ngân hàng AGB số nợ : 12.423.127.045 đồng (Mười hai tỷ bốn trăm hai ba triệu một trăm hai bảy ngàn không trăm bốn lăm đồng) trong đó : Nợ gốc: 10.052.200.000đ, Nợ lãi trong hạn: 1.579.630.953, nợ lãi quá hạn: 791.296.092đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH TT còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1305-LAV-201600596 ngày 01/8/2016 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Trường hợp Công ty TNHH TT không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ đối với khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng AGB có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại : Quyền sử dụng đất đối với thửa đất 138b tờ bản đồ số 18 tại số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN065752, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : H460, hồ sơ gốc 763/2009/QĐ-UB/ 460/2009 do UBND quận TH cấp ngày 19/3/2009 cho ông Vũ Hữu H2 và bà Hồ Thị H3 , đăng ký sang tên cho bà Vũ Thị H1 ngày 22 tháng 12 năm 2014 với diện tích đất 86,5m^2 được giới hạn bởi các

điểm 11,24,8,9,10,11 để thu hồi nợ.

Trường hợp Ngân hàng AGB đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 138b tờ bản đồ số 18 tại số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN065752, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : H460, hồ sơ gốc 763/2009/QĐ-UB/ 460/2009 do UBND quận TH cấp ngày 19/3/2009 cho ông Vũ Hữu H2 và bà Hồ Thị H3 , đăng ký sang tên cho bà Vũ Thị H1 ngày 22 tháng 12 năm 2014 trên diện tích đất 86,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 11,24,8,9,10,11 để thu hồi nợ, thì xác định ông Vũ Hữu D , bà Nguyễn Thị Kim O là chủ sở hữu giá trị xây dựng ngôi nhà 4 tầng trên diện tích đất 86,5 m^2 nêu trên, Ngân hàng AGB phải thanh toán cho ông Vũ Hữu D , bà Nguyễn Thị Kim O giá trị xây dựng nhà 4 tầng trên diện tích đất 86,5 m^2 nêu trên. Ông Vũ Hữu D , bà Nguyễn Thị Kim O được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua quyền sử dụng diện tích đất là 86,5 m^2 tại thửa đất 138b tờ bản đồ số 18 tại số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH , Hà Nội khi Ngân hàng AGB xử lý tài sản thế chấp.

Các bên phải có trách nhiệm ngăn chia nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN065752, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : H460, hồ sơ gốc 763/2009/QĐ-UB/ 460/2009 do UBND quận TH cấp ngày 19/3/2009 cho ông Vũ Hữu H2 và bà Hồ Thị H3 , đăng ký sang tên cho bà Vũ Thị H1 ngày 22 tháng 12 năm 2014 đối với thửa đất 138b tờ bản đồ số 18 tại số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH , Hà Nội có diện tích 86,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 11,24,8,9,10,11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM092218 do UBND quận TH cấp ngày 16/4/2008 đứng tên ông Vũ Hữu D , bà Nguyễn Thị Kim O đối với thửa đất 133(1p) – 3 có diện tích 33,1m^2 (có sơ đồ kèm theo)

Một phần thửa đất 138 b tờ bản đồ số 18 tại số 5 ngõ 25 đường TH , phường QA , quận TH , Hà Nội có diện tích đất 55,4 m^2 được giới hạn bởi các điểm 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,1,24,11 là ngõ đi chung.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu dư Ngân hàng AGB sẽ trả lại cho bà Vũ Thị H1 , nếu thiếu thì Công ty TNHH TT tiếp tục trả cho Ngân hàng đến khi thanh toán hết nợ.

Đối với phần kiến trúc liên quan đến kết cấu của ngôi nhà được giữ cho đến khi các bên cải tạo , xây dựng lại toàn bộ toà nhà, khi đó các bên phải xây dựng theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Giấy phép xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp.

4. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Nếu sau này giữa các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

5. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Hữu H2 và bà Hồ Thị H3 .

6. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của Bà Vũ Thị H1 về Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .

7. Về án phí: Công ty TNHH TT phải chịu án phí sơ thẩm là: 120.423.000 đồng

Ngân hàng AGB phải chịu 51.630.000đ án phí sơ thẩm được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) theo biên lai số 8719 ngày 17 tháng 9 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận BĐ , được trả lại 8.370.000đ.

Trả lại bà Vũ Thị H1 số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 24092 ngày 27 tháng 12 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận BĐ .

Trả lại ông Vũ Hữu H2 số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 5927 ngày 6 tháng 11 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận BĐ .

Trả lại bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí nộp tại biên lai số 5925 ngày 6 tháng 11 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận BĐ .

Trả lại ông Vũ Hữu D số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 5928 ngày 6 tháng 11 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận BĐ .

Trả lại bà Hồ Thị H3 số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 5926 ngày 6 tháng 11 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận BĐ .

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 23/7/2020.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Nơi nhận:
- Tòa án ND Quận BĐ ;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đương sự.
- Lưu.