

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 84/2019/KDTM-PT

Ngày: 02/8/2019

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh;**

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

Bà Ngô Tuyết Bằng

Thư ký phiên tòa: **Bà Đoàn Phương Thảo** - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: **Bà Nguyễn Thị Hương**- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/7 và 02/8/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 82/2017/TLPT-KDTM ngày 09/10/2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2017/KDTM-ST ngày 28/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2019/QĐXXPT-KDTM ngày 17/6/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 261/2019/QĐPT-KDTM ngày 17/7/2019 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà V, số 72 LTT, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Lê Văn Q.** Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Vũ Anh Q.**, chức vụ: Giám đốc chi nhánh Đ (Giấy ủy quyền số 270/2018/EIB/UQ-TGĐ ngày 28/12/2018)

Bà Ngô Thị T - Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ Ngân hàng (Giấy ủy quyền số 511/2016/EIB/UQ-TGĐ ngày 05/12/2016)

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T

Địa chỉ: Số 41, tổ 3 TX, thị trấn X, huyện C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Bà Nguyễn Thị Thu D** - Chức vụ: Giám đốc Công ty

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị N, ông Vũ Đức T, anh Vũ Trần V, anh Vũ Đức Đ

Địa chỉ: Số 36, tổ 4, Khu XH, thị trấn X, huyện C, thành phố Hà Nội

Ông Vũ Trần Th, bà Đào Bích N (Ông Th ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Y - Sinh 1960)

Địa chỉ: Số 19, AS, tổ dân phố số 4, phường M, quận H, thành phố Hà Nội.

Ông Vũ Trần Tr, bà Trần Thị H, anh Vũ Trần G, chị Vũ Thị X, anh Vũ Trần K

Địa chỉ: Phố G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội.

Phòng Công chứng số X thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Số 23, ngõ 19, phố VP, phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện: **Ông Vũ Đ** - Chức vụ: Trưởng Phòng Công chứng

Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ

Địa chỉ: Thị trấn C, huyện C, thành phố Hà Nội

Người đại diện: **Ông Đinh Mạnh H** - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện

(Bà T, bà D, bà Y, bà Đào Bích N, ông Tr, anh G, anh K, chị X, ông Đức T, anh V, anh Đ có mặt; Phòng công chứng số X, UBND huyện C, bà H, bà Phạm Thị N vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngân hàng TMCP X (Gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết 01 Hợp đồng tín dụng mang số 1703-LAV-201102508 ngày 26/9/2011 với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T (Gọi tắt là Công ty T). Nội dung thể hiện việc Ngân hàng cho Công ty T vay 4.960.000.000đ; Thời hạn giải ngân tối đa đến hết ngày 26/9/2011; Thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên; Thời hạn cho vay của từng lần nhận nợ cụ thể được quy định tại Hợp đồng tín dụng kèm kế ước nhận nợ; Lãi suất cho vay áp dụng cho từng lần giải ngân là lãi suất do E công bố có hiệu lực kể từ thời điểm giải ngân.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng nêu trên gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 390, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Vũ Trần Th, bà Đào Bích N.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 366, tờ bản đồ số 38, địa chỉ tại G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Vũ Trần Tr và bà Trần Thị H đã điều chỉnh chủ sử dụng đất từ hộ ông Vũ Trần Tr và bà Trần Thị H thành ông Vũ Trần Tr ngày 15/9/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 365, tờ bản đồ số 38, địa chỉ tại G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Vũ Đức T đã điều chỉnh chủ sử dụng đất từ hộ ông Vũ Đức T thành ông Vũ Đức T ngày 15/9/2011

Thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T vay số tiền 4.960.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201102811 ngày 26/9/2011; lãi suất cho vay 23%/năm; Lãi quá hạn bằng 150% lãi cho vay trong hạn. Tuy nhiên Công ty T không thanh toán được các khoản vay theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tính đến ngày 30/11/2015, Công ty mới thanh toán được 5.700.000đ (gốc) và 213.566.667đ (lãi). Ngân hàng yêu cầu Công ty phải thanh toán số nợ gốc còn lại là 4.954.300.000đ (gốc) và tiền lãi phát sinh cho đến ngày trả hết nợ gốc. Trường hợp Công ty không trả được nợ thì đề nghị cho xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Công ty T thừa nhận có ký kết hợp đồng và đã được Ngân hàng giải ngân cho vay đủ số tiền như Ngân hàng trình bày. Công ty cũng thừa nhận sau khi vay mới trả cho Ngân hàng được số tiền gốc và tiền lãi như Ngân hàng đã khai. Hiện Công ty còn nợ Ngân hàng số tiền 4.954.300.000đ (gốc) và 4.288.375.033 (lãi trong hạn) cùng 1.966.292.860đ (lãi quá hạn). Do gặp khó khăn nên Công ty xin được trả dần số nợ gốc, còn nợ lãi xin được miễn. Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng trong trường hợp Công ty T không trả được nợ, Công ty thừa nhận các tài sản thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Vũ Trần Th, ông Vũ Đức T, ông Vũ Trần Tr là các tài sản đã được các chủ tài sản ký kết hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty T nhưng nay Công ty đề nghị tuyên những hợp đồng thế chấp này là vô hiệu do phòng công chứng tẩy xóa không đúng với nguyện vọng của người thế chấp. Công ty T sẵn sàng thay thế các tài sản thế chấp bằng diện tích đất 2.973m² là tài sản của cá nhân bà D để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bao gồm: Ông Vũ Trần Th + bà Đào Bích N; Ông Vũ Đức T + bà Phạm Thị N cùng các con là Vũ Trần V, Vũ Đức Đ; Ông Vũ Trần Tr + bà Trần Thị H cùng các con là Vũ Trần G, Vũ Trần K, Vũ Thị X đều có lời khai: Các ông Th + bà Đào N; Ông T + bà Phạm N; Ông Tr + bà H đều đã ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty T tại Ngân hàng. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình các ông bà nêu trên thì giấy chứng nhận không hề bị tẩy xóa, đính chính từ hộ gia đình sang cá nhân các ông T, ông Tr. Các hộ gia đình cũng không có cuộc họp nào để đề nghị đính chính việc chuyển tên từ hộ gia đình sang các cá nhân. Việc tự ý tẩy xóa những chữ “tại nông thôn” các gia đình không biết và cũng không đồng ý.

Ông Th + bà Đào N; ông Tr + bà H; ông T + bà Phạm N có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp cho các hộ ông Vũ Trần Th, Vũ Trần Tr, Vũ Đức T, sau đó những người có yêu cầu độc lập đã có đơn rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận nêu trên.

Phòng Công chứng số X thành phố Hà Nội thừa nhận phòng công chứng đã chứng thực các hợp đồng thế chấp tài sản của các ông Th + bà Đào N; ông Tr + bà H; ông T + bà Phạm N theo yêu cầu của các bên. Đối với việc tẩy xóa cụm từ “...tại nông thôn” trong các hợp đồng thế chấp nêu trên cũng do phòng công chứng số X thực hiện theo yêu cầu tại Công văn của Ngân hàng, khi sửa chữa không có mặt bên thế chấp. Phòng công chứng cho rằng việc sửa chữa là sửa lỗi kỹ thuật, không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình ông Vũ Trần Tr, ông Vũ Trần Th, ông Vũ Đức T được làm theo đúng quy định, thủ tục, trình tự của pháp luật, yêu cầu hủy giấy chứng nhận của những người liên quan là không có căn cứ.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2017/KDTM-ST ngày 28/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội đã xét xử và quyết định:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X.

2. Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T (Do bà Nguyễn Thị Thu D là đại diện theo pháp luật) phải có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng TMCP X toàn

bộ số tiền cả gốc và lãi phát sinh còn nợ, tạm tính đến ngày 28/6/2017 theo hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102508 và Khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201102811 ngày 26/9/2011 là 11.208.967.893. Trong đó: Nợ gốc 4.954.300.000đ; Nợ lãi phát sinh là 6.254.667.893đ gồm: Nợ lãi trong hạn là 4.288.375.033đ, lãi quá hạn là 1.966.292.860đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu xử lý 03 khối tài sản đã thế chấp của Ngân hàng TMCP X tại các hợp đồng thế chấp tài sản:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 5798.2011/HĐTC quyền số 03.2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2011 tại Phòng công chứng số X - thành phố Hà Nội; Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 26/9/2011.

Buộc Ngân hàng TMCP X phải giải chấp, trả lại vợ chồng ông Vũ Trần Th, bà Đào Bích N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BG 083314, sổ vào sổ cấp GCN: 00377 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 25/7/2011 cho chủ sử dụng là ông Vũ Trần Th và bà Đào Bích N.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 5803.2011/HĐTC quyền số 03.2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2011 tại Phòng công chứng số X - thành phố Hà Nội; Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 26/9/2011.

Buộc Ngân hàng TMCP X phải giải chấp, trả lại hộ gia đình ông Vũ Trần Tr, bà Trần Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BG 543051, sổ vào sổ cấp GCN: 00376 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 25/7/2011 cho chủ sử dụng là hộ ông Vũ Trần Tr và bà Trần Thị H.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 8783.2011/HĐTC quyền số 03.2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2011 tại Phòng công chứng số X - thành phố Hà Nội; Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 26/9/2011.

Buộc Ngân hàng TMCP X phải giải chấp, trả lại hộ gia đình ông Vũ Đức T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BG 543003, sổ vào sổ cấp GCN: 00378 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 25/7/2011 cho chủ sử dụng là hộ ông Vũ Đức T.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập về yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cụ thể:

4.1. Đình chỉ xét xử về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BG 083314, sổ vào sổ cấp GCN 00377 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 25/7/2011 cho ông Vũ Trần Th và bà Đào Bích N.

4.2. Đình chỉ xét xử về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BG 543051, sổ vào sổ cấp GCN 00376 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 25/7/2011 cho hộ ông Vũ Trần Tr và bà Trần Thị H.

4.3. Đình chỉ xét xử về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BG 543003, sổ vào sổ cấp GCN 00378 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 25/7/2011 cho hộ ông Vũ Đức T”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ phải lãi suất chậm thanh toán, nghĩa vụ phải chịu án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án, ngày 10/7/2017 Ngân hàng TMCP X kháng cáo một phần bản án đề nghị Cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản những người thế chấp đã thế chấp cho Ngân hàng trong trường hợp Công ty T không trả nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện của ông Vũ Trần Th cho rằng việc Ngân hàng gửi công văn đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ tẩy xóa 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Th, ông Tr, ông T cụm từ “đất ở tại nông thôn” thành “đất ở” mục đích là nâng khống giá trị đất hạng 3 lên thành đất hạng 1 và Biên bản thẩm định tài sản thế chấp mô tả nhà đất cách đường quốc lộ 6 500m thành nhà đất

cách đường quốc lộ 6 50m là để đẩy giá lên cao nâng mức cho vay. Ngân hàng phải có trách nhiệm vì sự lừa dối này.

Việc những người thế chấp tài sản đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản bảo lãnh cho Công ty T là đúng nhưng việc nâng khống giá trị tài sản lên cao là trái với ý chí của người thế chấp. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ thừa nhận khi nhận Đơn đăng ký thế chấp tài sản thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 03 hộ ông Th, ông Tr, ông T chưa có dính chính nên ai là người dính chính sẽ phải chịu trách nhiệm về hậu quả. Tài sản ông Th thế chấp cho Ngân hàng trên đó có bức Đại tự ghi rõ là Nhà thờ 2 họ T - Đ nhưng Ngân hàng vẫn cố tình nhận thế chấp là vô hiệu. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính:

Đơn kháng cáo của Ngân hàng trong thời hạn kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của tố tụng dân sự.

Về thời hạn xét xử phúc thẩm: Vụ án thụ lý từ năm 2017 nhưng do Nguyên đơn có yêu cầu giám định con dấu, chữ ký của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ nên đến tháng 7/2019 khi có kết quả, Tòa án Hà Nội đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định.

Về nội dung: Ngân hàng kháng cáo một phần bản án đối với tài sản thế chấp, những tài sản này trước khi thế chấp chưa có sự tẩy xóa “tại nông thôn” nhưng sau khi đã ký kết hợp đồng thế chấp thì được phòng công chứng cung cấp “do lỗi kỹ thuật” là không hợp lý. Việc tẩy xóa này nhằm nâng giá trị tài sản cho vay vi phạm điều cấm nên hợp đồng thế chấp vô hiệu. Việc dính chính quyền sử dụng đất từ hộ gia đình thành cá nhân các ông T, ông Tr là sai quy định ảnh hưởng đến quyền lợi của các con ông T, ông Tr. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo của Nguyên đơn làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận.

Về yêu cầu thanh toán nợ của Ngân hàng đối với khoản vay của Công ty T: Nguyên đơn và Bị đơn đều xác nhận số tiền nợ gốc và các khoản lãi hiện Công

ty T còn nợ Ngân hàng bao gồm: 4.954.300.000đ (gốc) và 4.288.375.033đ (lãi trong hạn) cùng 1.966.292.860đ (lãi quá hạn). Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc Bị đơn phải thanh toán trả Nguyên đơn toàn bộ số nợ trên là có căn cứ.

Xét về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu được xử lý 03 tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng, sở hữu của những người thế chấp là ông Vũ Trần Th + bà Đào Bích N; Ông Vũ Trần Tr + bà Trần Thị H; Ông Vũ Đức T + bà Phạm Thị N đã thế chấp cho Ngân hàng bảo đảm cho khoản vay của Công ty T.

HĐXX thấy rằng: Tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng không giao nộp các tài liệu gốc là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên các chủ sử dụng từ “hộ ông Vũ Trần Th và bà Đào Bích N; Hộ ông Vũ Trần Tr và bà Trần Thị H; Hộ Vũ Đức T” để cơ quan có thẩm quyền giám định con dấu đóng ở phần đính chính “Đất ở tại nông thôn” được gạch đi cụm từ “tại nông thôn” và chữ viết, chữ ký mang tên “Nguyễn Văn Đ” trên các giấy chứng nhận nêu trên và chữ ký của ông Nguyễn Văn Đ hiện tại có phải do cùng 1 người viết và ký hay không nên Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xử lý 03 tài sản bảo đảm này.

Quá trình tố tụng tại Cấp phúc thẩm, Nguyên đơn mới có yêu cầu giám định các nội dung:

Hình dấu tròn màu đỏ có nội dung “Phòng tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ” tại mục “Thửa đất” của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 543051, BG 083314, BG 543003 cùng đề ngày 25/7/2011 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội ban hành với dấu có cùng nội dung trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một con dấu đóng ra hay không?

Phần chữ bị tẩy xóa tại mục: đ) Mục đích sử dụng: Đất ở...của mục “1. Thửa đất” trên 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi BG 543051, BG 083314, BG 543003 cùng đề ngày 25/7/2011 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội ban hành được tẩy xóa bằng phương pháp gì? Chữ gốc trước khi bị tẩy xóa là chữ gì?

Chữ ký mang tên ông Nguyễn Văn Đ trên các tài liệu cần giám định với chữ ký mẫu so sánh ghi của ông Nguyễn Văn Đ trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra hay không?

Tại Kết luận giám định số 168/GĐKTHS-P11 ngày 07/6/2019 của Phòng Giám định KTHS - Bộ Quốc phòng đã kết luận:

Hình dấu tròn màu đỏ có nội dung “Phòng tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ” tại mục “Thửa đất” trên 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 543051, BG 083314, BG 543003 cùng đề ngày 25/7/2011 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội ban hành (tài liệu ký hiệu A1, A2, và A3) với hình dấu có cùng nội dung trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M3, M5 và M6 do cùng một con dấu đóng ra.

Phần chữ bị xóa tại mục: “đ) Mục đích sử dụng: Đất ở...” của mục “1. Thửa đất” trên 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi số BG 543051, BG 083314, BG 543003 cùng đề ngày 25/7/2011 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội ban hành (tài liệu ký hiệu A1, A2, và A3) được xóa bằng phương pháp dùng bút xóa phủ lên trên chữ in phía dưới; chữ in nguyên thủy trước khi bị xóa là “tại nông thôn”.

Chữ ký mang tên Nguyễn Văn Đ cần giám định trên các tài liệu ký hiệu A1 và từ A3 đến A6 với chữ ký mẫu so sánh ghi của ông Nguyễn Văn Đ trên các tài liệu ký hiệu M2 và từ M4 đến M7 là do cùng một người ký ra.

Theo cung cấp của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ tại Biên bản làm việc ngày 17/5/2017 thì 03 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của các ông Vũ Trần Th, Vũ Trần Tr, Vũ Đức T hiện còn lưu giữ ở Phòng Tài nguyên không hề có sự sửa chữa. Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn cho rằng việc sửa chữa là do khách hàng (người thế chấp yêu cầu) nhưng tất cả những người thế chấp tài sản đều phản đối và cho rằng chính Ngân hàng đề nghị. Người đại diện của ông Th còn cho rằng chính Ngân hàng sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 gia đình thế chấp tài sản đã tự ý đi đăng ký giao dịch bảo đảm là vi phạm về thủ tục trình tự đăng ký. Tuy nhiên, tại các Đơn đăng ký giao dịch bảo đảm do chính các ông Vũ Trần Th, Vũ Trần Tr, Vũ Đức T làm và ký tên tại cơ quan có thẩm quyền đăng ký đã thể hiện ngày lập đơn và nộp là 19/9/2011 nhưng đến ngày 26/9/2011 mới được cơ quan này xác nhận việc đăng ký, không phải do Ngân hàng đi đăng ký nên không có căn cứ cho rằng việc đăng ký giao dịch này bị vi phạm.

Người liên quan còn cho rằng Ngân hàng đã thực hiện việc tẩy xóa cụm từ “đất ở tại nông thôn” thành “đất ở” sau khi đã nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm nâng khống giá trị tài sản thế chấp để cho vay là trái với ý chí của những người thế chấp và cũng là nguyên nhân làm cho hợp đồng thế chấp vô

hiệu. HĐXX thấy không đủ cơ sở xác định ai và thời gian tẩy xóa cụm từ “tại nông thôn” nhưng nếu việc tẩy xóa diễn ra sau khi các bên đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản (đã giới hạn giá trị bảo đảm) thì việc nâng khống hạn mức cho vay không còn tác dụng. Thực tế cho thấy việc tẩy xóa cụm từ “tại nông thôn” không làm thay đổi nội dung của hợp đồng thế chấp và không làm thay đổi bản chất của giao dịch nêu trên nên các hợp đồng thế chấp vẫn có hiệu lực. Vì vậy, các bên đã tham gia ký kết các hợp đồng này phải có nghĩa vụ chấp hành.

Đối với việc đính chính tên người sử dụng đất từ “Hộ ông Vũ Trần Tr và bà Trần Thị H” thành “Ông Vũ Trần Tr”; “Hộ ông Vũ Đức T” thành “Ông Vũ Đức T” đều đã được thực hiện trước khi các bên ký kết hợp đồng thế chấp (điều này đã được chính các chủ tài sản xác nhận ngay trong Hợp đồng thế chấp tài sản). Đối chiếu với các Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trước đây của ông Th, ông Tr, ông T còn lưu tại cơ quan có thẩm quyền khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng các đơn này đều chỉ ghi cá nhân ông Th, ông Tr, ông T xin cấp giấy chứng nhận, nguồn gốc đất là đất mẹ đẻ để lại cho trước năm 1971. Vì vậy, không có căn cứ cho rằng đất này thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình. Do vậy việc cơ quan lưu giữ tài liệu liên quan đến việc đính chính từ hộ gia đình sử dụng đất sang cá nhân người sử dụng đất cung cấp hiện chưa tìm thấy hồ sơ việc đính chính không phải là căn cứ để không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa, HĐXX nhận được Đơn đề nghị của ông Vũ Đức K, địa chỉ thôn Phô G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội có nội dung trên diện tích đất ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 3 nhà thờ của chi họ V do sự đóng góp tiền của, công sức của tất cả các con cháu thành viên trong chi họ bỏ ra xây dựng để thờ cúng tổ tiên, không phải của riêng ông Th, bà N nên các thành viên trong chi họ V không đồng ý cho Ngân hàng xử lý Nhà thờ họ. Người đại diện của ông Th cũng trình bày tại nhà đất nêu trên hiện còn 1 bức Đại tự ghi đây là nhà thờ của 2 họ T - Đ nên ông Th không có quyền thế chấp cho Ngân hàng. Đơn trình bày của ông K và lời khai của người đại diện của ông Th ở cấp phúc thẩm mâu thuẫn nhau và cũng không có chứng cứ chứng minh. Toàn bộ thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Th (đã được cơ quan có thẩm cấp giấy chứng nhận) nên việc ông Th tự nguyện đem thế chấp cho cho

Ngân hàng thì hợp đồng thế chấp là đúng với quy định của pháp luật, hợp đồng thế chấp có hiệu lực thi hành với các bên, nếu có chứng cứ hợp pháp chứng minh nhà xây dựng trên đất không thuộc sở hữu của ông Th, bà N thì tài sản thế chấp sẽ được xử lý theo hướng dẫn tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Hội đồng xét xử thấy rằng có căn cứ chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Nguyên đơn. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên:

Áp dụng Khoản 2 - Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2017/KDTM-ST ngày 28/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP X đối với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T.

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X 4.954.300.000đ (nợ gốc) và 4.288.375.033đ (lãi trong hạn) cùng 1.966.292.860đ (lãi quá hạn). Tổng cộng là 11.208.967.893đ (*Mười một tỷ, hai trăm linh tám triệu, chín trăm sáu bảy triệu, tám trăm chín mươi ba đồng*).

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (28/6/2017), Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T còn tiếp tục phải chịu lãi suất trên số nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

2. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP X có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 390, tờ bản đồ số 38, diện tích 287m², địa chỉ: G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BG 083314, số

vào sổ cấp GCN: 00377 ngày 25/7/2011 cho người sử dụng, sở hữu là hộ ông Vũ Trần Th và bà Đào Bích N.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả 2.084.300.000đ nợ gốc và tiền lãi phát sinh trên số tiền bảo đảm cho nợ gốc 2.631.371.594đ (trong đó: lãi trong hạn là 1.804.141.873đ, lãi quá hạn là 827.229.721đ)

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 366, tờ bản đồ số 38, diện tích 131m², địa chỉ: G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BG 543051, sổ vào sổ cấp GCN: 00376 ngày 25/7/2011 cho người sử dụng, sở hữu là hộ ông Vũ Trần Tr và bà Trần Thị H đã điều chỉnh chủ sử dụng đất từ hộ ông Vũ Trần Tr và bà Trần Thị H thành ông Vũ Trần Tr ngày 15/9/2011.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả 1.430.000.000đ nợ gốc và tiền lãi phát sinh trên số tiền bảo đảm cho nợ gốc 1.805.335.787đ (trong đó: lãi trong hạn là 1.237.788.648đ, lãi quá hạn là 567.547.139đ)

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 365, tờ bản đồ số 38, diện tích 130m², địa chỉ: G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BG 543003, sổ vào sổ cấp GCN: 00378 ngày 25/7/2011 cho người sử dụng, sở hữu là hộ ông Vũ Đức T đã điều chỉnh chủ sử dụng đất từ hộ ông Vũ Đức T thành ông Vũ Đức T ngày 15/9/2011.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả 1.440.000.000đ nợ gốc và tiền lãi phát sinh trên số tiền bảo đảm cho nợ gốc 1.817.960.512đ (trong đó: lãi trong hạn là 1.246.444.512đ, lãi quá hạn là 571.516.000đ)

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì ngoài các đương sự trong vụ án đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp thì những người đang cùng quản lý, sử dụng tài sản thế chấp hoặc có tên trong sổ hộ khẩu thường trú tại tài sản thế chấp cũng phải có nghĩa vụ chấp hành việc thi hành án.

3. Đình chỉ xét xử các yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các ông bà Vũ Trần Tr và bà Trần Thị H, ông Vũ Trần Th và bà Đào Bích N, ông Vũ Đức T và bà Phạm Thị N.

4. Án phí: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T phải chịu 119.209.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP X 58.891.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002801 ngày 17/3/2016 và 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp biên lai số 0002897 ngày 11/07/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả ông Vũ Đức T và bà Phạm Thị N 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002747 ngày 12/4/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả ông Vũ Trần Tr và bà Trần Thị H 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002748 ngày 12/4/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả ông Vũ Trần Th và bà Đào Bích N 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002746 ngày 12/4/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSNDTP Hà Nội
- TAND huyện Chương Mỹ
- Chi cục THA huyện Chương Mỹ
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy Hạnh