TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2024/KDTM-PT
Ngày 29/01/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Huy Cẩn.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thúy Mai, ông Vũ Văn Mạnh.

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Hoàng Văn Hải - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc***: Bà Cao Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 07/2023/TLPT-KDTM ngày 05/10/2023 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2023/QĐ-PT ngày 05/12/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần C.

Địa chỉ: Số 108 Trần Hưng Đạo, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là: Ông Hoàng Văn V - Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần C, chi nhánh P; (Theo văn bản uỷ quyền số: 1335/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT1 ngày 09/11/2022), (có mặt).

Địa chỉ: Số 4 Trần Hưng Đạo, phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

- *Bị đơn:*

1. Công ty cổ phần T4.

Địa chỉ: Số nhà F, đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Thị T - Chức vụ: Giám đốc.

2. Công ty cổ phần V2.

Địa chỉ: Tổ A, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Thị T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

3. Công ty cổ phần T4.

Địa chỉ: Số nhà F, đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Thị T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

(Bà T vắng mặt)

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

1. Ông Trần X, sinh năm 1953 (vắng mặt).

2. Bà Đinh Thị T, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Ông X, bà T cùng cư trú tại: Số nhà F đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Ông Trần Đình R, sinh năm 1960; cư trú tại: Thôn T, xã T, huyện M, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

4. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1953 (vắng mặt).

5. Anh Đinh Văn T2, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Bà T1, anh T2 cùng cư trú tại: Thôn T, xã T, huyện M, thành phố Hà Nội.

6. Phòng công chứng Nguyễn Minh H (Thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của phòng Công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Phúc).

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Minh H – Trưởng văn phòng. Địa chỉ: Số C, phố L, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

7. Phòng công chứng số 9 thành phố Hà Nội.

Đại diên theo pháp luật: Ông Phạm Hữu H1 - Trưởng văn phòng. Địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện M, xã Đ, huyện M, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

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

1. Anh Trần Anh T3, sinh ngày 26/6/1990; cư trú tại: Số nhà F đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T3: Ông Vy Văn M - Luật sư thuộc Công ty L1; Đoàn luật sư thành phố H, Địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà C, KĐT M, phường M, quận N, thành phố Hà Nội (có mặt).

2. Chị Trần Thị Hoàng Y, sinh ngày 10/9/1983; cư trú tại: Số nhà F đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị X1, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cư trú tại: Số nhà A, đường N, tổ A phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X1: Bà Hoàng Thị Minh D, sinh năm 1984; cư trú tại: X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2019) (vắng mặt).

Người kháng cáo: Chị Trần Thị Hoàng Y và anh Trần Anh T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/5/2018 và các lời khai trong quá trình tố tụng, ông Hoàng Văn V đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần C trình bày:

Ngày 10/10/2012 Ngân hàng Thương mại cổ phần C-Chi nhánh P, Vĩnh Phúc cho Công ty cổ phần V2 vay vốn theo hợp đồng tín dụng số NTB.12.26/HĐTD và văn bản sửa đổi Hợp đồng tín dụng ngày 05/10/2013 số tiền là 3.800.000.000 đồng, lãi suất 13,5%/năm, lãi phạt quá hạn 50% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng. Dư nợ gốc chưa trả là 3.794.052.955 đồng, trong quá trình giải quyết bà X1 trả thay 2.548.000.000 đồng, dự nợ còn lại là 1.246.052.955 đồng.

Ngày 10/05/2013 Ngân hàng cho Công ty cổ phần T4 vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số NTB.13.10/HĐTD và các văn bản sửa đổi hợp đồng tín dụng ngày 10/8/2013, ngày 01/4/2014 số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 12,2% (được điều chỉnh hàng tháng), lãi phạt quá hạn 50% lãi trong hạn, thời hạn vay 12 tháng. Dư nợ gốc chưa trả là 2.996.500.000 đồng.

Ngày 10/10/2013 Ngân hàng cho Công ty cổ phần T4 vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số: NTB.13.16 2013/HĐTDHM/NHCT260-CNAD vay 5.000.000.000 đồng, lãi suất 11,3%/năm, lãi phạt quá hạn 50% lãi trong hạn, thời hạn vay đến ngày 31/7/2014. Dư nợ gốc chưa trả 4.189.718.487 đồng.

Tài sản thế chấp gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất diện tích 85,9m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp III 5 tầng diện tích khoảng 500m^2 sàn cùng toàn bộ các công trình phụ trợ nằm trên thửa đất, tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 44, địa chỉ tại khu A thị trấn P, huyện M, tỉnh Vĩnh Phúc (nay thuộc đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc), đứng tên hộ ông Trần X. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp: NTB.07.100/HĐTC ngày 28/06/2007 và Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp ngày 17/3/2012, ngày 24/12/2012 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty cổ phần T4, Công ty cổ phần T4 và Công ty cổ phần V2 tại Ngân hàng.

Tài sản 2: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 353m^2 thuộc tờ bản đồ số 01, thửa số 313b, địa chỉ tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội, đứng tên hộ ông Ngô Văn V1, đăng ký chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 110 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 24/5/2011. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp NTB.11.23/HĐTC ngày 25/6/2011 và Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp ngày 29/9/2012 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty cổ phần T4 và Công ty cổ phần V2 tại Ngân hàng.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất diện tích 125,5m^2 thuộc tờ bản đồ số 02, thửa số 311-1 tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội, đứng tên hộ ông Nguyễn Giang L và bà Nguyễn Thị H2, đăng ký chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 116 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 24/5/2011. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp NTB.11.24/HĐTC ngày 25/6/2011 và Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp ngày 20/9/2012 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty cổ phần T4 và Công ty cổ phần V2 tại Ngân hàng.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất 602,6m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 69 tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đứng tên ông Trần X. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: NTB.11.45/HĐTC ngày 16/09/2011 và Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp ngày 9/10/2012, 27/9/2013 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty cổ phần T4, Công ty cổ phần V2, Công ty cổ phần T4 với Ngân hàng.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất diện tích 975,4m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà 03 tầng diện tích sàn 360m^2 và toàn bộ các công trình vật kiến trúc khác gắn liền với đất tại thửa 23, tờ bản đồ số 40, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Nguyễn Thị X1. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số NTB.10.63/HĐTC ngày 15/10/2010 để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty cổ phần T4 và Công ty cổ phần V2 tại Ngân hàng.

Tài sản 6: Xe ô tô con nhãn hiệu TOYOTA, năm sản xuất: 2010, nước SX: Việt Nam; số khung: RL4BB42E6A7305872; số máy: 1ZZB035216, Biển KS: 88K-5085 đứng tên Công ty cổ phần V2. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số NTB.10.11/HĐTC ngày 14/10/2010 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty cổ phần V2 với Ngân hàng.

- Ngày 12/7/2022, bà Nguyễn Thị X1 là chủ sở hữu tài sản 5 (thửa đất 23) nêu trên có đơn tự bán tài sản thế chấp để trả nợ thay Công ty V2 và đề nghị giảm miễn lãi cho công ty được Ngân hàng đồng ý. Bà X1 đã trả nợ gốc cho Công ty V2 số tiền là: 2.548.000.000 đồng, trả một phần nợ lãi cho Công ty V2 là 452.000.000 đồng (tổng là 3 tỷ). Trong đó: Lãi trong hạn là: 305.149.097 đồng; lãi phạt quá hạn là: 146.850.903 đồng; số tiền nợ lãi còn lại theo nghĩa vụ tài sản của bà Nguyễn Thị X1 được Ngân hàng M1 là 2.619.952.287 đồng; Ngân hàng đã xuất kho trả hồ sơ tài sản bảo đảm. Ngày 25/7/2022, Ngân hàng có đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện, không đề nghị Tòa án xử lý đối với tài sản thế chấp thửa số 23 nêu trên.

Ngân hàng yêu cầu buộc các bị đơn trả dư nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm 11/8/2023 như sau:

Công ty cổ phần V2: Nợ gốc 1.246.052.955 đồng, lãi trong hạn 1.144.963.397 đồng, lãi phạt quá hạn 553.458.332 đồng. Tổng 2.944.474.684 đồng.

Công ty cổ phần T4: Nợ gốc 2.996.500.000 đồng, lãi trong hạn 2.819.601.865 đồng, lãi phạt quá hạn 1.369.781.092 đồng. Tổng 7.185.882.957 đồng.

Công ty cổ phần T4: Nợ gốc 4.189.718.487 đồng, lãi trong hạn 3.415.566.319 đồng, lãi phạt quá hạn 1.688.390.769 đồng. Tổng 9.293.675.575 đồng.

Trường hợp không trả được nợ yêu cầu xử lý các tài sản số 1, 2, 3, 4, 6 nêu trên để thu hồi nợ.

Bị đơn là Công ty cổ phần T4, Công ty cổ phần V2, Công ty cổ phần T4 do người đại diện theo pháp luật là bà Đinh Thị T trình bày:

Quá trình vay vốn Ngân hàng của ba Công ty như đại diện Ngân hàng trình bày, bà thống nhất với số dư nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn như Ngân hàng trình bày là đúng.

Quá trình kinh doanh, 03 công ty gặp nhiều khó khăn nên không trả nợ được cho Ngân hàng, nay Ngân hàng khởi kiện 03 công ty đều do bà T là đại diện theo pháp luật. 03 công ty đề nghị Ngân hàng cho trả nợ dần và đề nghị Ngân hàng miễn lãi. Trong trường hợp 03 công ty không trả được nợ cho Ngân hàng thì 03 Công ty đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và chiếc ô tô theo các hợp đồng thế chấp mà công ty, cũng như bản thân bà T và ông Trần X đã ký với Ngân hàng để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần X trình bày:

Ông thống nhất các khoản nợ đã vay, dư nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt như Ngân hàng trình bày.

- Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 30 diện tích 602,6m^2 nguồn gốc do bố mẹ ông để lại cho anh em ông gồm: ông, ông Trần Đình R, ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn S. Ngày 29/4/2011, bốn anh em ông đã lập Biên bản họp gia đình thống nhất chia cho ông thửa 69 nêu trên. Ngày 29/8/2011, Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông gồm vợ chồng ông và hai con là chị Y và anh T3. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đăng ký biến động thể hiện ông được nhận tặng cho quyền sử dụng đất (vợ con ông tặng cho ông). Lời khai tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm lần 1 ông khai không biết tại sao có sự điều chỉnh tặng cho. Lời khai tại cấp sơ thẩm lần 2 ông xác định: Việc vợ con ông ký hợp đồng tặng cho ngày 01/9/2011 tặng cho ông thửa đất 69 là theo hướng dẫn của cán bộ Ngân hàng V3 để cho thuận tiện khi gia đình ông thế chấp tài sản. Vào thời điểm ký hợp đồng tặng cho, cháu T3 đang sống, học tập tại Australia, cho nên anh T3 không biết, không tham gia ký hợp đồng, ông không biết ai ký tên T3 tại hợp đồng này. Hợp đồng tặng cho chỉ ông, bà T, chị Y ký (BL1486).

- Thửa đất số 313b, tờ bản đồ số 01 diện tích 353m^2 nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Văn V1 ở xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đã sang tên đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thửa đất số 311-1 tờ bản đồ số 02 diện tích 125,5m^2 chúng tôi nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Giang L và bà Nguyễn Thị H2 đã sang tên đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 44, diện tích 85,9m^2, tại khu A thị trấn P,

huyện M (nay là số F đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc) có nguồn gốc do Q quản lý từ trước năm 1992. Để tạo thành mảnh đất có thể làm nhà ở được thì các gia đình phải nộp tiền đất cho đơn vị để thực hiện việc san lấp ao. Ngày 22/11/1992, theo đề nghị của Huyện đội M2, Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp Giấy phép xây dựng số: 49/GP/DX cho công trình: *Nhà ở gia đình Huyện đội M. Quy mô, diện tích xây dựng: 11 căn hộ mái bằng 1-2 tầng, diện tích xây dựng 50m^2/hộ.* Trong đó, có 01 căn hộ của gia đình ông. Năm 1993, gia đình ông đã xây dựng một ngôi nhà cấp III, 3 tầng lệch trên đất để ở. Vào thời điểm gia đình ông được Huyện đội M2 cấp đất làm nhà. Ngày 18/12/2002, Ủy ban nhân dân huyện M đã hoàn thiện thủ tục công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông đối với thửa đất nói trên. Năm 2010, gia đình ông đã phá căn nhà cũ xây căn nhà 5 tầng, diện tích sàn xây dựng 500 m^2. Kinh phí xây dựng nhà mới là do cả 4 thành viên gia đình ông cùng nhau đóng góp. Khi ký hợp đồng thế chấp và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp thì chỉ có ông và bà T ký kết với Ngân hàng. Còn con ông là chị Y, anh T3 không biết, không ký. Khi biết về sự việc này thì chị Y và anh T3 không đồng ý. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho thành viên hộ gia đình ông. Ông đề nghị được tự bán tài sản để trả nợ Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T3 trình bày:

Anh là đồng chủ sử dụng đất, đồng chủ sở hữu căn nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 22, 69 nêu trên nguồn gốc tạo lập cho hộ gia đình như ông X trình bày.

Các hợp đồng thế chấp và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp cha mẹ anh ký với Ngân hàng đối với thửa đất 22, 69 nêu trên không hợp pháp, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh vì vào thời điểm hợp đồng thế chấp ngày 28/6/2007, anh đã hơn 17 tuổi (anh sinh ngày 26/6/1990), anh đang sinh sống trong căn nhà trên thửa đất bị thế chấp, là đồng chủ sử dụng đất, đồng sở hữu căn nhà bị thế chấp, nhưng anh không được biết, không được tham gia ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật. Vào thời điểm bố mẹ anh ký các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp *(27/8/2009; 20/01/2011; 17/3/2012; 09/10/2012; 24/12/2012)* thì anh đang sinh sống tại Australia, anh cũng không hề hay biết gì về việc bố, mẹ anh ký các văn bản này *(anh xuất cảnh sang Australia du học ngày 15/11/2008, rồi ở lại làm việc cho đến ngày 28/10/2019 thì mới về nước).*

Mặc dù, anh không có đóng góp bằng tiền mặt để xây dựng các tài sản trên đất, nhưng anh có đóng góp công sức trong việc quản lý, bảo vệ, sửa chữa, duy trì và làm tăng giá trị của tài sản. Năm 2020, anh mới biết bố mẹ thế chấp tài sản của hộ gia đình.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/9/2011 và Hợp đồng thế chấp 16/9/2011 đối với thửa 69 được ký kết không hợp pháp, vì anh là đồng chủ sử dụng đất, đồng chủ sở hữu không được biết, không được tham gia ký kết.

Ngày 05/5/2022, anh có "Đơn yêu cầu độc lập" đề nghị Toà án tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/9/2011 và Hợp đồng thế chấp ngày 16/9/2011 nhưng Tòa án đã không thụ lý yêu cầu độc lập của anh.

Anh đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp với Ngân hàng đối với thửa 22 và 69 nêu trên vô hiệu và giải chấp 2 thửa đất này để trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh.

Ngày 12/7/2023, tại phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ án, anh Trần Anh T3 đã bổ sung nội dung yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho ngày 01/9/2011 vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Hoàng Y trình bày:

Chị thống nhất lời khai của ông X, anh T3 về nguồn gốc thửa đất 22 là của hộ gia đình như anh T3, ông X đã trình bày. Chị yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thửa 22 vô hiệu và giải chấp thửa đất này để Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà X1 trình bày:

Bà thừa nhận đã ký hợp đồng thế chấp thửa đất 23 nêu trên đứng tên bà cho Ngân hàng để đảm bảo vay vốn cho Công ty V2 và Công ty T4. Bà đã được Ngân hàng cho tự bán tài sản và trả nợ Ngân hàng thay Công ty V2 số tiền 3.000.000.000 đồng để trả nợ gốc và lãi.

Ngày 20/7/2022, bà có đơn xin rút toàn bộ đơn yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số NTB.10.63/HĐTC ngày 15/10/2010.

Bà yêu cầu buộc Công ty V2 thanh toán cho bà số tiền 3.000.000.000 đồng mà bà đã trả nợ thay cho Công ty Cổ phần V2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình R: Đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt, không có ý kiến gì về phần nhà thửa 69 một phần trên đất của ông R. Sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo.

Kiểm tra hiện trạng thửa đất 69 theo kết quả thẩm định ngày 17/6/2021 thì tài sản trên đất có 1 ngôi nhà cũ, đã xuống cấp nhưng tồn tại trên cả phần đất của ông X và ông R. Ông X, bà T đề nghị lấy diện tích đất thực tế và kết quả thẩm định ngày 16/5/2023 để giải quyết vụ án, ngôi nhà đã xuống cấp và đã được dỡ bỏ đi cho nên quyền lợi của ông R không còn ảnh hưởng.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 11/8/2023 Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần C đối với Công ty cổ phần T4; Công ty cổ phần V2, Công ty cổ phần T4.

1.1. Buộc Công ty cổ phần V2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP C số tiền tính theo Hợp đồng tín dụng số NTB.12.26/HDTD ngày 10/10/2012 và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/HĐTD ngày 05/10/2013. Tính đến hết ngày 11/8/2023 (ngày xét xử): Nợ gốc: 1,246,052,955 đồng; nợ lãi trong hạn: 1,144,963,397 đồng; nợ lãi phạt quá hạn: 553,458,332 đồng. Tổng số: 2,944,474,684 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền còn phải thi hành án, bên phải thi hành án là Công ty cổ phần V2

còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc: 1,246,052,955 đồng còn phải thi hành án từ ngày 12/8/2023 (ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm) theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số NTB.12.26/HDTD ngày 10/10/2012 và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/HĐTD ngày 05/10/2013.

1.2. Buộc Công ty cổ phần T4 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP C số tiền tính theo Hợp đồng tín dụng số NTB.13.10/HĐTD ngày 10/5/2013, Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 10/8/2013 và số 01/HĐTD ngày 01/4/2014. Tính đến hết ngày 11.8.2023 (ngày xét xử): Nợ gốc: 2,996,500,000 đồng; nợ lãi trong hạn: 2,819,601,865 đồng; nợ lãi phạt quá hạn: 1,369,781,092 đồng. Tổng số: 7,185,882,957 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền còn phải thi hành án, bên phải thi hành án là Công ty cổ phần T4 còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án là: 2,996,500,000 đồng từ ngày 12/8/2023 (ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm) theo lãi suất thỏa thuận tại theo Hợp đồng tín dụng số NTB.13.10/HĐTD ngày 10/5/2013, Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 10/8/2013 và số 01/HĐTD ngày 01/4/2014;

1.3. Buộc Công ty cổ phần T4 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP C số tiền tính theo Hợp đồng tín dụng số: NTB.13.16 2013/HĐTDHM/NHCT260-CNAD ngày 10/10/2023. Tính đến hết ngày 11.8.2023 (ngày xét xử): Nợ gốc: 4,189,718,487 đồng; nợ lãi trong hạn: 3,415,566,319 đồng; nợ lãi phạt quá hạn: 1,688,390,769 đồng. Tổng số: 9,293,675,575 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền còn phải thi hành án, bên phải thi hành án là Công ty cổ phần T4 còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án là 4,189,718,487 đồng từ ngày12/8/2023 (ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm) theo lãi suất thỏa thuận tại theo Hợp đồng tín dụng số NTB.13.16 2013/HĐTDHM/NHCT260- CNAD ngày 10/10/2023.

2. Trường hợp Công ty cổ phần V2, Công ty cổ phần T4, Công ty cổ phần T4 không thanh toán số tiền nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần C có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo các Hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể:

2.1. Tài sản 1: Quyền sử dụng đất diện tích 85,9m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp III 5 tầng diện tích khoảng 500m^2 sàn cùng toàn bộ các công trình phụ trợ nằm trên thửa đất, theo giấy chứng nhận số X 141814 do UBND huyện M cấp ngày 18 tháng 12 năm 2002 tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 44, địa chỉ tại khu A thị trấn P, huyện M, tỉnh Vĩnh Phúc (nay thuộc đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc), đứng tên hộ ông Trần X; Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: NTB.07.100/HĐTC ngày 28/06/2007 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, kết quả thẩm định:

- Tài sản trên diện tích đất có 01 ngôi nhà ở xây bê tông cốt thép 5 tầng do ông X và bà T xây dựng (có diện tích là 96,6m^2/1 sàn). Trong đó: Diện tích ngoài

giấy chứng nhận phía giáp huyện đội có A,B,G,H,A có diện tích là 3,3m^2. Phía giáp đường N có C,D,E,F,C có diện tích là 7,4m^2.

- Khi có nhu cầu hợp thức diện tích đất ngoài giấy chứng nhận này vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông Trần X, bà T hoặc người có quyền sử dụng đất và sở hữu ngôi nhà có quyền tiến hành thủ tục hợp thức theo qui định của pháp luật trên cơ sở ý kiến của UBND phường H ngày 21/3/2023 khi xem xét, thẩm định tại chỗ, nếu không được hợp thức mà cơ quan có thẩm quyền yêu cầu buộc tháo dỡ phần công trình nhà xây dựng trên diện tích đất ngoài diện tích được ghi trong giấy chứng nhận số X 141814 do UBND Huyện M cấp ngày 18 tháng 12 năm 2002 tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 44, địa chỉ tại khu A thị trấn P, huyện M, tỉnh Vĩnh Phúc (nay thuộc đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc), đứng tên hộ ông Trần X thì hộ ông Trần X, bà T hoặc người có quyền sử dụng đất và sở hữu ngôi nhà phải tháo dỡ mà không được bồi thường.

Tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp sẽ dùng không được vượt quá 95% trả cho khoản nợ của Công ty cổ phần T4, không được vượt quá 5% trả cho khoản nợ của Công ty cổ phần T4 tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp

2.2. Tài sản 2: Quyền sử dụng đất diện tích 353m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc tờ bản đồ số 01, thửa số 313b tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Ngô Văn V1, đăng ký chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 110 được UBND xã T chứng thực ngày 24/5/2011. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số NTB.11.23/HĐTC ngày 25/6/2011 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số NTB.11.23/HĐTC ngày 29/9/2012 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên tài sản thế chấp, kết quả thẩm định :

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 353,0m^2. Diện tích đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất là 342.0m^2. Mục đích sử dụng là: Đất ở, được giới hạn bởi các mốc A, B, C, D, A. Cụ thể: A – B dài 10,74m; B – C dài 32.77m; C – D dài 10m; D – A dài 34.38m.

- Tài sản trên đất: 01 bờ tường phía trước đất đường đi của thôn xây gạch 10, không chát, cao 1,8m, dài 10,70m (tính cả cổng sắt), (do ông X xây năm 2010); 01 cổng sắt cao 1,4m, rộng 80cm, khung típ ống nước bắn tôn kín (do ông X xây năm 2010); 01 giếng nước tự khơi đào; 01 cây bàng vanh 10 cm (do ông X trồng), và một số cây dại tự mọc không có giá trị (nên không xem xét, thẩm định).

Tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp theo qui định thì số tiền còn lại sẽ dùng không được vượt quá 52% trả cho khoản nợ của Công ty Cổ phần V2 và không được vượt quá 48% trả cho khoản nợ của Công ty cổ phần T4 tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp

2.3 Tài sản 3: Đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất diện tích 125,5m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc tờ bản đồ số 02, thửa số 311-1 tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Nguyễn Giang L và bà Nguyễn Thị H2, đăng ký chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 116 được UBND xã T chứng thực ngày 24/5/2011. Chi tiết theo Hợp đồng thế

chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số NTB.11.24/HĐTC ngày 25/6/2011, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số NTB.11.24/HĐTC ngày 20/9/2012 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, kết quả xem xét, thẩm định;

- Diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 125,5m^2. Qua đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất là 120,2 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở, được giới hạn các mốc: A, B, C, D, A. Cụ thể: A – B dài 5.00 m; B – C dài 23.93 m; C – D dài 5.00m; D – A dài 24.33 m

- Tài sản trên đất có 01 tường xây gạch 10 phía trước giáp đường thôn (đã chát), cao 2 mét, dài 23,93 m; 01 tường xây gạch 10, không chát, lối vào ngõ xóm, cao 3 mét, dài 5 m; 01 nhà bếp + 01 nhà vệ sinh xây tạm đã cũ, tường 10 lợp pờ lô xi măng đã cũ, hiện nay không ai sử dụng nữa (có từ khi thế chấp với Ngân hàng) có diện tích tổng là 24.0 m^2.

Tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp theo qui định thì trả cho khoản nợ của Công ty cổ phần V2 tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp

2.4 Tài sản 4: Quyền sử dụng đất 602,6m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 69 tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đứng tên ông Trần X theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: NTB.11.45/HĐTC ngày 16/09/2011, văn bản sửa đổi bổ sung ngày 09/10/2012 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, kết quả xem xét thẩm định;

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 602,6m^2. Hiện trạng sử dụng diện tích đất là 602,6m^2. Trong đó mục đích sử dụng đất ở là: 300,0m^2, đất vườn là 302,6m^2, được giới hạn bởi các mốc: A, B, C, D, E, A. Cụ thể: A – B dài 2,84m; B – C dài 8,91m; C – D dài 4,94m; D – E dài 12m; E – A dài 32,49m.

- Trên diện tích đất này có các tài sản như sau: 01 trụ cổng xây bằng gạch 50 x 50 cao 03 mét do ông X xây và một nửa cánh cổng sứt đã cũ; 03 cây bưởi vanh 20cm đã cho thu hoạch; 01 cây mít nhỏ chưa cho thu hoạch; 01 cây Hồng xiêm nhỏ chưa cho thu hoạch; 01 cây đu đủ vanh 18 cm đã cho thu hoạch; 04 cây đu đủ nhỏ chưa cho thu hoạch; 03 cây ổi nhỏ chưa cho thu hoạch (những cây trên do ông X trồng); phía trước đất giáp đường đi của thôn có ít chân móng, còn tường dào gần như đã phá toàn bộ.

Tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp sẽ dùng không được vượt quá 5% trả cho khoản nợ của Công ty cổ phần T4, không được vượt quá 95% trả cho khoản nợ của Công ty cổ phần T4 tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp

2.5 Tài sản 5: Đối với tài sản thế chấp là Xe ô tô con nhãn hiệu TOYOTA, năm SX: 2010, nước SX: Việt Nam; số khung: RL4BB42E6A7305872; số máy: 1ZZB035216, Biển KS: 88K-5085 đứng tên Công ty cổ phần V2, theo HĐTC số NTB.10.11/HĐTC ngày 14/10/2010. Tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp theo qui định thì trả cho khoản nợ của Công ty Cổ phần V2 tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

3. Trường hợp sau khi bán hết tài sản thế chấp mà không thu đủ nợ gốc, lãi cho Ngân hàng TMCP C, thì Công ty cổ phần V2, Công ty cổ phần T4 và Công ty cổ phần T4 có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP C cho đến khi thực tế đã trả hết nợ tương đương với dư nợ cụ thể của từng Công ty

4. Xét yêu cầu độc lập:

4.1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T3 về việc tuyên Hợp đồng tặng cho QSDĐ số 155B được UBND xã T, huyện M, thành phố Hà Nội chứng thực ngày 01/9/2011, Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số NTB.11.45/HĐTC ngày 16/09/2011, văn bản sửa đổi bổ sung ngày 09/10/2012 công chứng: 2924; quyển số: 04/2010/TP-CC-SCC-HĐGDDS do Phòng công chứng số I thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 16/9/2011 vô hiệu và buộc Ngân hàng V3 giải chấp thửa đất số 69, tờ bản đồ số 30, diện tích 602,6 m^2, tại thôn T, xã T, huyện M, thành phố Hà Nội để trả lại giấy chứng nhận QSDĐ.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chi Y, anh T3 về việc Tuyên Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: NTB.07.100/HĐTC; có số công chứng: 506; quyển số: 01/2007/TP-CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Vĩnh Phúc chứng nhận ngày 28/6/2007 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp này vô hiệu. Buộc Ngân hàng V3 giải chấp thửa đất số 22, tờ bản đồ số 44, diện tích 85,9m^2, tại số F đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên.

4.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị X1 buộc Công ty cổ phần V2 trả cho bà Nguyễn Thị X1 số tiền 3.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5.1. Đình chỉ một phần nội dung khởi kiện, đối với việc không xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 975,4m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà 03 tầng diện tích sàn 360m^2 và toàn bộ các công trình vật kiến trúc khác gắn liền với đất thuộc tờ bản đồ số 40, thửa số 23, tại địa chỉ phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Nguyễn Thị X1 theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ và TSGLVĐ số NTB.10.63/HĐTC ngày 15/10/2010.

5.2. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị X1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: NTB.10.63/HĐTD ngày 15/10/2010 là vô hiệu.

Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Anh T3, chị Trần Thị Hoàng Y có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp thửa đất số 22 và 69 nêu trên, buộc Ngân hàng V3 giải chấp hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, anh T3 giữ nguyên kháng cáo, chị Y vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Y, anh T3 là không đúng vì Tòa án đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng thế chấp, yêu cầu của anh T3, chị Y chỉ là yêu cầu phản bác không phải yêu cầu độc lập; xử lý tài sản thế chấp chưa đúng, tuyên án chưa rõ ràng, gây khó khăn cho việc thi hành án…., đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của anh T3 và chị Y; trả lại chị Y, anh T3 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp; tuyên cụ thể mức lãi suất kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm mỗi công ty phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[2] Đơn kháng cáo của chị Trần Thị Hoàng Y và anh Trần Anh T3 trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Ngân hàng thương mại cổ phần C (V3) khởi kiện Công ty cổ phần T4 (Công ty T4), Công ty cổ phần V2 (Công ty V2), Công ty cổ phần T4 (Công ty T4) yêu cầu trả nợ theo hợp đồng tín dụng, trường hợp không trả thì xử lý tài sản thế chấp. Với nội dung khởi kiện nêu trên thì quan hệ pháp luật của vụ án này được xác định là tranh chấp về hợp đồng tín dụng và tranh chấp về hợp đồng thế chấp tài sản. Khi giải quyết Tòa án sẽ xem xét toàn diện tính pháp lý của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng như chủ thể tham gia hợp đồng, mục đích, nội dung, hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Trong các hợp đồng thế chấp Ngân hàng tranh chấp có Hợp đồng thế chấp NTB.07.100/HĐTC ngày 28/06/2007 đối với diện tích đất 85,9m^2 cùng tài sản trên đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 44, địa chỉ tại khu A thị trấn P, huyện M, tỉnh Vĩnh Phúc (nay thuộc đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc) đứng tên hộ ông Trần X và Hợp đồng thế chấp số NTB.11.45/HĐTC ngày 16/09/2011 đối với diện tích đất 602,6m^2 cùng tài sản gắn liền với đất thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 69 tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đứng tên ông Trần X. Quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Anh T3, chị Trần Thị Hoàng Y có đơn yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu và buộc V3 làm thủ tục giải chấp trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2 thửa đất này. Yêu cầu của chị Y, anh T3 chỉ yêu cầu phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chứ không phải là yêu cầu độc lập vì Tòa án đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về giải quyết tranh chấp cả 2 hợp đồng thế chấp thửa đất số 22 và 69. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc

lập của chị Y, anh T3 và chị Y, anh T3 phải nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập là không đúng pháp luật, ảnh hưởng tới quyền lợi của anh T3, chị Y. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ việc thụ lý yêu cầu độc lập của chị Y, anh T3 hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho chị Y, anh T3 và giải quyết yêu cầu của chị Y, anh T3 theo quy định của pháp luật.

[4] Xét đơn kháng cáo của chị Trần Thị Hoàng Y và anh Trần Anh T3 thấy rằng:

[5] Xét kháng cáo của anh T3 về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số NTB.11.45/HĐTC ngày 16/9/2011 đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 30, diện tích 602,6m^2 tại thôn T, xã T, huyện M, thành phố Hà Nội vô hiệu với lý do đất của hộ gia đình gồm ông X, bà T, chị Y, anh T3, nhưng anh T3 không ký hợp đồng tặng cho ông X và không ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[6] Nguồn gốc thửa đất số 69 nêu trên là của cha mẹ ông X để lại. Ngày 29/4/2011, các anh em của ông X là ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn S, ông Trần Đình R cùng lập Biên bản họp gia đình phân chia đất của cha mẹ để lại. Trong đó, ông X được chia thửa đất 69, diện tích 602,6m^2 nêu trên. Như vậy, nguồn gốc đất nêu trên do cha mẹ của ông X để lại, các anh em của ông X phân chia cho ông X không phải đất Nhà nước giao hay công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông X. Quá trình đăng ký kê khai: tại Công văn số 142/VPĐKĐĐ-CNHML ngày 12/4/2022 của Văn phòng Đ1 – Chi nhánh huyện M thể hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có văn bản thể hiện ông X đăng ký đất cho các thành viên hộ gia đình có chị Y, anh T3. Trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/3/2011, phần ghi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất vẫn chỉ ghi "Tên: Trần Xuyết" nguồn gốc sử dụng: Đất ông cha để lại ông X ký là người viết đơn. Quyết định số 6749/QĐ-UBND huyện M ngày 29/8/2011, tờ trình ngày 18/8/2011, Công văn số 57/CV-VPĐN ngày 17/8/2011, Tờ trình số 32/TTr-UBND xã T, Thông báo công khai hồ sơ đất đai ngày 28/3/2011 của UBND xã T, danh sách công khai của UBND xã T, danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã T, biên bản họp của hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản xét duyệt của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã T ngày 28/3/2011 ghi tên chủ sử dụng đất là "Trần Xuyết", không phải hộ gia đình. Như vậy, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, không phải thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình có thành viên anh T3, chị Y. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 29/8/2011 ghi người sử dụng đất là hộ ông Trần X không phải là căn cứ để xác định anh T3, chị Y có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/05/2023 tài sản trên đất thửa 69 gồm có 01 trụ cổng cao 3m, nửa cánh cổng đã cũ, trân móng tường và một số cây trên đất. Đất và tài sản trên đất được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông X, bà T nên đất và tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông X, bà T.

[7] Ngày 01/9/2011, ông X, bà T có lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với nội dung: Bên tặng cho là ông X, bà T cùng các thành viên khác của hộ gia đình là chị Y, anh T3 tặng cho ông X thửa đất số 69. Hợp đồng tặng cho được UBND xã T chứng thực và được Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện M ghi thông tin ông Trần X được nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 69 tại mục "Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận" trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/9/2011.

[8] Ông X, bà T, chị Y thừa nhận đã ký hợp đồng tặng cho, còn anh T3 xác định không biết không ký, không biết ai ký thay chữ ký của anh tại hợp đồng và thời gian ký hợp đồng anh đang ở nước ngoài. Lời khai của ông X, bà T trình bày việc lập hợp đồng tặng cho ngày 01/9/2011 là theo hướng dẫn của cán bộ Ngân hàng để thuận tiện cho việc thế chấp đất với Ngân hàng, ông X, bà T không biết ai ký thay chữ ký anh T3 tại hợp đồng tặng cho. Như vậy, theo lời khai của ông X, bà T thì ý chí lập hợp đồng tặng cho không nhằm mục đích cho các thành viên gia đình có anh T3, chị Y thực hiện quyền định đoạt tài sản chung của hộ gia đình, mà chỉ lập để hợp thức thủ tục thế chấp đất theo hướng dẫn của cán bộ Ngân hàng. Như phân tích trên, anh T3, chị Y không có quyền tài sản chung của hộ gia đình đối với thửa đất tại thửa 69, nên anh T3, chị Y có ký hay không ký Hợp đồng tặng cho ngày 01/9/2011 không ảnh hưởng tới hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất NTB.11.45/HĐTC ngày 16/9/2011 được ký kết giữa ông X, bà T với Ngân hàng.

[9] Nguồn gốc thửa đất 69 do ông X được anh em thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cha mẹ để lại, được phân chia trong thời kỳ hôn nhân với bà T, quá trình sử dụng ông X, bà T cùng quản lý sử dụng, cùng tôn tạo tài sản chung trên đất, cùng thế chấp cho Ngân hàng nên đất cùng tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông X, bà T. Lẽ ra, ông X, bà T có toàn quyền ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, nhưng theo ông X, bà T trình bày Ngân hàng hướng dẫn các bên lập hợp đồng tặng cho ngày 01/9/2011 có sự tham gia của anh T3, chị Y để đảm bảo thủ tục chặt chẽ là không cần thiết. Thực tế, Hợp đồng tặng cho ngày 01/9/2011, ông X đã được đăng ký, thay đổi thông tin được tặng cho từ bà T đứng tên riêng của ông X ngày 07/9/2011, ông X có toàn quyền định đoạt. Nhưng Hợp đồng thế chấp NTB.11.45/HĐTC ngày 16/9/2011 vẫn có chữ ký của bà T và ông X là bên thế chấp, việc ký kết này không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật, các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết nên không ảnh hưởng tới hiệu lực của hợp đồng thế chấp. Như vậy, mặc dù đã có sự tặng cho ông X đất, nhưng bà T vẫn ký hợp đồng thế chấp, cho nên dù Hợp đồng tặng cho ngày 01/9/2011 có sự giả mạo chữ ký anh T3, hoặc lý do khác bị vô hiệu cũng không ảnh tới hiệu lực của hợp đồng thế chấp, vì hợp đồng thế chấp có cả chữ ký ông X, bà T, tài sản thế chấp là tài sản chung của ông X, bà T. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của anh T3 về tuyên bố Hợp đồng thế chấp thửa đất 69 giữa ông X, bà T với Ngân hàng là có căn cứ.

[10] Quá trình giải quyết anh T3 có khởi kiện bằng vụ án khác về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho ngày 01/9/2011 vô hiệu, nhưng sau đó rút đơn khởi kiện. Ngày 31/7/2023, Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên đã có Quyết định

đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 20/2023/QĐST-DS. Ngày 09/5/2023, anh T3 có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án này yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho ngày 01/9/2011 vô hiệu, nhưng không được Tòa án sơ thẩm thụ lý theo thủ tục chung. Xét thấy, như phân tích trên giá trị pháp lý của hợp đồng tặng cho ngày 01/9/2011 không ảnh hưởng tới hiệu lực của Hợp đồng thế chấp thửa đất 69 giữa ông X, bà T với Ngân hàng, nên không cần thiết phải thụ lý, giải quyết yêu cầu độc lập của anh T3 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên để giải quyết trong cùng vụ án này.

[11] Xét yêu cầu của chị Trần Thị Hoàng Y và anh Trần Anh T3 về: Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: NTB.07.100/HĐTC ngày 28/6/2007 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 44, diện tích 85,9m^2, tại địa chỉ số F đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc vô hiệu; Buộc Ngân hàng giải chấp thửa đất số 22 nêu trên để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh T3, chị Y. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[12] Theo các tài liệu chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án và Công văn số 1273/BCH-TM ngày 19/12/2023 của Ban chỉ huy quân sự huyện M - Bộ Q (do anh T3 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T3 giao nộp tại phiên tòa phúc thẩm) thì nguồn gốc thửa đất số 22 nêu trên, năm 1991 được sự nhất trí của Thủ trưởng Bộ Q và UBND huyện M, Ban Chấp hành Quân sự huyện M đã dành một phần đất (chủ yếu là ao, hồ) thuộc quản lý của đơn vị (đất quốc phòng) để xây dựng khu gia binh và cấp cho 11 gia đình là cán bộ, nhân viên đang công tác tại đơn vị trong đó có gia đình ông X, các cán bộ được cấp đất phải nộp tiền cho đơn vị để san lấp ao. Như vậy, đây là chính sách của đơn vị quân đội cấp đất cho cán bộ, chiến sỹ đã có gia đình, không phải trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đất cho hộ gia đình theo nhân khẩu. Nên việc đơn vị quốc phòng cấp đất nêu trên không phải là căn cứ xác định anh T3, chị Y có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình cùng với cha mẹ.

[13] Năm 1993, gia đình ông X đã xây dựng một ngôi nhà 3 tầng trên đất. Chị Y sinh năm 1983 (10 tuổi), anh T3 sinh năm 1990 (3 tuổi) còn nhỏ, không có cơ sở xác định có công sức đóng góp để tạo nên nhà đất này.

14] Năm 2010, gia đình ông X đã phá căn nhà cũ xây căn nhà mới 5 tầng, theo lời khai của anh T3 thời điểm làm nhà anh T3 đã xuất cảnh sang Australia du học (đi nước ngoài ngày 15/11/2008), rồi ở lại làm việc cho đến ngày 28/10/2019 thì về nước. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, mặc dù Tòa án đã yêu cầu nhưng chị Y, anh T3 không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh đã có công sức đóng góp vào việc xây dựng nhà năm 2010. Chị Y ở trong nước, ngoài việc không có căn cứ chứng minh có đóng góp xây dựng nhà, thì chị Y cũng đã ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 22 với Ngân hàng.

[15] Ngày 18/12/2002, UBND huyện M đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 22 nêu trên đứng tên hộ ông Trần X. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Đơn đề nghị cấp ngày 15/5/2002, phần ghi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ ghi "Tên: Trần X và Đinh Thị T"

nguồn gốc sử dụng: Đất được cấp theo quyết định số 243/RĐ.ĐC ngày 31.12.1993 của UBND huyện M cho ông Trần X điều này khẳng định đất cấp cho ông X, ông X đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, bà T chứ không phải đăng ký cấp cho hộ gia đình có thành viên gồm cả chị Y, anh T3, nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/12/2002 không phải là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất chung hộ gia đình cho chị Y, anh T3.

[16] Ngày 28/6/2007, ông X, bà T, chị Y đã ký hợp đồng thế chấp thửa đất 22 với V3. Thời điểm này anh T3 chưa đi du học, nhưng không có ý kiến tranh chấp gì. Anh Tú, chị Y không có quyền tài sản chung của hộ gia đình, nên việc anh T3, chị Y có ký hợp đồng thế chấp hay không, không ảnh hưởng tới hiệu lực của hợp đồng thế chấp. Nhà đất tại thửa 22 là tài sản chung của ông X, bà T, Hợp đồng thế chấp tài sản này giữa các bên đã ký kết đảm bảo đúng trình tự thủ tục, được đăng ký bảo đảm đúng pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, chị Y, anh T3 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp thửa đất 22 nêu trên vô hiệu không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[17] Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng ông X, bà T đã thế chấp thửa đất số 69 và 22 nêu trên cho V3, hợp đồng thế chấp tuân thủ đúng nội dung, hình thức, các bên tự nguyện tham gia ký kết hợp đồng, được đăng ký bảo đảm đúng trình tự thủ tục, thời điểm thế chấp không phát sinh tranh chấp, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông X, bà T; Ngân hàng đã giải ngân các khoản tín dụng rất lớn cho các Công ty do bà T làm giám đốc, Chủ tịch hội đồng quản trị, Ngân hàng đã tạo điều kiện cho doanh nghiệp có vốn phát triển kinh doanh nhưng các Công ty lại vi phạm nghĩa vụ trả tiền, dư nợ cả gốc và lãi còn rất lớn; nay anh T3, chị Y là con của ông X, bà T tranh chấp với lý do tài sản thế chấp của hộ gia đình dẫn đến các khoản cho vay từ năm 2012, 2013 đến nay Ngân hàng chưa thu hồi được nợ, nhưng lý do tranh chấp là không có căn cứ pháp luật như đã phân tích nêu trên.

[18] Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh T3, chị Y như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa.

[19] Về xử lý tài sản bảo đảm:

[20] Các Hợp đồng thế chấp tranh chấp trong vụ án này là đúng ý chí của chủ sở hữu, các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật về hình thức và nội dung của hợp đồng, không thuộc một trong các trường hợp vô hiệu theo quy định của pháp luật. Các hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm nên phát sinh hiệu lực kể từ ngày đăng ký giao dịch bảo đảm và các bên tham gia ký kết phải có nghĩa vụ chấp hành.

[21] Theo hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng của 3 Công ty với Ngân hàng thì mỗi hợp đồng tín dụng của từng Công ty với Ngân hàng được bảo đảm bằng nhiều tài sản thế chấp, không thỏa thuận phạm vi bảo đảm, không xác định tỷ lệ bảo đảm bao nhiêu % đối với mỗi tài sản bảo đảm. Căn cứ Điều 7 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm quy định về quyền lựa chọn giao dịch bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ dân sự như sau: *"Trong trường hợp*

một nghĩa vụ dân sự được bảo đảm bằng nhiều giao dịch bảo đảm, mà khi đến hạn bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên nhận bảo đảm có quyền lựa chọn giao dịch bảo đảm để xử lý hoặc xử lý tất cả các giao dịch bảo đảm, nếu các bên không có thoả thuận khác". Theo quy định này Ngân hàng có quyền lựa chọn bất kỳ tài sản thế chấp nào trong số các tài sản đã được thế chấp để xử lý và mỗi tài sản đều được dùng để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ. Nếu Công ty không trả nợ, Ngân hàng có quyền lựa chọn tài sản thế chấp để yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại hoặc phát mại tất cả các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

[22] Các Hợp đồng thế chấp được ký kết và đăng ký giao dịch bảo đảm trước khi ký kết hợp đồng tín dụng nên trường hợp này các thỏa thuận thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ vay tài sản trong tương lai. Theo Điều 69 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm quy định về xác định thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai như sau*: "Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được giao kết để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai thì nghĩa vụ trong tương lai có thứ tự ưu tiên thanh toán theo thứ tự đăng ký giao dịch bảo đảm đó, không phụ thuộc vào thời điểm xác lập giao dịch dân sự làm phát sinh nghĩa vụ trong tương lai".* Trong vụ án này có tài sản bảo đảm nhiều nghĩa vụ trong tương lai, nhưng cùng thỏa thuận tại một hợp đồng thế chấp và được đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày, không phải đăng ký giao dịch bảo đảm khác thời điểm, nên đều phát sinh nghĩa vụ bảo đảm thanh toán với một Ngân hàng là V3, trường hợp này Ngân hàng là bên có quyền, 3 Công ty có nghĩa vụ được bảo đảm không phân định thứ tự ưu tiên thanh toán nên Ngân hàng có quyền lựa chọn tài sản thế chấp để yêu cầu thi hành án khoản nợ của từng Công ty hoặc cả 3 Công ty và đồng thời xử lý tài sản bảo đảm theo nguyên tắc nêu trên nếu không tự nguyện trả nợ.

[23] Tòa án cấp sơ thẩm phân chia tỷ lệ tài sản bảo đảm đối với từng hợp đồng tín dụng theo tỷ lệ số tiền vay nợ là không phù hợp với quy định nêu trên, nhận định quyết định về xử lý tài sản bảo đảm chưa rõ ràng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại phần xử lý tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm. Cụ thể các tài sản bảo đảm, nghĩa vụ bảo đảm, xử lý tài sản như sau:

[24] *Tài sản 1:* Xe ô tô con nhãn hiệu TOYOTA, năm sản xuất: 2010, nước sản xuất: Việt Nam; số khung: RL4BB42E6A7305872; số máy: 1ZZB035216, Biển KS: 88K-5085 đứng tên Công ty cổ phần V2, được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số NTB.10.11/HĐTC ngày 14/10/2010 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/10/2010; tài sản này được bảo đảm để trả cho các khoản vay của Công ty Cổ phần V2 tại V3. Hợp đồng tín dụng NTB.12.26/HĐTD ngày 10/10/2012 giữa Ngân hàng với Công ty V2 đã thỏa thuận tài sản thế chấp là ô tô theo hợp đồng thế chấp nêu trên. Trường hợp Công ty cổ phần V2 không trả nợ, V3 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại ô tô nêu trên để thu hồi nợ.

[25] *Tài sản 2:* Thửa đất số 313b, tờ bản đồ số 01, diện tích 353 m^2 (đo thực tế 342m^2) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Ngô Văn V1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB

927303 cấp ngày 18/5/2007, được đăng ký bổ sung: chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 110 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 24/5/2011. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTB.11.23/HĐTC ngày 25/6/2011, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/6/2011 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01 ngày 20/9/2012, bảo đảm cho các khoản vay của Công ty cổ phần T4 và Công ty cổ phần V2 với V3. Theo Hợp đồng tín dụng NTB.12.26/HĐTD ngày 10/10/2012 giữa Công ty cổ phần V2 với Ngân hàng và Hợp đồng tín dụng NTB.13.10/HĐTD ngày 10/5/2013 giữa Công ty cổ phần T4 với Ngân hàng Đ2 đã có thỏa thuận tài sản bảo đảm là tài sản nêu trên không thỏa thuận tỷ lệ bảo đảm. Nên Thửa đất 313b và tài sản trên đất được bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần T4 và Công ty cổ phần V2 với Ngân hàng.

[26] Theo Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 16/5/2023, diện tích đất theo hiện trạng là 342m^2, diện tích hiện trạng nhỏ hơn diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp lấn chiếm giáp ranh. Trường hợp này nếu Công ty cổ phần T4 và Công ty cổ phần V2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, V3 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại thửa đất nêu trên theo diện tích hiện trạng và tài sản trên đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2023 để thu hồi nợ.

[27] *Tài sản 3:* Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 30, diện tích 602,6m^2 và tài sản gắn liền với đất tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Trần X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 363471 cấp ngày 29/8/2011, đăng ký, thay đổi đứng tên ông X đã nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất theo hợp đồng ngày 01/9/2011, hồ sơ số 000526 ngày 07/9/2011. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: NTB.11.45/HĐTC ngày 16/09/2011, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 16/9/2011 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01 ngày 09/10/2012 và số 02 ngày 27/9/2013; tài sản này được bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Cổ phần V2, Công ty cổ phần T4 và Công ty cổ phần T4 tại V3. Nhưng Hợp đồng tín dụng NTB.12.26/HĐTD ngày 10/10/2012 sửa đổi ngày 05/10/2013 giữa Công ty V2 với Ngân hàng T5 bảo đảm hợp đồng tín dụng này không có tài sản này. Còn Hợp đồng tín dụng NTB.13.10/HĐTD ngày 10/5/2013 giữa Công ty cổ phần T4 với Ngân hàng và Hợp đồng tín dụng số NTB13.16.2013-HĐTDHM/NHCT260-CNAD ngày 10/10/2013 giữa Công ty cổ phần T4 với Ngân hàng đều có thỏa thuận tài sản bảo đảm là tài sản này không phân chia tỷ lệ bảo đảm. Nên thửa đất số 69 và tài sản trên đất được bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần T4, Công ty cổ phần T4 với Ngân hàng.

[28] Theo Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 16/05/2023, diện tích đất theo hiện trạng là 602,6m^2 bằng diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Biên bản thẩm định ngày 17/6/2021, trên đất có 02 nhà cũ, đã xuống cấp nhưng tồn tại trên phần đất này và một phần nhỏ trên đất của ông Trần Đình R, nhưng khi thẩm định lại ngày 16/05/2023 thì 02 nhà trên đã được dỡ bỏ và không có tranh chấp với các hộ giáp ranh. Trường hợp Công ty cổ phần T4 và Công ty cổ phần T4 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, V3 có quyền yêu cầu cơ

quan thi hành án phát mại thửa đất nêu trên theo diện tích hiện trạng và tài sản trên đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2023 để thu hồi nợ.

[29] *Tài sản 4:* Thửa đất số 311-1, tờ bản đồ số 02, diện tích 125,5m^2 (hiện trạng 120,2m^2) và tài sản gắn liền với đất tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Nguyễn Giang L và bà Nguyễn Thị H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 379582 cấp ngày 16/5/2011; đăng ký thay đổi ngày 07/6/2011 nội dung chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 116 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 24/5/2011. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTB.11.24/HĐTC ngày 25/6/2011, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/6/2011 và Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01 ngày 20/9/2012; tài sản này được bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Cổ phần V2 và Công ty cổ phần T4 tại V4. Nhưng khi ký hợp đồng tín dụng, chỉ có Hợp đồng tín dụng NTB.12.26/HĐTD ngày 10/10/2012 sửa đổi ngày 05/10/2013 giữa Công ty cổ phần V2 với Ngân hàng có thỏa thuận tài sản bảo đảm là tài sản này. Còn Hợp đồng tín dung giữa Công ty cổ phần T4 với Ngân hàng T5 tài sản bảo đảm không có tài sản này. Nên thửa đất 311-1 và tài sản trên đất chỉ bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần V2 với Ngân hàng.

[30] Theo Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 16/5/2023, diện tích đất theo hiện trạng là 120,2m^2, diện tích hiện trạng nhỏ hơn diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp lấn chiếm ranh. Trường hợp này nếu Công ty Cổ phần V2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, V3 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại thửa đất nêu trên theo diện tích hiện trạng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Trích đo địa chính hiện trạng ngày 16/5/2023 để thu hồi các khoản nợ.

[31] *Tài sản 5:* Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 44, diện tích 85,9m^2 và nhà cấp III, 3 tầng cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại khu A thị trấn P, huyện M, tỉnh Vĩnh Phúc (nay thuộc đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc), đứng tên hộ ông Trần X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 141814 cấp ngày 18/12/2002. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số NTB.07.100/HĐTC ngày 28/6/2007, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/6/2007, đăng ký bổ sung ngày 26/01/2011 và Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp số 03 ngày 17/03/2012 và số 03 ngày 24/12/2012; tài sản này được bảo đảm cho các khoản vay của Công ty cổ phần T4, Công ty cổ phần V2 và Công ty cổ phần T4. Nhưng khi ký hợp đồng tín dụng, chỉ có Hợp đồng tín dụng số NTB13.16.2013-HĐTDHM/NHCT260-CNAD ngày 10/10/2013 giữa Công ty cổ phần T4 với Ngân hàng có thỏa thuận tài sản bảo đảm là tài sản trên. Hợp đồng tín dụng số NTB.13.10/HĐTD ngày 10/5/2013 giữa Công ty cổ phần T4 với Ngân hàng có thỏa thuận tài sản này là tài sản bảo đảm nhưng Văn bản sửa đổi hợp đồng tín dụng ngày 01/4/2014 đã sửa đổi không có tài sản này. Còn Hợp đồng tín dụng giữa Công ty cổ phần V2 với Ngân hàng T5 tài sản bảo đảm không có tài sản này. Nên nhà, đất, tài sản trên đất thuộc thửa đất 22 nêu trên chỉ đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần T4 với Ngân hàng

[32] Nhà cấp III, 3 tầng trên đất thế chấp được xây dựng năm 1993, thế chấp ngày 28/6/2007, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/6/2007, năm 2010 ông X, bà T phá nhà cũ xây nhà mới cấp 3, 5 tầng. Ngày 24/01/2011, ông X, bà T và V3 đã có Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký (BL688) với nội dung thay đổi: "nhà cấp III, 3 tầng được thay đổi thành nhà cấp 3, 5 tầng" và được đăng ký thay đổi ngày 26/01/2011. Như vậy, nhà xây mới cấp III, 5 tầng thuộc tài sản đã đăng ký thế chấp.

[33] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 21/03/2023, diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 96,6m^2, nhà 5 tầng diện tích sàn 96,6m^2(xây trên toàn bộ đất theo hiện trạng), diện tích đất theo hiện trạng lớn hơn diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10,7m^2. Diện tích đất 10,7m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp gồm 2 phần, phần phía trước giáp đường N là 7,4m^2, phần phía sau nhà giáp Huyện đội là 3,3m^2. Theo nội dung Hợp đồng thế chấp, Văn bản sửa đổi nội dung hợp đồng thế chấp đã được đăng ký bảo đảm và đăng ký thay đổi nội dung thì Ngân hàng nhận thế chấp toàn bộ nhà cấp III, 5 tầng diện tích sàn 96,6m^2, nhà này thuộc quyền sở hữu của ông X, bà T, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại toàn bộ nhà này để thu hồi nợ và quyền sử dụng đất diện tích 85,9m^2 theo diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tăng thêm 10,7m^2 ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H, thành phố P tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/03/2023 gia đình ông X, bà T sử dụng ổn định từ khi được cấp đất, không có tranh chấp, tuy nhiên chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích tăng thêm. Trường hợp Công ty cổ phần T4 không trả nợ, V3 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại toàn bộ nhà cấp III, 5 tầng, diện tích 1 sàn 96,6m^2 và phần đất 85,9m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để thu hồi nợ; đối với phần diện tích 7,4m^2 và 3,3m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người mua tài sản thế chấp được quyền tiếp tục sử dụng, có quyền đăng ký, kê khai để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hoặc phải chấp hành theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[34] Như vậy, căn cứ vào nội dung các Hợp đồng thế chấp nêu trên: Nếu Công ty cổ phần V2 không trả nợ, Ngân hàng có quyền lựa chọn các tài sản 1, 2, 4 nêu trên (nếu các tài sản này chưa bị xử lý hoặc xử lý chưa hết) để yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại thu hồi đủ nợ, tiền thừa chuyển sang khoản nợ khác được bảo đảm chưa được thi hành án hoặc xử lý theo quy định của pháp luật. Nếu Công ty cổ phần T4 không trả nợ, Ngân hàng có quyền lựa chọn các tài sản 2, 3 nêu trên (nếu các tài sản này chưa bị xử lý hoặc xử lý chưa hết) để yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại thu hồi đủ nợ, tiền thừa chuyển sang khoản nợ khác được bảo đảm chưa được thi hành án hoặc xử lý theo quy định của pháp luật. Nếu Công ty cổ phần T4 không trả nợ, Ngân hàng có quyền lựa chọn các tài sản 3, 5 nêu trên (nếu các tài sản này chưa bị xử lý hoặc xử lý chưa hết) để yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại thu hồi đủ nợ, tiền thừa chuyển sang khoản nợ khác được bảo đảm chưa được thi hành hoặc xử lý theo quy định của pháp luật. Ngân hàng có quyền yêu

cầu thi hành án từng Công ty hoặc nhiều Công ty trả nợ và xử lý tài sản thế chấp như nêu trên theo sự lựa chọn của Ngân hàng. Trường hợp phát mại tất cả các tài sản trả nợ, nếu trả đủ còn tiền thừa thì trả lại chủ sở hữu theo quy định, nếu thiếu thì Công ty còn nợ tiếp tục trả nợ theo quy định của pháp luật.

[35] Về các nội dung giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng và nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với các nội dung này. Tuy nhiên, đối với quyết định về lãi suất trong bản án sơ thẩm là chưa cụ thể mức lãi suất quá hạn, Bản án sơ thẩm quyết định: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền còn phải thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi quá hạn của số tiền nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng. Tại phiên tòa sơ thẩm V3 chỉ yêu cầu tính lãi đối với số nợ gốc sau khi xét xử sơ thẩm, nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên lãi đối với nợ gốc là đúng. Nhưng không quyết định cụ thể lãi suất quá hạn là bao nhiêu là chưa phù hợp quy định tại điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và gây khó khăn cho công tác thi hành án. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về nội dung tuyên lãi suất sau ngày xét xử sơ thẩm.

[36] Theo các hợp đồng tín dụng thì lãi suất quá hạn các bên thỏa thuận là 150% lãi suất trong hạn (gồm lãi trong hạn + lãi phạt bằng 50% lãi trong hạn). Lãi suất trong hạn V3 cho Công ty cổ phần V2, Công ty cổ phần T4, Công ty cổ phần T4 lần lượt là 13,5%, 12,2%, 11,3%/năm; lãi suất quá hạn tương ứng của các Công ty lần lượt là 20,25%, 18,3%, 16,95%/năm.

[37] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh phúc về các nội dung đã phát biểu phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như đã phân tích nêu trên và đề nghị sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ được chấp nhận.

[38] Về án phí: Hoàn trả cho chị Y, anh T3 tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp, do Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập không đúng. Án phí sơ thẩm Công ty cổ phần V2, Công ty cổ phần T4, Công ty cổ phần T4 phải chịu án theo quy định của pháp luật, bà X1 và V3 được hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp. Án phí phúc thẩm, do kháng cáo của anh Trần Anh T3, chị Trần Thị Hoàng Y không được chấp nhận nên anh T3, chị Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Hoàng Y, anh Trần Anh T3. Sửa bản án sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 11/08/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 975,4 m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà 03 tầng diện tích sàn 360m^2 và toàn bộ các công trình vật kiến trúc khác gắn liền với đất thửa số 23, tờ bản đồ số 40 tại phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Nguyễn Thị X1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số NTB.10.63/HĐTC ngày 15/10/2010.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Trần Anh T3 về tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số NTB.11.45/HĐTC ngày 16/9/2011 và số NTB.07.100/HĐTC ngày 28/6/2007.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của chị Trần Thị Hoàng Y về tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số NTB.07.100/HĐTC ngày 28/6/2007.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần C đối với Công ty cổ phần V2, Công ty cổ phần T4, Công ty cổ phần T4.

- Buộc Công ty cổ phần V2 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh P số tiền 2.944.474.684 đồng (hai tỷ chín trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm tám mươi tư đồng), trong đó nợ gốc là 1.246.052.955 đồng (một tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu không trăm năm mươi hai nghìn chín trăm năm mươi lăm đồng) và nợ lãi tính đến ngày 11/8/2023 là 1.698.421.729 đồng (một tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu bốn trăm hai mươi mốt nghìn bảy trăm hai mươi chín đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 12/08/2023 cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần V2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 1.246.052.955 đồng theo mức lãi suất là 20,25%/năm.

- Buộc Công ty cổ phần T4 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh P số tiền 7.185.882.957 đồng (bảy tỷ một trăm tám mươi năm triệu tám trăm tám mươi hai nghìn chín trăm năm mươi bảy đồng), trong đó nợ gốc là 2.996.500.000 đồng (hai tỷ chín trăm chín mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng) và nợ lãi tính đến ngày 11/8/2023 là 4.189.382.957 đồng (bốn tỷ một trăm tám mươi chín triệu ba trăm tám mươi hai nghìn chín trăm năm bảy đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 12/08/2023 cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần T4 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 2.996.500.000 đồng theo mức lãi suất là 18,3%/năm.

- Buộc Công ty cổ phần T4 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh P số tiền 9.293.675.575 đồng (chín tỷ hai trăm chín mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi năm nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó nợ gốc là 4.189.718.487 đồng (bốn tỷ một trăm tám mươi chín triệu bảy trăm mười tám nghìn bốn trăm tám mươi bảy đồng) và nợ lãi tính đến ngày 11/8/2023 là 5.103.957.088 đồng (năm tỷ một trăm linh ba triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn không trăm tám mươi tám đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 12/08/2023 cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần T4 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 4.189.718.487 đồng theo mức lãi suất là 16,95%/năm.

5. Trường hợp Công ty Cổ phần V2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại các tài sản gồm:

- Tài sản theo Hợp đồng thế chấp số NTB.10.11/HĐTC ngày 14/10/2010 là Xe ô tô con nhãn hiệu TOYOTA, năm sản xuất 2010, nước sản xuất tại Việt Nam, số khung RL4BB42E6A7305872, số máy 1ZZB035216, Biển kiểm soát 88K-5085 đứng tên Công ty cổ phần V2.

- Tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTB.11.23/HĐTC ngày 25/6/2011 và theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2023 gồm quyền sử dụng đất diện tích 342m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 313b, tờ bản đồ số 01 tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Ngô Văn V1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 927303 cấp ngày 18/5/2007, được đăng ký bổ sung chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T ngày 24/5/2011 nằm trong giới hạn các điểm A,B,C,D (có Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 16/5/2023 kèm theo).

- Tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTB.11.24/HĐTC ngày 25/6/2011 và theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2023 gồm quyền sử dụng diện tích đất 120,2m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 311-1, tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Nguyễn Giang L và bà Nguyễn Thị H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 379582 cấp ngày 16/5/2011, đăng ký thay đổi ngày 07/6/2011 nội dung chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 116 ngày 24/5/2011 nằm trong giới hạn các điểm A,B,C,D (có Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 16/5/2023 kèm theo).

6. Trường hợp Công ty cổ phần T4 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại các tài sản gồm:

- Tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTB.11.23/HĐTC ngày 25/6/2011 và theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2023 gồm quyền sử dụng đất diện tích 342m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 313b, tờ bản đồ số 01 tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Ngô Văn V1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 927303 cấp ngày 18/5/2007, được đăng ký bổ sung chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T ngày 24/5/2011 nằm trong giới hạn các điểm A,B,C,D (có Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 16/5/2023 kèm theo).

-Tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: NTB.11.45/HĐTC ngày 16/09/2011 và theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/05/2023 gồm quyền sử dụng đất diện tích 602,6m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 30 tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Trần X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE

363471 cấp ngày 29/8/2011, đăng ký, thay đổi đứng tên ông Trần X đã nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất theo hợp đồng ngày 01/9/2011, hồ sơ số 000526 ngày 07/9/2011, nằm trong giới hạn các điểm A,B,C,D,E (có Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 16/05/2023 kèm theo).

7. Trường hợp Công ty cổ phần T4 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại các tài sản gồm:

-Tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: NTB.11.45/HĐTC ngày 16/09/2011 và theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/05/2023 gồm quyền sử dụng đất diện tích 602,6m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 30 tại xã T, huyện M, thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Trần X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 363471 cấp ngày 29/8/2011, đăng ký, thay đổi đứng tên ông Trần X đã nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất theo hợp đồng ngày 01/9/2011, hồ sơ số 000526 ngày 07/9/2011, nằm trong giới hạn các điểm A,B,C,D,E (có Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 16/05/2023 kèm theo).

- Tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số NTB.07.100/HĐTC ngày 28/6/2007 và theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/03/2023 gồm tài sản trên đất là 01 ngôi nhà ở xây bê tông cốt thép 5 tầng có diện tích 96,6m^2/1 sàn và các tài sản vật kiến trúc khác gắn liền với đất được giới hạn bởi các điểm A,B,C,D,E,F,G,H; quyền sử dụng đất 96,6m^2 tại thửa số 22, tờ bản đồ số 44 khu A thị trấn P, huyện M, tỉnh Vĩnh Phúc (nay thuộc đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc), đứng tên hộ ông Trần X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 141814 cấp ngày 18/12/2002, diện tích 96,6m^2, trong đó 85,9m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giới hạn các điểm B,C,F,G; phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10,7m^2 gồm 2 phần, phần phía trước giáp đường N là 7,4m^2 được giới hạn các điểm C,D,E,F, phần phía sau nhà giáp Huyện đội là 3,3m^2 được giới hạn các điểm A,B,G,H (có Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 21/03/2023 kèm theo).

8. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị X1 buộc Công ty Cổ phần V2 trả cho bà Nguyễn Thị X1 số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về án phí:

- Hoàn trả cho chị Y, anh T3 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 00007152 ngày 29/5/2023, số 0007159 ngày 2/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Công ty cổ phần V2 phải chịu là 90.879.000 đồng;

+ Công ty cổ phần T4 phải chịu là 115.184.000 đồng.

+ Công ty cổ phần T4 phải chịu là 117.292.000 đồng;

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh P số tiền tạm ứng án phí: 57.050.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0002529 ngày 06/7/2018; 56.467.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0003528 ngày 06/7/2018; 22.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006995 ngày 28/2/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên. Tổng số tiền Ngân hàng được hoàn trả tiền tạm ứng án phí là 136.017.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị X1 không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà X1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2017/0004347 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Anh Trần Anh T3, chị Trần Thị Hoàng Y mỗi người phải chịu 300.000 đồng được trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007215 ngày 24/8/2023, số 0007214 ngày 24/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; anh T3, chị Y đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, điều 7 và điều 9 Luật thi hành án dân sự và luật sửa đổi một số điều của 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND TP.Phúc Yên;
- Chi cục THADS TP.Phúc Yên;
- Các đương sự trong vụ án
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huy Cẩn