

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HM
TP HN**

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

Bản án số: 33/2023/KDTM-ST

Ngày 27 tháng 09 năm 2023

**V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị N

Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Tạ Thị T

2. Bà Trần Thị Kim D

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh N - Thư ký Tòa án.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận HM tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị CA - Kiểm sát viên**

Trong các ngày 22 tháng 09 năm 2023 và ngày 27 tháng 09 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận HM TP. HN, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 03/2017/TLST-KDTM ngày 20 tháng 1 năm 2017 về việc “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và yêu cầu phản tố về việc: “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2023/QĐXX-KDTM ngày 03 tháng 08 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/QĐST – KDTM ngày 31 tháng 08 năm 2023 giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu VN

Trụ sở: Tầng 8 Vincom Center số 72 LTT, quận 1, phường BN, TP HCM

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Ngọc T, ông Lương Tuấn T theo văn bản ủy quyền số 240 ngày 17/02/2023

(Ông T, ông T có mặt tại phiên tòa)

II. Bị đơn: Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS.

Trụ sở: Lô 18 khu đô thị mới ĐC, phường ĐC, quận HM, HN.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trương Thị Hải Y – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị (Bà Y có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án)

III. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Mai Huy T, sinh năm 1985

Trú tại: số 174 tổ 14 phường PL, quận TX, TP HN.

Do bà Trương Thị Hải Y làm đại diện theo giấy ủy quyền lập ngày 01/12/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn T số công chứng 5294, quyển số 01;2021 TP/CC – SCC/HĐGD (Bà Y có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Mai Huy T: Ông Vũ Minh T – Luật sư thuộc Công ty Luật hợp danh TN – Đoàn luật sư TP HN (Ông T có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án)

Bà Mai Thị Thùy D, sinh năm 1988

Hiện trú tại: số 174A Tổ 14 phường PL, quận TX, TP HN.

Do bà Trương Thị Hải Y làm đại diện theo ủy quyền (Bà Y có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án)

Ông Trịnh Đình H, sinh ngày: 16/9/1950

HKTT: Xóm 4, phường ĐC, quận HM, TP HN.

Do ông Phan Quốc T làm đại diện ủy quyền (Ông T có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Bà Phạm Thị Q, sinh ngày: 18/12/1956

HKTT: Xóm 4, phường ĐC, quận HM, TP HN.

Do ông Phan Quốc T làm đại diện theo giấy ủy quyền (Ông T có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án)

Văn phòng công chứng GK – TP HN.

Trụ sở: Số E1, khu X1 đường PH, phường MĐ, quận NTL, TP HN

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn H – Trưởng Văn phòng (Vắng mặt tại phiên tòa)

Văn phòng công chứng số 4 – TP HN.

Địa chỉ: Tầng 1 Tòa N4D 50 đường LVL, phường NC, quận TX, HN

Đại diện theo pháp luật: Bà Tô Phương H (vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện các bản tự khai và các lời khai tại Tòa án cùng các văn bản tố tụng khác, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu VN trình bày:

Ngày 20/01/2011, Ngân hàng TMCP XNK VN Chi nhánh LH đã ký Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 với Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS.

Theo đó, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ số 1700-LDS-201100255 ngày 21/01/2011 với số tiền vay: 17.180.000.000 đồng. Mục đích vay chuyển tiền góp vốn cho trường PTTH Dân lập PN để mua sắm trang thiết bị cho trường theo thông báo số 20/2011/PN ngày 18/01/2011, theo hợp đồng kinh tế số 15/HĐPN ngày 15/10/2010, hóa đơn GTGT số 0060810 ngày 17/01/2011, biên bản giao nhận hàng hóa ngày 17/01/2011; Thời hạn vay 60 tháng; Lãi trong hạn 20.1%/năm; Lãi quá hạn 150% lãi trong hạn.

Tài sản thế chấp cho khoản vay là nhà đất tại địa chỉ A4, No 20, Khu đô thị mới ĐC, phường ĐC, quận HM, TP HN thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Phạm An T và bà Bùi Kim O (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 10123034401 do UBND quận HM cấp ngày 01/12/2004).

Ngày 18/3/2011 ông Mai Huy T với tư cách đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS có Công văn số 21TS/CV2011 đề nghị Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu VN được thay đổi tài sản bảo đảm là nhà đất đã thế chấp của ông T, bà O nêu trên bằng hai khối tài sản khác nhà đất:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ ô 63 khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN. Giấy chứng nhận số 10125292241, hồ sơ gốc số 01739.1237/QĐUB do UBND quận HM, HN cấp ngày 26/06/2007 nhà đất này

giấy chứng nhận mang tên ông Mai Huy T. Hợp đồng thế chấp số 1553.2011/HĐTC quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD đã được đăng ký thế chấp tại phòng công chứng số 4 – TP HN ngày 28/03/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà UBND quận HM, TP HN ngày 29/03/2011.

Quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ ô 4a, lô 1 Đền Lừ 2, phường HVT, quận HM, TP HN. Giấy chứng nhận số BD 454812, hồ sơ gốc số : CH00438/HĐ:2302/506 do UBND quận HM, TP HN cấp cho ông Trần Văn S. Hợp đồng thế chấp số 1552.2011/HĐTC quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD đã được đăng ký thế chấp tại phòng công chứng số 4 – TP HN ngày 28/03/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà UBND quận HM, TP HN ngày 29/03/2011.

Ngày 24/3/2011 Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS gồm bà Trương Thị Hải Y, bà Trương Thị Kim D, ông Mai Huy T đã họp thông qua chủ trương thay đổi tài sản thế chấp như nội dung Công văn số 21TS/CV2011 ngày 18/3/2011 và đồng ý uỷ quyền cho ông T đại diện ký kết các hợp đồng, thoả thuận, văn bản liên quan đến việc thay đổi tài sản thế chấp.

Ngày 26/3/2011, Ban tín dụng của Ngân hàng TMCP XNK VN - Chi nhánh LH đã họp và đồng ý để Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thay đổi tài sản bảo đảm.

Ngày 28/3/2011, ông Mai Huy T, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS (do ông T đại diện) và Ngân hàng TMCP XNK VN đã ký kết Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ 3, số công chứng 1553.2011. Đồng thời, ông Trần Văn S, bà Trần Thị Nam D, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS và Ngân hàng TMCP XNK VN ký kết Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ 3, số công chứng 1552.2011. Cả hai hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/3/2011.

Ngày 31/3/2011 Văn phòng đăng ký nhà đất quận HM xoá đăng ký thế chấp vào theo hồ sơ gốc số 985 đối với nhà đất tại địa chỉ A4, No 20, Khu đô thị mới ĐC, phường ĐC, quận HM, TP HN thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Phạm An T và bà Bùi Kim O.

Do Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP XNK VN đã khởi kiện yêu cầu Công ty cổ

phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thanh toán khoản vay của công ty cả gốc và lãi suất theo quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên cũng như phần lãi suất theo quy định tại Ngân hàng TMCP XNK VN qua các thời kỳ cụ thể tính đến ngày 29/01/2015: Nợ gốc chưa trả: 16.930.000.000 đồng. Lãi trong hạn: 9.040.753.102 đồng. Lãi quá hạn: 654.233.361 đồng. Lãi phạt: 1.216.541.685 đồng. Tổng số nợ gốc, lãi chưa trả, lãi phạt: 27.841.528.148 đồng. Trường hợp Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP XNK VN được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Các tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS bao gồm cụ thể như sau:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Ô 63 , E2 , khu đô thị ĐK, phường ĐC, quận HM, TP HN - hồ sơ gốc số 01739.1237.QĐ - UB do UBND quận HM cấp ngày 26/06/2007 thuộc quyền tài sản của ông Mai Huy Thành đã đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký nhà đất quận HM, TP HN ngày 13/10 /2009 số 2327.Q.

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ ô 4a, lô 1, Dền Lừ 2, phường HVT, quận HM, TP HN. Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất ở số BD 454812 hồ sơ gốc số CH 00438/HD2302/506 do UBND quận HM cấp ngày 17/09/2010 chủ bất động sản trên là ông Trần Văn S và bà Trần Thị Nam D.

Ngày 29/01/2015, Tòa án nhân dân quận HM ra bản án số 01/2015/KDTM-ST tuyên: Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP XNK VN, buộc Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS phải trả toàn bộ nợ cho Ngân hàng TMCP XNK VN. Không chấp nhận phát mại 2 tài sản thế chấp.

Ngày 7/10/2015, Tòa án nhân dân TP HN ra bản án số 95/2015/KDTM-PT tuyên: Sửa một phần bản án sơ thẩm: Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP XNK VN, buộc Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS phải trả toàn bộ nợ cho Ngân hàng TMCP XNK VN. Không chấp nhận phát mại 2 tài sản thế chấp. Xác định Hợp đồng công chứng số 1552/2011/HĐTC quyền 01/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/3/2011 và Hợp đồng công chứng số 1553/2011/HĐTC quyền 01/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/3/2011 tại phòng công chứng số 4 TP HN vô hiệu.

Ngày 19/12/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại HN ra quyết định giám đốc thẩm số 27/2016/KDTM-GĐT quyết định: Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 95/2015/KDTM-PT ngày 7/10/2015 của Tòa án nhân dân TP HN và bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2015/KDTM-ST ngày 29/01/2015 của Tòa án nhân dân quận HM, TP HN đối với phần xử lý tài sản bảo đảm và phần án phí có liên quan: “Xác định Hợp đồng công chứng số 1553/2011/HĐTC quyền 01/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/3/2011 tại phòng công chứng số 4 TP HN vô hiệu.

Bác yêu cầu của Ngân hàng TMCP XNK VN đòi phát mại tài sản là: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số Ô 63, E2 khu đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 383899 – hồ sơ gốc số 01739.1237.QĐ-UB do UBND quận HM vấp ngày 26/6/2007, sang tên ngày 13/10/2009 cho ông Mai Huy T...”. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận HM, TP HN xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đối với phần xử lý tài sản bảo đảm nêu trên”.

Quan điểm của Ngân hàng TMCP XNK VN: Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 117m² tại Ô 63, khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 383899 – Số GCN 01739.1237.QĐ-UB do UBND quận HM cấp ngày 26/6/2007 đã được UBND quận HM sang tên cho ông Mai Huy T ngày 13/10/2009. Tài sản này đã được các bên ký hợp đồng thế chấp công chứng số 1553/2011/HĐTC quyền 01/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/3/2011 tại phòng công chứng số 4 – TP HN. Và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận HM ngày 28/3/2011. Như vậy, các bên tham gia giao dịch ký Hợp đồng thế chấp hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và hình thức hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; Hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng pháp luật nên phát sinh hiệu lực thi hành theo Điều 110, Điều 122, Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 4, Điều 6 Luật Công chứng năm 2006 và Điều 10 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Tài sản trên đất: Căn cứ các Biên bản xem xét thẩm định thì trên đất thế chấp có 1 biệt thự 3 tầng đã cũ, xây dựng từ khoảng năm 2004-2005 (tổng diện tích xây dựng khoảng 240m²). Căn cứ khoản 5, điều 6 của Hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận: “Mọi công trình, diện tích do bên thế chấp xây dựng gắn

liền với tài sản thế chấp nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này”. Do đó, yêu cầu Tòa án phát mại tài sản trên đất là có căn cứ. Ngân hàng TMCP XNK VN đề nghị Tòa án nhân dân quận HM phát mại toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ô 63, khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN để thu nợ cho Ngân hàng TMCP XNK VN.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q với lý do quá trình chuyển nhượng giữa ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q sang cho ông Mai Huy T thì ông T chưa thanh toán hết giá trị của hợp đồng mới thanh toán được 58,66% giá trị chuyển nhượng. Quá trình chuyển nhượng được các bên thực hiện trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; được cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai địa phương thẩm định hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận mới theo đúng quy định. Do đó, việc giữa ông H, bà Q và ông T tranh chấp về giá trị chuyển nhượng thì ông H, bà Q khởi kiện đòi nợ ông T bằng một vụ kiện dân sự khác không liên quan đến tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP XNK VN. Tại khoản 1, điều 6 của Hợp đồng thế chấp: Tài sản đem thế chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên thế chấp hiện tại không có bất cứ một tranh chấp nào về quyền sử dụng và không có bất kỳ trở ngại nào bởi quyền và nghĩa vụ của bên thứ 3.

Ngân hàng TMCP VNK VN đề nghị Tòa án nhân dân quận HM, TP HN giải quyết:

Chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 117m² tại Ô 63, khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 383899 – số GCN 01739.1237.QĐ-UB do UBND quận HM cấp ngày 26/6/2007 cho ông Trịnh Đình H được UBND quận HM sang tên cho ông Mai Huy T ngày 13/10/2009, để thu toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP XNK VN.

Bác yêu cầu hủy hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2009 số công chứng 131.2009HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng GK của ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q.

Đối với đơn yêu cầu độc lập của ông Mai Huy T về việc: Hủy hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 4, TP HN; Xác định hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 28/3/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 4, TP HN vô hiệu; Bác yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP XNK VN đối với tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Ô 63 E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN theo Giấy chứng nhận số A1383899 hồ sơ gốc số 01739.127.QĐUB do UBND quận HM cấp cho ông Mai Huy T (hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011); Ngân hàng TMCP XNK VN có trách nhiệm trả lại đầy đủ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Ô 63 E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN theo Giấy chứng nhận số A1383899 hồ sơ gốc số 01739.127.QĐUB và làm toàn bộ thủ tục giải chấp tài sản đối với tài sản của ông Mai Huy T. Đề nghị Tòa án bác các yêu cầu nêu trên của ông Mai Huy T.

Tại Bản tự khai và các lời khai tại Tòa án Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS do bà Trương Thị Hải Y làm đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 20/01/2011 Ngân hàng TMCP XNK VN - Chi nhánh LH đã ký Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 với Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS. Theo đó, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ số 1700-LDS-201100255 ngày 21/01/2011, với số tiền vay: 17.180.000.000 đồng; Mục đích vay chuyển tiền góp vốn cho trường PTTH Dân lập PN để mua sắm trang thiết bị cho trường theo thông báo số 20/2011/PN ngày 18/01/2011, theo hợp đồng kinh tế số 15/HĐPN ngày 15/10/2010, hóa đơn GTGT số 0060810 ngày 17/01/2011, biên bản giao nhận hàng hóa ngày 17/01/2011; Thời hạn vay 60 tháng; Lãi trong hạn 20.1%/năm; Lãi quá hạn 150% lãi trong hạn.

Tài sản thế chấp cho khoản vay là nhà đất tại địa chỉ A4, No 20, Khu đô thị mới ĐC, phường ĐC, quận HM, TP HN thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Phạm An T và bà Bùi Kim O (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 10123034401 do UBND quận HM cấp ngày 01/12/2004).

Ngày 18/3/2011 ông Mai Huy T với tư cách đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS có Công văn số 21TS/CV2011 đề nghị Ngân hàng TMCP XNK VN được thay đổi tài sản bảo đảm là nhà đất đã thế chấp của ông T, bà O nêu trên bằng hai khối tài sản khác nhà đất.

Quá trình ông Mai Huy T đưa ra các chủ trương hoán đổi tài sản tại Ngân hàng TMCP XNK VN không thực hiện theo đúng quy định của luật doanh nghiệp,

không đúng chủ trương của Hội đồng quản trị, ông T có những vi phạm về thẩm quyền của người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS khi có đề nghị hoán đổi tài sản của người thứ 3 tại Ngân hàng TMCP XNK VN - Chi nhánh LH. Công văn số 21 hoán đổi tài sản ngày 18/03/2011 ông T đề nghị hoán đổi tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP XNK VN - Chi nhánh LH bằng tài sản của người thứ 3 khi chưa thông qua Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS. Đến ngày 24/03/2011 ông Mai Huy T có họp Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thông qua việc hoán đổi tài sản chỉ để hợp thức hóa chủ trương của cá nhân ông T chứ không phải ý chí chung của Hội đồng quản trị. Ông Mai Huy T ký công văn đề nghị việc hoán đổi tài sản bảo đảm của bên thứ 3 gửi Ngân hàng TMCP XNK VN ngày 18/03/2011 trong khi Hội đồng quản trị thông qua ngày 24/03/2011. Thực tế khi Hội đồng quản trị xác định ủy quyền cho ông Mai Huy T với tư cách là Tổng giám đốc trực tiếp ký kết hợp đồng tín dụng mà không đề cập đến việc hoán đổi tài sản bảo đảm của người thứ 3 tại Ngân hàng TMCP XNK VN do đó chủ trương hoán đổi tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS nhất thiết phải được thông qua hội đồng quản trị Công ty CP Tư vấn ĐTPT giáo dục đào tạo TS. Từ những lý do trên bà Y xác định đề nghị Tòa án xem xét quy trình hoán đổi tài sản bảo đảm giữa Ngân hàng TMCP XNK VN và Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS cũng như thẩm quyền của ông Mai Huy T khi đưa chủ trương hoán đổi tài sản của người thứ 3 đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS tại Ngân hàng TMCP XNK VN để tránh ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ 3 có tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS. Bà Y đề nghị Tòa án xem xét tư cách của ông Mai Huy T đại diện hợp pháp cho Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS khi tham gia ký kết hợp đồng thế chấp bảo lãnh bằng tài sản của người thứ 3 cho khoản vay của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS tại phòng công chứng số 4 TP HN ngày 28/03/2011 để đảm bảo hiệu lực của hợp đồng thế chấp bảo lãnh giữa Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS, Ngân hàng TMCP XNK VN và bên có tài sản bảo lãnh.

Tại Bản tự khai và các lời khai tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu phản tố ông Mai Huy T do ông Mai Huy T và bà

Trương Thị Hải Y làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/01/2011, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS và Ngân hàng TMCP XNK VN LH ký Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 và khế ước nhận nợ số 1700-LDS-201100255 với số tiền vay là: 17.180.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại A4 No 20 KĐT mới ĐC, quận HM, TP HN do UBND quận HM cấp cho ông Phạm An T và bà Bùi Thị Kim O.

Ngày 18/3/2011, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS có công văn gửi Ngân hàng TMCP XNK VN về việc đề nghị thay đổi tài sản thế chấp nêu trên bằng 2 tài sản thế chấp. Tuy nhiên, chủ trương thay đổi tài sản thế chấp của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS chưa được Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thông qua.

Đến 9 giờ - 11 giờ ngày 24/3/2011, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS mới họp và ký biên bản thông qua chủ trương thay đổi tài sản thế chấp của Hợp đồng tín dụng bằng 2 tài sản.

Tuy nhiên, từ 11h30 đến 12 giờ cùng ngày 24/3/2011, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS tiếp tục họp và thống nhất ký biên bản họp thông qua chủ trương đề nghị Ngân hàng TMCP XNK VN cấp hạn mức tín dụng 23.000.000.000 đồng cho Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS. Tài sản đảm bảo cho hạn mức tín dụng này là 2 tài sản sau:

+ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất tại Ô 63E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN do UBND quận HM cấp cho ông Mai Huy T.

+ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất tại Ô 4A Lô 1 Đền Lừ 2, HVT, HM, HN, do UBND quận HM cấp cho ông Trần Văn S và bà Trần Thị Nam D.

Cuộc họp Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS sau cùng có sự tham gia của ông Mai Huy T đã thống nhất đề nghị Ngân hàng TMCP XNK VN cấp hạn mức tín dụng mới và thế chấp 2 tài sản đã dự định đổi trước đó. Do đó, việc đề nghị thay đổi tài sản thế chấp của Hợp đồng tín dụng 1700-LAV-201100230 đương nhiên bị hủy bỏ. Vì cùng là 2 tài sản không thể

vừa đảm bảo cho dư nợ cũ vừa bảo đảm cho dư nợ mới mà vượt quá nghĩa vụ bảo lãnh thế chấp được. Biên bản cuộc họp Hội đồng quản trị này đã được Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS nộp cho Ngân hàng TMCP XNK VN.

Đến ngày 28/3/2011 và đến ngày 28/10/2011, Ngân hàng TMCP XNK VN cũng không có bất kỳ văn bản nào thông báo/tra lời Công văn ngày 18/3/2011 của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS về việc xin thay đổi tài sản thế chấp được Ngân hàng TMCP XNK VN chấp nhận.

Việc Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS nộp cho Ngân hàng TMCP XNK VN Biên bản Hội đồng quản trị thông qua chủ trương đề nghị cấp hạn mức tín dụng 23.000.000.000 đồng, thế chấp bằng 2 tài sản nêu trên và việc Ngân hàng TMCP XNK VN không có bất kỳ thông báo/văn bản nào chấp thuận đề nghị thay đổi tài sản thế chấp của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS; có thể khẳng định Ngân hàng TMCP XNK VN đã biết rõ Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS không chủ trương đổi tài sản thế chấp nữa.

Đến ngày 28/10/2011, Ngân hàng TMCP XNK VN và Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS ký Biên bản sửa đổi Hợp đồng tín dụng 1700-LAV-201100230 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ số 17000-LDS-201100255. Ngoài các nội dung thay đổi trong Biên bản và phụ lục ngày 28/10/2011 thì các nội dung khác của Hợp đồng tín dụng vẫn được giữ nguyên và có hiệu lực thi hành.

Đối với “Phụ lục Hợp đồng tín dụng” ký ngày 28/3/2011: Trong khoảng thời gian từ tháng 1/2011 đến tháng 5/2011, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS đại diện là ông Mai Huy T có ký nhiều hợp đồng tín dụng, trong đó có hợp đồng đã tất toán có hợp đồng chưa tất toán và cho đến nay thời gian đã quá lâu nên ông Mai Huy T không nhớ có ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng ngày 28/3/2011 hay không ký.

Phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 28/3/2011 Ngân hàng TMCP XNK VN cung cấp cho Tòa án chỉ là bản photo khá mờ có nét chữ ký giống với chữ ký của ông Mai Huy T nhưng không được đóng dấu Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS.

Đồng thời, trong cuộc họp sau cùng của Hội đồng quản trị Công ty TS ngày 24/3/2011 (thành phần cuộc họp có ông Mai Huy T) thì Hội đồng Quản trị đã thống nhất thông qua chủ trương đề nghị Ngân hàng TMCP XNK VN cấp hạn mức tín dụng mới với 2 tài sản thế chấp, đương nhiên hủy bỏ chủ trương đổi tài sản thế chấp của Hợp đồng tín dụng cũ. Vì vậy, khả năng ông Mai Huy T không ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng ngày 28/3/2011 là rất cao nên Phụ lục hợp đồng tín dụng này mới không đóng được dấu của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS.

Ngoài ra, ngày 28/10/2011, Ngân hàng TMCP XNK VN và Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS đã ký Biên bản sửa đổi Hợp đồng tín dụng 1700-LAV-201100230 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 17000-LDS-201100255 với Ngân hàng TMCP XNK VN, nhưng trong Biên bản và phụ lục này các bên (Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS và Ngân hàng TMCP XNK VN) đều không hề nhắc đến Phụ lục Hợp đồng tín dụng ngày 28/3/2011. Cũng có thể, tại thời điểm này Phụ lục Hợp đồng tín dụng ngày 28/3/2011 hoàn toàn không tồn tại.

Tại phần 2 của Biên bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 28/10/2011 các bên đã thống nhất nội dung: *“Biên bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng này là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 ngày 20/01/2011. Các nội dung khác của Hợp đồng tín dụng 1700-LAV-201100230 ngày 20/01/2011 không bị sửa đổi, bổ sung vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành”*. Như vậy, có thể hiểu là các điều khoản liên quan đến tài sản thế chấp của Hợp đồng tín dụng 1700-LAV-201100230 ngày 20/01/2011 vẫn giữ nguyên, có hiệu lực thi hành với các bên.

Về nguồn gốc khối tài sản là bất động sản tại địa chỉ Ô 63 khu E2 đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN mang tên ông Mai Huy T, ông Mai Huy T xác định là tài sản hình thành từ năm 2009 trước thời kỳ hôn nhân của ông và bà Mai Thùy D (vợ ông) Ông T và bà D kết hôn ngày 16/11/2011. Ông Mai Huy T xác định bà Mai Thị Thùy D không liên quan đến khối tài sản bất động sản trên vì thực tế kể từ khi ông và bà Mai Thị Thùy D kết hôn bà D chưa quản lý sử dụng khối bất động sản trên và bản thân ông T đã có những giao dịch dân sự đối với khối bất động sản trên trước khi kết hôn với bà Mai Thị Thùy D.

Từ các căn cứ nêu trên, có thể khẳng định tài sản là quyền sử dụng đất tại Ô 63 khu E2 đô thị mới ĐK, quận HM, HN do UBND quận HM cấp cho ông Mai

Huy T; được các bên ký hợp đồng thế chấp công chứng số 1553/2011/HĐTC quyền số 1/TP/CC-SCC-HĐGD tại Phòng công chứng số 4 TP HN ngày 28/3/2011 không phải là tài sản đảm bảo của Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230. Thực tế tài sản thế chấp này đảm bảo cho hạn mức tín dụng mới mà chưa được Ngân hàng TMCP XNK VN giải ngân.

Hợp đồng thế chấp số 1553.2011/HĐTC ngày 28/3/2011: Trong tất cả các điều khoản của Hợp đồng thế chấp số 1553.2011/HĐTC quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011, không có điều khoản nào ghi nhận tài sản này bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 ngày 20/01/2011, mặc dù hợp đồng thế chấp ký sau hợp đồng tín dụng. Do Hợp đồng thế chấp ký sau hợp đồng tín dụng nên các bên hoàn toàn có thể thỏa thuận và ghi nhận điều khoản số/ngày/tháng/năm của Hợp đồng tín dụng đã ký vào Hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, các bên đã không thỏa thuận nên không được ghi nhận điều này trong hợp đồng. Điều này một lần nữa khẳng định các bên biết và hiểu rất rõ tài sản thế chấp này không đảm bảo nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng 1700-LAV-201100230 ngày 20/01/2011.

Tại khoản 3 Điều 1 Hợp đồng thế chấp: “ Giá trị tài sản thế chấp nêu trên được xác định tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp và chỉ là căn cứ để Bên Ngân hàng TMCP XNK VN định mức cho vay...”; Khoản 1 Điều 5: “*Bên ngân hàng có nghĩa vụ giao cho bên vay số tiền cho vay theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh được ký kết giữa 2 bên*”. Với điều khoản này có thể hiểu là sau khi ký hợp đồng thế chấp thì ngân hàng mới giải ngân số tiền theo hạn mức của Hợp đồng thế chấp.

Có thể khẳng định là: Phải có hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng TMCP XNK VN mới định mức (đưa ra hạn mức vay/cho vay) cho vay được, dẫn đến việc khoản vay sẽ và chỉ được giải ngân sau khi ký hợp đồng thế chấp.

Tại khoản 3 Điều 2 các bên thỏa thuận: “*Các điều kiện chi tiết về đảm bảo các nghĩa vụ nêu trên được ghi cụ thể trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh cùng các giấy tờ về nghiệp vụ ngân hàng được ký kết giữa các bên và là bộ phận không thể tách rời cùng với hợp đồng này*”. Như vậy, các bên tham gia ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp là 3 bên gồm: Công ty CP Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS, ông Mai Huy T và Ngân hàng TMCP XNK VN. Tuy nhiên, Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 và các biên bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng nêu trên đều không có chữ ký của ông Mai Huy T với

tư cách là chủ tài sản thế chấp (Thiếu một bên). Không đủ cơ sở pháp lý để xác định Hợp đồng thế chấp số 1553.2011/HĐTC ngày 28/3/2011 này đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 ngày 20/01/2011.

Tại Điều 3: *“Thời hạn thế chấp tài sản để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên vay là kể từ khi ngân hàng phát tiền vay cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ...”*. Tuy nhiên, kể từ khi thế chấp cho đến nay Ngân hàng TMCP XNK VN chưa giải ngân/phát tiền vay của khoản vay thế chấp này nên Hợp đồng thế chấp số 1553.2011/HĐTC ngày 28/3/2011 chưa phát sinh hiệu lực.

Như vậy, có thể khẳng định các điều khoản trong Hợp đồng thế chấp số 1553.2011/HĐTC quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011, các bên đã thỏa thuận thống nhất rất rõ ràng là tài sản này không đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng 1700-LAV-201100230 ngày 20/01/2011 đã ký trước đó. Hợp đồng thế chấp số 1553.2011/HĐTC ngày 28/3/2011 chưa được Ngân hàng TMCP XNK VN giải ngân nên không phát sinh hiệu lực thi hành.

Việc Ngân hàng TMCP XNK VN giải chấp tài sản thế chấp mang tên ông Phạm An T của Hợp đồng tín dụng 1700-LAV-201100230 ngày 20/01/2011, có thể Ngân hàng TMCP XNK VN đã không đúng trình tự, thủ tục, quy trình và thẩm quyền nên sau Ngân hàng TMCP XNK VN phát hiện ra mới bổ sung hồ sơ khác để hoàn thiện. Đồng thời, Ngân hàng TMCP XNK VN cũng đã không làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp tại Phòng công chứng số 4 TP HN để ngăn chặn các giao dịch của tài sản.

Từ các căn cứ nêu trên và để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, kính đề nghị Tòa án nhân dân quận HM xét xử tuyên:

Hủy Hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011, được công chứng tại Phòng công chứng số 4 TP HN.

Xác định Hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011 tại Phòng công chứng số 4 TP HN vô hiệu.

Bác yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP XNK VN đối với tài sản là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Ô 63E2 ĐTM ĐK, HM, TP HN; theo Giấy chứng nhận số AI 383899 hồ sơ gốc số 01739.127.QĐ-

UB do UBND quận HM cấp cho ông Mai Huy T (Hợp đồng thế chấp công chứng số số 1553.2011/HĐTC quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011).

Ngân hàng TMCP XNK VN có trách nhiệm trả lại đầy đủ Giấy chứng Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Ô 63 khu E2 ĐTM ĐK, HM, TP HN; theo Giấy chứng nhận số AI 383899 hồ sơ gốc số 01739.127.QĐ-UB và làm toàn bộ thủ tục giải chấp tài sản đối với tài sản của ông Mai Huy T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu phản tố ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q do ông Phan Quốc T làm đại diện ủy quyền trình bày:

Ông Trịnh Đình H và Phạm Thị Q là chủ sở hữu nhà đất tại Ô 63 Khu E, Đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN. Diện tích: 117m². Thời hạn sử dụng: lâu dài. Tài sản trên đất: là một ngôi nhà khung bê tông chịu lực kiên cố 04 tầng xây trên đất được UBND quận HM cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AI 383899; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số GCN:01379.1237/QĐUB ngày 26/06/2007.

Quá trình chuyển nhượng và tranh chấp: Ông Trịnh Đình H có quen biết bà Trương Thị Hải Y - Nguyên là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Phát triển giáo dục TS. Bà Trương Thị Hải Y có nhu cầu mua lại nhà, đất của ông Trịnh Đình H và vợ Phạm Thị Q (*Ô 63 Khu E, Đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN*). Sau khi thỏa thuận Hai bên đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho bà Trương Thị Hải Y với giá chuyển nhượng là: 7.500.000.000VNĐ (*Bảy tỷ năm trăm triệu đồng*), cùng các điều kiện: Bên mua phải đặt cọc; Bên mua trả đủ tiền sẽ giao nhà. Giá chuyển nhượng và các điều kiện giao dịch được hai bên thống nhất. Ngày 02/08/2009 bà Trương Thị Hải Y đã đặt cọc số tiền 500.000.000VNĐ. Việc đặt cọc được hai bên ghi nhận bằng “Giấy biên nhận” ngày 02/08/2009, với sự tham gia chứng kiến của Luật sư Hoàng Văn H - Văn phòng công chứng GK– TP HN, người do bà Trương Thị Hải Y tự đưa đến, tự giới thiệu và ký làm chứng trên tài liệu này. Sau hơn một tháng kể từ khi đặt cọc, bà Trương Thị Hải Y có đề nghị ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q lập hợp đồng chuyển nhượng đứng tên con ruột là ông Mai Huy T (Bên nhận chuyển nhượng) đối với nhà đất đã đặt cọc này và được 02 vợ chồng ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q đồng ý. Ngày 20/09/2009 ông Trịnh Đình H (có Ủy quyền của bà Phạm Thị Q) cùng anh Mai Huy T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất có số Công chứng: 131.2009 HĐCN; Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Nguyễn Vàng A thuộc Văn phòng công chứng GK TP HN hướng dẫn lập và công chứng. Tại hợp đồng này Bên nhận chuyển nhượng yêu cầu Công chứng viên ghi giá chuyển nhượng tài sản là 500.000.000VNĐ, anh Mai Huy T trình bày do gặp khó khăn về kinh tế và có đề nghị giúp đỡ và Công chứng viên cam kết giúp lập phụ lục hợp đồng sẽ ghi đúng giá chuyển nhượng vào ngày hôm sau, bảo đảm mọi điều kiện giao dịch sẽ được ghi trong phụ lục hợp đồng. Ngày 21/09/2009 ông Trịnh Đình H cùng anh Mai Huy T đến Văn phòng công chứng GK lập Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 134.2009/PLHĐ; Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Giá chuyển nhượng là 7.500.000.000 VNĐ.

Bên chuyển nhượng (Trịnh Đình H) tạo điều kiện giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho phép Bên nhận chuyển nhượng (Mai Huy T) được sang tên, thế chấp vào Ngân hàng (anh T cho ông H biết là đã thống nhất với Ngân hàng TMCP VN) để lấy tiền trả cho Bên chuyển nhượng.

Ông Mai Huy T sẽ mở tài khoản cho Bên chuyển nhượng (Trịnh Đình H) tại Ngân hàng dùng để giải ngân vốn vay vào tài khoản này; yêu cầu Bên chuyển nhượng phải cam kết chỉ nhận đúng số tiền chuyển nhượng (7.500.000.000VNĐ), số tiền còn lại do Ngân hàng giải ngân phải chuyển trả lại cho Mai Huy T.

Ông Trịnh Đình H phải giao nhà cho Mai Huy T ngay sau khi nhận đủ số tiền chuyển nhượng (7.500.000.000VNĐ). Nội dung các điều kiện chuyển nhượng được đưa vào Phụ lục hợp đồng.

Để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà Trương Thị Hải Y và phía Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho ông Trịnh Đình H số tiền sau:

Lần 1- Đặt cọc: Ngày 02/08/2009, bà Trương Thị Hải Y đặt cọc số tiền: 500.000.000VNĐ. Lần 2 - Thanh toán: Ngày 26/9/2009, bà Trương Thị Hải Y thanh toán cho ông Trịnh Đình H 02 lần, Lần 1: 1.940.000.000VNĐ; Lần 2: 60.000.000VNĐ; Tổng số tiền thanh toán trong ngày là: 2.000.000.000VNĐ. Để có thể hạch toán số tiền vay với Ngân hàng TMCP VN, bà Trương Thị Hải Y đề nghị với ông Trịnh Đình H: số tiền đặt cọc “Lần 1” và thanh toán “Lần 2” hai bên thống nhất thể hiện bằng “Phiếu chi” ghi ngày 28/09/2009 của Trường phổ thông dân lập PN với số tiền: 2.500.000.000VNĐ, được bà Trương Thị Hải Y giải trình với lý do: Mai Huy T đã mang nhà, đất mua của ông Trịnh Đình H, sang tên dùng

làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Phát triển giáo dục đào tạo PN tại Ngân hàng TMCP VN- Chi nhánh HM. Việc lập “Phiếu chi” chỉ để giúp các đơn vị phía Bên nhận chuyển nhượng quyết toán số tiền đã thanh toán và trả trước đó cho ông Trịnh Đình H vào số tiền vay ngân hàng. Lần 3 - Thanh toán: Sau nhiều lần yêu cầu thanh toán, ngày 02/10/2009, bà Trương Thị Hải Y và anh Mai Huy T có bảo ông Trịnh Đình H tới Trường phổ thông dân lập PN để nhận số tiền: 1.300.000.000VN. Khi ông Trịnh Đình H tới trường, Kế toán và Thủ quỹ của nhà trường theo chỉ đạo từ trước đã lập “Phiếu chi” ghi ngày 02/10/2009 và giao cho ông Trịnh Đình H số tiền 1.300.000.000 VNĐ (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*). Đây là số tiền duy nhất ông Trịnh Đình H nhận trực tiếp từ Thủ quỹ và kế toán của Trường phổ thông dân lập PN. Lần 4 - Thanh toán: tới ngày 29/11/2009, bà Trương Thị Hải Y trực tiếp trả cho ông Trịnh Đình H thêm số tiền: 600.000.000VNĐ. Số tiền này được ghi cùng trong Giấy biên nhận ngày 26/09/2009. Tính đến hết ngày 29/11/2009 thì bà Trương Thị Hải Y và Trường phổ thông dân lập PN mới thanh toán, trả cho ông Trịnh Đình H tổng số tiền là: 4.400.000.000đ/7.500.000.000đ, bằng 58,66% giá trị tiền chuyển nhượng tài sản Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ phải trả. Sau đó rất nhiều lần ông Trịnh Đình H yêu cầu bà Trương Thị Hải Y, anh Mai Huy T phải thanh toán số tiền còn thiếu là: 3.100.000.000 đồng (*Ba tỷ một trăm triệu đồng*) nhưng không nhận được sự cộng tác, trả lời từ phía Bên nhận chuyển nhượng. Thời gian sau đó ông Trịnh Đình H được tin bà Trương Thị Hải Y và anh Mai Huy T đang tranh chấp tại Trường phổ thông dân lập PN và bị Cơ quan cảnh sát điều tra bắt về tội lừa đảo, sau đó họ đều đi tù. Trong suốt thời gian từ khi ký Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay không thấy bất kể tổ chức tín dụng, cơ quan tòa án nào tới nhà gặp để kiểm tra tài sản/hoặc thực hiện các thủ tục xác minh tài sản thế chấp nên vẫn nghĩ rằng tài sản này chưa sử dụng làm tài sản bảo đảm tại ngân hàng. Do tài sản nhà đất này ông Trịnh Đình H chưa bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng bởi lý do là trong Phụ lục hợp đồng có nội dung quy định rõ là “*Khi ông Mai Huy T thanh toán/trả cho tôi đủ tiền thì hai bên mới thực hiện việc bàn giao*”. Hiện tại gia đình ông Trịnh Đình H vẫn là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng và đang trực tiếp sinh sống tại nhà, đất này. Thực tế đối với thửa đất và tài sản trên đất tại Ô 63 Khu E, Đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN. Diện tích: 117m² là chưa hoàn thành chuyển nhượng, Hợp đồng công chứng ký kết tại Văn phòng công chứng GK là hợp đồng giả cách nhằm sử

dụng việc bên mua vay vốn Ngân hàng để thanh toán tiền cho bên bán. Tài sản tại Ô 63 Khu E, Đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP. HN. Diện tích: 117m² vẫn đang do ông H và bà Q sử dụng và quản lý từ thời điểm đó cho đến nay.

Nay ông H và Q đề nghị Tòa án: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20.9.2009 (có số công chứng 131.2009/HĐCN; quyển số 01/TP/CC – SCC/HĐGD và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng : 134.2009/PLHĐ; quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng GK, TP HN và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của Pháp luật. Hoặc thực hiện tiếp hợp đồng trả số tiền còn lại cho bên bán theo giá trị hiện tại của tài sản là thửa đất ô 63 khu E, đô thị mới ĐK, đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, HN. Hoặc ngược lại bên bán ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q hoàn trả tiền và khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q.

Trong quá trình hòa giải tại Tòa án đại diện ủy quyền của ông Mai Huy T và bà Trương Thị Hải Y và đại diện ủy quyền của ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q đã có lời khai thống nhất số tiền bên bà Trương Thị Hải Y đã thanh toán tiền mua căn nhà ô 63 khu E, đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, HN cho ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q là 4.400.000.000đ. Hiện còn thiếu số tiền: 3.100.000.000 đồng chưa thanh toán.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q ông Mai Huy T do bà Trương Thị Hải Y đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Trương Thị Hải Y có nhu cầu mua lại nhà, đất Ô 63 Khu E2, Đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN của ông Trịnh Đình H và vợ Phạm Thị Q. Sau khi thỏa thuận hai bên đồng ý. chuyển nhượng nhà đất cho bà Trương Thị Hải Y với giá chuyển nhượng là: **7.500.000.000** (Bảy tỷ năm trăm triệu) đồng.

Ngày 20/09/2009, Bên chuyển nhượng là ông Trịnh Đình H và vợ là bà Phạm Thị Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Huy T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 131.2009/HĐCN; quyển số 01/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 20/09/2009. Hợp đồng đã được công chứng viên Nguyễn Vàng A chứng nhận tại hợp đồng ghi nhận giá chuyển nhượng nhà đất là : 500.000.000 đồng.

Ngày 21/09/2009 ông Trịnh Đình H cùng anh Mai Huy T đến Văn phòng công chứng GK lập Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 134.2009/PLHĐ; Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Giá chuyển nhượng là 7.500.000.000 đồng. Để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà Trương Thị Hải Y đã thanh toán cho ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q số tiền sau: Ngày 02/08/2009 đặt cọc số tiền: 500.000.000 đồng. Ngày 26/9/2009 thanh toán cho ông Trịnh Đình H 02 lần, Lần 1: 1.940.000.000 đồng; Lần 2: 60.000.000 đồng; Tổng số tiền thanh toán trong ngày là: 2.000.000.000 đồng. Để có thể hạch toán số tiền vay với Ngân hàng TMCP VN, bà Trương Thị Hải Y đề nghị với ông Trịnh Đình H ghi sổ tiền đặt cọc “Lần 1” và thanh toán “Lần 2” hai bên thống nhất thể hiện bằng “Phiếu chi” ghi ngày 28/09/2009 của Trường phổ thông dân lập PN với số tiền: 2.500.000.000 đồng (gồm số tiền thanh toán 2.000.000.000 đồng ngày 26/9/2009 và 500.000.000 đồng trả trực tiếp cho ông H vào ngày 28/9/2009).

Ngày 02/10/2009, thanh toán số tiền: 1.300.000.000 đồng.

Ngày 09/11/2009 thanh toán số tiền 600.000.000 đồng.

Tại các phiên hòa giải tại Tòa án ông Mai Huy T do bà Trương Thị Hải Y và đại diện ủy quyền của ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q là ông Phan Quốc T xác nhận ông Mai Huy T đã thanh toán cho ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q số tiền là 4.400.000.000 đồng. Ông Mai Huy T còn nợ ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q số tiền là 3.100.000.000 đồng. Khi ông Mai Huy T thanh toán cho ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q số tiền 3.100.000.000 đồng thì ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q có trách nhiệm bàn giao toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại Ô 63 Khu E2, Đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN cho ông Mai Huy T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Thùy D trong quá trình giải quyết vụ án bà Mai Thị Thùy D trình bày:

Về nguồn gốc khối tài sản là bất động sản tại E2, Ô 63 khu đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN bà Mai Thị Thùy D đã có lời khai tại Tòa án xác định khối bất động sản nhà và đất tại E2, Ô63 khu đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN là tài sản của ông Mai Huy T có từ 2009 không liên quan đến bà Mai Thị Thùy D, bà Mai Thị Thùy D không có công sức đóng góp gì trong khối tài sản là bất động sản trên vì thực tế khi ông bà kết hôn ngày 16/11/2011 thì

toàn bộ khối tài sản trên ông Mai Huy T đã thế chấp, đăng ký bảo lãnh cho khoản vay của công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS tại Ngân hàng TMCP XNK VN.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng số 4 do bà Tô Phương H làm đại diện theo pháp luật có văn bản trình bày gửi Tòa án:

Ngày 28/3/2011 Công chứng viên Trần Hồng T đã công chứng đối với Hợp đồng thế chấp (bằng tài sản của bên thứ ba) số công chứng: 1553.2022/HĐTC Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD theo yêu cầu của các bên tham gia ký hợp đồng là: Bên thế chấp: Ông Mai Huy T. Bên vay: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS do ông Mai Huy T – Tổng giám đốc công ty làm đại diện. Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP XNK VN – Chi nhánh LH do ông Nguyễn Thanh S – Giám đốc chi nhánh làm đại diện.

Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng thửa đất tại địa chỉ: Ô 63 Khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 383899; MS: 10125292241; Số GCN: 01739.1237/QĐUB do UBND HM, TP HN cấp ngày 26/6/2007; đăng ký sang tên cho Bên thế chấp theo xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất và nhà Quận HM, TP HN ngày 13/10/2009.

Căn cứ pháp lý để công chứng hợp đồng thế chấp: Các bên đã xuất trình các giấy cần thiết cho việc công chứng theo quy định pháp luật gồm: Giấy đề nghị công chứng; Bản chính giấy tờ chứng minh quyền sử dụng tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 383899; MS: 10125292241; Số GCN: 01739.1237/QĐUB do UBND HM, TP HN cấp ngày 26/6/2007; đã đăng ký sang tên cho Bên thế chấp là ông Mai Huy T. Giấy tờ của bên thế chấp gồm: Chứng minh nhân dân cấp cho ông Mai Huy T, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân cấp cho ông Mai Huy T và sổ hộ khẩu của ông Mai Huy T. Giấy tờ của Bên vay: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Biên bản họp hội đồng quản trị và Chứng minh nhân dân của người đại diện theo pháp luật. Giấy tờ của bên nhận thế chấp: Giấy đề nghị công chứng và Biên bản định giá tài sản thế chấp. Bên nhận thế chấp đã đăng ký mẫu chữ ký của người đại diện và mẫu dấu tại Văn Phòng Công chứng số 4 TP HN theo quy định pháp luật.

Về nội dung của hợp đồng: Ông Mai Huy T đồng ý thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp nêu trên cho Bên nhận thế chấp để đảm bảo cho khoản

vay của Bên vay là Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS. Các thỏa thuận cụ thể được ghi trong các điều khoản của bản hợp đồng thế chấp.

Về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp: Việc giao kết hợp đồng thế chấp diễn ra tại trụ sở Phòng Công chứng số 4 TP HN, địa chỉ: Tầng 1 Nhà N4D đường LVL, phường NC, quận TX, TP HN. Các bên đã xuất trình bản chính các giấy tờ cần thiết cho việc công chứng như đã ghi ở trên, các giấy tờ trên đều hợp pháp và đủ điều kiện để công chứng hợp đồng thế chấp.

Theo quy định pháp luật thì quyền sử dụng đất là loại tài sản phải đăng ký. Trên giấy tờ đăng ký là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền là UBND quận HM, TP HN cấp nêu trên đã thể hiện Bên thế chấp là chủ sử dụng đất. Căn cứ theo Luật đất đai năm 2003 là văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực tại thời điểm công chứng thì Bên thế chấp được toàn quyền thế chấp tài sản nêu trên cho Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP XNK VN – Chi nhánh LH để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên vay là Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS. Theo quy định của Luật Công chứng ban hành ngày 29/11/2006 và có hiệu lực từ ngày 01/7/2007, các bên tham gia giao dịch phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp của các giấy tờ, thông tin cung cấp cho Công chứng viên và các nội dung thỏa thuận, giao kết trong hợp đồng thế chấp. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đã tự đọc lại hợp đồng, công nhận đã hiểu rõ nội dung hợp đồng. Bên thế chấp và Bên vay đã ký tên, đóng dấu vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Bên nhận thế chấp đã ký và đóng dấu tại trụ sở của Bên nhận thế chấp. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện khi ký kết bản hợp đồng thế chấp nêu trên. Các bên đều có năng lực hành vi theo quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng số 4 xác định: Hợp đồng thế chấp số công chứng: 1553.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Trần Hồng T chứng nhận ngày 28/3/2011 nêu trên là đúng trình tự thủ tục và đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng GK do ông Hoàng Văn H làm đại diện theo pháp luật có văn bản trình bày gửi Tòa án:

Ngày 20/09/2009, Bên chuyển nhượng là ông Trịnh Đình H và vợ là bà Phạm Thị Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Huy T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 131.2009/HĐCN; quyền số

01/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 20/09/2009. Hợp đồng đã được công chứng viên Nguyễn Vàng A chứng nhận.

Ngày 21/09/2009, Bên chuyển nhượng là ông Trịnh Đình H và vợ là bà Phạm Thị Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Huy T đã ký Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 134.2009/HĐCN; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Phụ lục Hợp đồng đã được Công chứng viên Nguyễn Vàng A chứng nhận.

Thông tin chi tiết được thể hiện rõ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 131.2009/HĐCN; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/09/2009 và Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 134.2009/HĐCN; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và các giấy tờ, tài liệu kèm theo mà văn phòng công chứng đã cung cấp cho Tòa án. Theo hồ sơ lưu tại Văn phòng, Hợp đồng được thực hiện theo đúng quy định của Luật Công chứng, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, có đủ năng lực hành vi dân sự và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về giao kết hợp đồng. Việc thanh toán tiền, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên. Vì vậy, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật căn cứ vào chứng cứ và các tình tiết khách quan của vụ án để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Tại biên bản làm việc ngày 31 tháng 8 năm 2023 Chi cục Thi hành án dân sự quận HM cung cấp:

Căn cứ Bản án số 95/2015/KDTM –DT ngày 07/10/2015 của Tòa án nhân dân TP HN; Bản án số 01/2015/KDTM-ST ngày 29/01/2015 của Tòa án nhân dân quận HM. Trên cơ sở xét đơn yêu cầu Thi hành án của Ngân hàng TMCP XNK VN. Chi cục Thi hành án dân sự quận HM đã ban hành Quyết định Thi hành án theo đơn yêu cầu số 07. DSTĐ/QĐ – CCTHADS ngày 24/10/2018, về khoản: Buộc công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển giáo dục đào tạo TS thanh toán cho Ngân hàng TMCP XNK VN. Tổng số tiền nợ gốc và lãi là 26.624.986.463 đồng, trong đó:

Nợ gốc là : 16.930.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 9.040.753.102 đồng

Nợ lãi quá hạn : 654.233.361 đồng

Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển giáo dục đào tạo TS phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP XNK VN.

Đến nay, Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển giáo dục đào tạo TS chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho Ngân hàng TMCP XNK VN.

Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam trình bày: Sau khi nhận công văn xin đổi tài sản của đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS ngày 18/3/2011 ông Mai Huy T. Ngày 24/3/2011 Hội đồng quản trị Cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS gồm bà Trương Thị Hải Y, Trương Thị Kim D, ông Mai Huy T đã họp thông qua chủ trương thay đổi tài sản thế chấp như nội dung công văn ngày 18/3/2011. Ngày 26/3/2011 Ban tín dụng Ngân hàng TMCP XNK VN đã họp và đồng ý để Cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thay đổi tài sản. Quá trình đổi tài sản thì Ngân hàng TMCP XNK VN đã làm đầy đủ các nghiệp vụ cho vay như thẩm định đánh giá giá trị tài sản thế chấp, Ngân hàng TMCP XNK VN và ông Mai Huy T đã đến Văn phòng công chứng số 4 thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay; Đăng kí tài sản đảm bảo tại Văn phòng đăng kí đất và nhà quận HM. Ông Mai Huy T khi thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay của công ty TS là hoàn toàn tự nguyện, thời điểm này ông Mai Huy T là đại diện theo pháp luật của công ty mang tài sản của mình thế chấp cho Công ty hoàn toàn tự nguyện. Hiện nay Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển giáo dục đào tạo TS chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo bản án số 95/2015/KDTM –DT ngày 07/10/2015 của Tòa án nhân dân TP HN cho Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam nên đề nghị Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 117m² tại Ô 63, khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 383899 - Hồ sơ gốc số 01739.1237.QĐ-UB do UBND quận HM cấp ngày 26/6/2007 cho ông Trịnh Đình H được UBND quận HM sang tên cho ông Mai Huy T ngày 13/10/2009, để thu toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP XNK VN.

Bác yêu cầu hủy hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2009 số công chứng 131.2009/HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng GK của ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q.

Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu của ông Mai Huy T về việc Hủy hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 4, TP HN; Xác định hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 28/3/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 4, TP HN vô hiệu; Bác yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP XNK VN đối với tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Ô 63 E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, HN theo Giấy chứng nhận số A1383899 hồ sơ gốc số 01739.127.QĐUB do UBND quận HM cấp cho ông Mai Huy T (hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011); Ngân hàng TMCP XNK VN có trách nhiệm trả lại đầy đủ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Ô 63 E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, HM, HN theo Giấy chứng nhận số A1383899 hồ sơ gốc số 01739.127.QĐUB và làm thủ tục giải chấp tài sản của ông Mai Huy T.

Đại diện uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Huy T bà Trương Thị Hải Y đề nghị Tòa án : Bác yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP XNK VN là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Ô 63 khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, HM, HN (Theo GCNQSDĐ số A1383899 do UBND quận HM cấp ngày 26/6/2007 cho ông Trịnh Đình H được UBND quận HM sang tên cho ông Mai Huy T ngày 13/10/2009)

Buộc Ngân hàng TMCP XNK VN hoàn trả lại Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số A1383899 tại Ô 63 khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, HM, HN.

Tại phiên tòa đại diện uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q là ông Phan Quốc T và đại diện uỷ quyền của ông Mai Huy T bà Trương Thị Hải Y đã có lời khai thống nhất số tiền bên bà Trương Thị Hải Y đã thanh toán tiền mua nhà đất ô 63 khu E, đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, HN cho ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q là 4.400.000.000 đồng. Hiện còn thiếu số tiền: 3.100.000.000 đồng chưa thanh toán. Trong trường hợp ông Mai Huy T thanh toán số tiền 3.100.000.000 đồng thì phía ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị không tính lãi mà chỉ tính gốc. Nếu ông Mai Huy T thanh toán được số tiền 3.100.000.000 đồng thì ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q sẽ bàn giao nhà ô 63 khu E, đô thị mới ĐK, đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, HN cho ông Mai Huy T.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Huy T có quan điểm:

Tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Ô 63 khu E2 đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, HN không phải là tài sản bảo đảm cho Hợp

đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 (ký ngày 20/01/2011) đồng thời Hợp đồng thế chấp số 1553.2011/HĐTC (ký ngày 28/3/2011 tại Phòng công chứng số 4 – TP HN) vẫn chưa được sử dụng để thực hiện bất kỳ hợp đồng tín dụng nào tại Ngân hàng TMCP XNK VN nên chưa phát sinh các quyền, nghĩa vụ giữa ông Mai Huy T với Ngân hàng TMCP XNK VN.

Đại diện của Ngân hàng TMCP X XNK VN đã cung cấp chứng cứ là bản photo Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 được ký ngày 28/3/2011. Tuy nhiên tài liệu này không đáp ứng đủ các điều kiện để được coi là chứng cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: *“Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận”*. Cụ thể:

Thứ nhất, ngày 18/3/2011, ông T có ký Công văn đề nghị hoán đổi tài sản gửi đến Ngân hàng TMCP XNK VN nhưng nội dung này không được Hội đồng quản trị Công ty CP Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thông qua vì: Việc hoán đổi này có điều kiện, ông T sử dụng tài sản riêng trên để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng của Công ty CP Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thì Công ty CP Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS phải có nghĩa vụ chi trả nốt số tiền còn thiếu cho ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q do khi nhận sang nhượng ông T chưa hoàn thành hết nghĩa vụ thanh toán tiền sang nhượng. Hội đồng quản trị Công ty CP Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS không đồng ý điều kiện trên nên không chấp nhận việc hoán đổi tài sản.

Do vậy, việc hoán đổi tài sản thế chấp không có giá trị pháp lý, theo quy định của pháp luật vô hiệu

Về nội dung ủy quyền của Hội đồng quản trị Công ty CP Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS cho ông T tại văn bản ủy quyền ngày 15/11/2010 không có bất cứ nội dung nào về việc hoán đổi tài sản thế chấp.

Thứ hai, về ý chí của ông Mai Huy T: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp số 1553 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS, giữa ông T và Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS đã thỏa thuận với nhau về điều kiện: Nếu ông T sử dụng tài sản riêng trên để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thì Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS phải có nghĩa vụ chi trả số tiền khoảng 3.100.000.000 đồng

(Ba tỉ một trăm triệu đồng) còn thiếu cho ông H, bà Q như vậy giữa ông T và hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS đã xác lập một giao dịch dân sự có điều kiện.

Tuy nhiên, sau khi đi ký kết xong Hợp đồng thế chấp số 1553, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS vẫn chưa thực hiện điều kiện đã cam kết với ông T do vậy hai bên không thống nhất được phương án hoán đổi tài sản thế chấp. Do vậy, việc hoán đổi tài sản thế chấp không có giá trị pháp lý, theo quy định của pháp luật là vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Bác yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP XNK VN là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Ô 63 khu E2 đô thị mới ĐK, HM, HN (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI383899 do ủy ban nhân dân quận HM cấp ngày 26/6/2007 cho ông Trịnh Đình H được ủy ban nhân dân quận HM sang tên cho ông Mai Huy T ngày 13/10/2009)

Buộc Ngân hàng TMCP XNK VN hoàn trả lại Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số AI383899 tại Ô 63 khu E2 đô thị mới ĐK, HM, HN.

Quan điểm của VKSND quận HM: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự:

Về việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP XNK VN thuộc trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự: “ *Tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận*”.

Về việc xác định thẩm quyền giải quyết: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS có trụ sở tại Lô 18, khu đô thị mới ĐC, ĐC, quận HM, TP HN, Tòa án nhân dân quận HM căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân quận HM thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng: Được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc thu thập tài liệu chứng cứ: Được thực hiện đúng theo quy định từ Điều 95 - Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tổ chức phiên hòa giải và công khai chứng cứ: Thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục qui định từ điều 208 – điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành thời hạn chuẩn bị xét xử: Chưa đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự (lý do vướng vào đại dịch Covid – 19, mất nhiều thời gian thu thập tài liệu chứng cứ nên Viện kiểm sát rút kinh nghiệm không kiến nghị).

Về việc tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự và Viện kiểm sát: thực hiện đúng theo quy định từ Điều 170 – Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án phiên tòa: Thư ký đã phổ biến nội quy phiên tòa, kiểm tra sự có mặt, vắng mặt của các đương sự, ổn định trật tự trong phòng xử án, yêu cầu mọi người trong phòng xử án đứng dậy khi Hội đồng xét xử vào phòng xử án; báo cáo Hội đồng xét xử về sự có mặt vắng mặt của những người tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập, giấy báo của Tòa án theo đúng quy định tại Điều 237, Điều 239 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định về trình tự, thủ tục xét xử vụ án tại phiên tòa, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, đảm bảo việc hỏi, việc tranh luận theo đúng quy định tại các điều từ Điều 239- Điều 263 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn: Từ khi Tòa án thụ lý vụ việc đến thời điểm xét xử đã chấp hành đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật của liên quan về quyền và nghĩa vụ của đương sự tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn: Từ khi Tòa án thụ lý vụ việc đến thời điểm xét xử chấp hành đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật của liên quan về quyền và nghĩa vụ của đương sự tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Từ khi Tòa án thụ lý vụ việc đến thời điểm xét xử chưa chấp hành đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật của liên quan về quyền và nghĩa vụ của đương sự tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP XNK VN – Chi nhánh LH và Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS ký kết một hợp đồng tín dụng như sau:

Ngân hàng TMCP XNK VN – chi nhánh LH cho Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS vay theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD:1700 LAV-201100230 ngày 21/01/2011. Số tiền vay 17.180.000.000 đồng; Thời hạn vay 60 tháng, gia hạn 06 tháng; Mục đích: trả tiền góp vốn vào Trường PTTH dân lập PN; Kỳ hạn trả gốc: nợ gốc được thanh toán nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 03 tháng, số tiền gốc trả mỗi kỳ là 954.000.000 đồng. Kỳ đầu tiên trả gốc là 21/01/2016. Kỳ hạn trả lãi hàng tháng vào ngày 21 hàng tháng. Lãi trong hạn 20,1%/01 năm. Lãi quá hạn 30,15%/01 năm. Lãi suất quá hạn theo quy định của Ngân hàng TMCP XNK VN.

Việc ký kết hợp đồng giữa Ngân hàng TMCP XNK VN - Chi nhánh LH và Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS được các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự giao kết, nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Về quá trình thực hiện Hợp đồng: Trong quá trình vay, tính đến ngày 20/6/2013, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS trả được nợ gốc 250.000.000 đồng và lãi 4.239.065.083 đồng.

Do Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 19/6/2016, Ngân hàng TMCP XNK VN đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 20/6/2013, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS còn nợ các khoản sau: Nợ gốc: 16.930.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 4.251.491.240 đồng; Lãi quá hạn: 491.696.606 đồng; Lãi phạt: 1.640.987.046 đồng. Tổng 23.314.174.892 đồng.

Ngân hàng TMCP XNK VN yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ nói trên cho Ngân hàng TMCP XNK VN và số tiền lãi phát sinh từ ngày 20/6/2013 đến ngày Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thanh toán toàn bộ khoản nợ. Trường hợp Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS không thanh toán được khoản nợ thì Ngân hàng TMCP XNK VN có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông Mai Huy T và của ông Trần Văn S và bà Trần Thị Nam D để thu hồi nợ.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng TMCP XNK VN – Chi nhánh LH yêu cầu Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thanh toán số tiền vay còn nợ tạm tính đến ngày 20/6/2013 số tiền 23.314.174.892 đồng bao gồm nợ gốc: 16.930.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 4.251.491.240 đồng; Lãi quá hạn:

491.696.606 đồng; Lãi phạt: 1.640.987.046 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Nội dung về yêu cầu trả tiền của Ngân hàng TMCP XNK VN – Chi nhánh LH đối với Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS được các bên xác nhận và được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân TP HN.

Đối với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp mang tên ông Mai Huy T: Tài sản bảo đảm là 02 bất động sản:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Ô 63, E2, khu đô thị ĐK, phường ĐK, quận HM, HN hồ sơ gốc số 01739.1237.QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận HM cấp ngày 26/6/2007 thuộc quyền tài sản của ông Mai Huy T đã đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký nhà đất quận HM, TP HN ngày 13/10/2009 số 2327.Q. Hợp đồng thế chấp số 1553.2011 quyền số 01/TP/CC-SCC-HĐGD đã đăng ký thế chấp tại phòng công chứng số 4 TP HN ngày 28/3/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký nhà đất quận HM ngày 29/3/2011.

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Ô4A, Lô 1, Dền Lừ 2, HVT, HM, HN. Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất ở số BD hồ sơ gốc số CH00438/HD2302/506 do UBND quận HM cấp ngày 17/9/2010 mang tên ông Trần Văn S và bà Trần Thị Nam D. Hợp đồng thế chấp số 1552.2011 quyền số 01/TP/CC-SCC-HĐGD đã đăng ký thế chấp tại phòng công chứng số 4 TP HN ngày 28/3/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký nhà đất quận HM ngày 29/3/2011.

Ngày 20/01/2011, Ngân hàng TMCP XNK VN – chi nhánh LH ký hợp đồng tín dụng số 1700-LAV -201100230 cho Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS vay số tiền 17.180.000.000 đồng; tài sản bảo đảm cho khoản vay là nhà đất tại địa chỉ A4, No20, khu đô thị mới ĐC, ĐC, HM, HN thuộc quyền sở hữu của ông Phạm An T và vợ là bà Bùi Kim O theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10123034401 do UBND quận HM cấp ngày 01/12/2004.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Mai Huy T với tư cách là đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS có Công văn số 21/TS/CV2011 ngày 18/3/2011 đề nghị Ngân hàng được thay đổi tài sản bảo đảm là nhà đất đã thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông Toàn, bà

Oanh bằng 02 khối tài sản khác mà một trong đó là toàn bộ nhà đất tại địa chỉ Ô 63, E2, khu đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, HN thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chính ông Mai Huy T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI383899, hồ sơ gốc số 01739.1237.QĐ-UB do UBND quận HM cấp ngày 26/6/2007.

Ngày 24/3/2011, Hội đồng quản trị Công ty TS gồm bà Trương Thị Hải Y, bà Trương Thị Kim D, ông Mai Huy T đã họp thông qua chủ trương thay đổi tài sản thế chấp như nội dung Công văn số 21/TS/CV2011 ngày 19/3/2011 và đồng ý ủy quyền cho ông Mai Huy T đại diện ký kết các hợp đồng, thỏa thuận, văn bản liên quan đến việc thay đổi tài sản thế chấp.

Trên cơ sở đề nghị của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS ngày 26/3/2011 Ban tín dụng Ngân hàng TMCP XNK VN Chi nhánh LH đã họp và đồng ý để Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thay đổi tài sản bảo đảm.

Ngày 28/3/2011, giữa ông Mai Huy T, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS (do ông Thành làm đại diện) và Ngân hàng TMCP XNK VN đã ký Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ 3 số công chứng 1553.2011, theo đó ông T dùng tài sản là nhà đất tại địa chỉ Ô 63, E2, khu đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, HN để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS bao gồm nghĩa vụ trả nợ các khoản vay, bảo lãnh với mức dư tối đa là 9.686.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp được đăng kí giao dịch bảo đảm ngày 29/3/2011.

Việc ông Mai Huy T đưa tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của mình để thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS là tự nguyện, ông T là người chủ động tham gia giao dịch và hiểu rõ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia giao dịch, đồng thời thỏa thuận thay đổi tài sản thế chấp không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS cũng như các cổ đông khác của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS.

Mặc khác, tại Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS việc thay đổi tài sản thế chấp là theo Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-20110023, trong khi hợp đồng tín dụng hai bên ký kết, thực hiện đang tranh chấp trong vụ án này mang số 1700-LAV-201100230. Tuy nhiên, sự khác biệt về số hợp đồng ghi tại Biên bản họp Hội đồng quản trị chỉ là

sai sót trong soạn thảo văn bản bởi vì nội dung của các tài liệu nêu trên là phù hợp với nhau và phù hợp với thực tế giao dịch do các bên thực hiện. Đồng thời tại thời điểm này giữa Ngân hàng TMCP XNK VN và Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS chỉ đang thực hiện duy nhất một hợp đồng tín dụng, đó là Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 (Ngày 29/4/2011, hai bên có ký kết thực hiện tiếp Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-2011001206 nhưng Hợp đồng này đã được tất toán và nội dung hợp đồng không liên quan đến khoản vay, cũng như tài sản thế chấp tại Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230).

Theo tài liệu Ngân hàng xuất trình là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10123034401 do UBND quận HM cấp ngày 01/12/2001 thì nhà đất của ông T, bà O đã được Văn phòng đăng ký nhà đất quận HM xác nhận xóa đăng ký thế chấp vào ngày 31/3/2011 theo hồ sơ gốc số 985.

Theo Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 theo đó ông Mai Huy T cam kết thế chấp toàn bộ nhà đất tại địa chỉ Ô 63, E2, khu đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, HN để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 (ông Mai Huy T ký Phụ lục vừa với tư cách bên vay vừa với tư cách bên thế chấp). Điều này, khẳng định ý chí của ông Mai Huy T khi tham gia giao dịch là hoàn toàn tự nguyện.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng TMCP XNK VN – Chi nhánh LH có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q: Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 131.2009.HĐCN, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 134.2009/PLHĐ, do Công chứng viên Nguyễn Vàng A thuộc văn phòng công chứng GK, HN ngày 20/9/2009 được các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự giao kết, nội dung không trái quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên. Như vậy, ông Mai Huy T đã trả cho ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q số tiền 4.400.000.000 đồng/7.500.000.000 đồng, bằng 58,66% giá trị tiền chuyển nhượng tài sản Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ phải trả. Số tiền còn lại là 3.100.000.000 đồng. Đây là thỏa thuận giữa ông Mai Huy T và ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q. Ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q biết việc ông Mai Huy T dùng tài sản này thế chấp vay vốn Ngân hàng. Số tiền còn lại là 3.100.000.000 đồng. Do đó, cần buộc ông Mai Huy T phải thanh toán cho ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q số tiền 3.100.000.000 đồng.

Quan điểm của VKSND quận HM về giải quyết vụ án đề nghị: Căn cứ Điều 342, Điều 343, Điều 351, Điều 352, Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí tòa án, Pháp lệnh án phí năm 2009;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP XNK VN - Chi nhánh LH đối với Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS về việc phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 117m² tại địa chỉ số Ô 63, E2, khu đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 383899, hồ sơ gốc số 01739.1237.QĐ-UB do UBND quận HM cấp ngày 26/6/2007, sang tên ngày 13/10/2009 cho ông Mai Huy T để thu hồi toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP XNK VN.

Buộc ông Mai Huy T phải thanh toán cho ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q số tiền 3.100.000.000 đồng.

Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Về án phí: Ông Mai Huy T phải chịu án phí Kinh doanh thương mại đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận và án phí đối với số tiền 3.100.000.000 đồng phải thanh toán cho ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q.

Ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q đều trên 60 tuổi là người già và có đơn xin miễn án phí nên đề nghị miễn án phí cho ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q.

Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận HM tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, sau phần hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

1.Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP XNK VN kí Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 với Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển giáo dục đào tạo TS. Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển giáo dục đào tạo TS đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ số 1700-LDS-201100255 ngày 21/01/2011, với số tiền vay: 17.180.000.000 đồng; Mục đích vay chuyển tiền góp vốn cho trường PTTH Dân lập PN để mua sắm trang thiết bị cho trường. Bị đơn

trong vụ án là công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển giáo dục đào tạo TS có trụ sở tại: Lô 18 khu đô thị mới ĐC, phường ĐC, quận HM, HN. Vì vậy đây là vụ án Kinh doanh thương mại về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận HM, theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm a, khoản 1 điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về tố tụng: Ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q là người hiện đang sống và trên nhà đất Ô 63, E2, khu đô thị ĐK, phường ĐK, quận HM, HN và có yêu cầu độc lập nên Tòa án nhân dân quận HM, TP HN đã đưa ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Đại diện theo pháp luật Văn phòng Công chứng số 4 và đại diện theo pháp luật của văn phòng Công chứng GK đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự: Tiến hành xét xử vắng mặt đại diện theo pháp luật Văn phòng Công chứng số 4, đại diện theo pháp luật của văn phòng Công chứng GK.

Đối với anh Nguyễn Bách T trước đây có hợp đồng mượn nhà Ô 63, E2, khu đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN với ông Mai Huy T, bà Mai Thị Thùy D nhưng hiện nay anh Nguyễn Bách T và ông Mai Huy T, bà Mai Thị Thùy D đã có văn bản thanh lý hợp đồng cho mượn nhà nên Tòa án không đưa anh Nguyễn Bách T làm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Ngân hàng TMCP XNK VN:

Ngân hàng TMCP XNK VN –Chi nhánh LH và Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS ký kết hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 với Công ty TS. Theo đó, Công ty TS đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ số 1700-LDS-201100255 ngày 21/01/2011, với số tiền vay: 17.180.000.000 đồng. Mục đích vay chuyển tiền góp vốn cho trường PTTH Dân lập PN để mua sắm trang thiết bị cho trường theo thông báo số 20/2011/PN ngày 18/01/2011, theo hợp đồng kinh tế số 15/HĐPN ngày 15/10/2010, hóa đơn GTGT số 0060810 ngày 17/01/2011, biên bản giao nhận hàng hóa ngày 17/01/2011; Thời hạn vay 60 tháng; Lãi trong hạn 20.1%/năm; Lãi quá hạn 150% lãi trong hạn. Do Công ty CP Tư vấn ĐTPT giáo dục đào tạo TS vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP XNK VN đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án để giải quyết.

Việc ký kết hợp đồng giữa Ngân hàng TMCP XNK VN –Chi nhánh LH và Công ty CP Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS được các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự giao kết, nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP XNK VN với Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS đã được giải quyết bằng bản án số 95/2015/KDTM – PT ngày 07/10.2015 của Tòa án nhân dân TP HN đã có hiệu lực pháp luật. Nội dung phần quyết định đã có hiệu lực pháp luật bản án số 95/2015/KDTM – PT ngày 07/10.2015 của Tòa án nhân dân TP HN như sau: “Buộc Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển giáo dục đào tạo TS thanh toán cho Ngân hàng TMCP XNK VN tổng số tiền nợ gốc và lãi là : 26.624.986.463 đồng , trong đó:

- + Nợ gốc là 16.930.000.000 đồng
- + Nợ lãi trong hạn là 9.040.753.102 đồng .
- + Nợ lãi quá hạn là 654.233.361 đồng .

Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển giáo dục đào tạo TS phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP XNK VN kể từ ngày 29/01/2015 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 1700 LAV 201100230 ngày 20/01/2011”.

Bác yêu cầu của Ngân hàng TMCP XNK VN đòi phát mại tài sản là :

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ ô 4A, lô1, Dền lừ 2 , phường HVT, quận HM, TP HN theo giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất ở số BD 454812 hồ sơ gốc số CH 00438/HD2302/506 do UBND quận HM cấp ngày 17/09/2010 cho ông Trần Văn S (vợ là bà Trần Thị Nam D).

Ngân hàng TMCP XNK VN có trách nhiệm trả lại đầy đủ giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp đối với ông Trần Văn S và bà Trần Thị Nam D”.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP XNK VN yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp mang tên ông Mai Huy T: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Ô 63, E2, khu đô thị ĐK, phường ĐK, quận HM, HN hồ sơ gốc số 01739.1237.QĐ-UB do UBND quận HM cấp ngày 26/6/2007 thuộc quyền tài sản của ông Mai Huy T đã đăng ký sang tên tại Văn

phòng đăng ký nhà đất quận HM, TP HN ngày 13/10/2009 số 2327.Q. Hợp đồng thế chấp số 1553.2011 quyền số 01/TP/CC-SCC-HĐGD đã đăng ký thế chấp tại phòng công chứng số 4 – TP HN ngày 28/3/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký nhà đất quận HM ngày 29/3/2011.

Ngày 20/01/2011, Ngân hàng TMCP XNK VN - LH ký Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV -201100230 cho Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS vay số tiền 17.180.000.000 đồng; tài sản bảo đảm cho khoản vay là nhà đất tại địa chỉ A4, No20, khu đô thị mới ĐC, ĐC, HM, HN thuộc quyền sở hữu của ông Phạm An T và vợ là bà Bùi Kim O theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10123034401 do UBND quận HM cấp ngày 01/12/2004.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Mai Huy T với tư cách là đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS có Công văn số 21/TS/CV2011 ngày 18/3/2011 đề nghị Ngân hàng TMCP XNK VN được thay đổi tài sản bảo đảm là nhà đất đã thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông T, bà O bằng 02 khối tài sản, trong vụ án này Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với một khối tài sản là toàn bộ nhà đất tại địa chỉ Ô 63, E2, khu đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, HN thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chính ông Mai Huy T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI383899, số GCN 01739.1237.QĐ-UB do UBND quận HM cấp ngày 26/6/2007. Ngày 24/3/2011 Hội đồng quản trị Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS gồm bà Trương Thị Hải Y, bà Trương Thị Kim D, ông Mai Huy T đã họp thông qua chủ trương thay đổi tài sản thế chấp như nội dung Công văn số 21/TS/CV2011 ngày 19/3/2011 và đồng ý ủy quyền cho ông Mai Huy T đại diện ký kết các hợp đồng, thỏa thuận, văn bản liên quan đến việc thay đổi tài sản thế chấp. Trên cơ sở đề nghị của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS ngày 26/3/2011, Ban tín dụng Ngân hàng TMCP XNK VN - Chi nhánh LH đã họp và đồng ý để Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thay đổi tài sản bảo đảm. Ngày 28/3/2011, ông Mai Huy T, Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS (do ông T làm đại diện) và Ngân hàng TMCP XNK VN đã ký Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ 3 số công chứng 1553.2011 tại Văn phòng Công chứng số 4, theo đó ông T dùng tài sản là nhà đất tại địa chỉ Ô 63, E2, khu đô thị mới ĐK, ĐC, HM, HN để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS

bao gồm nghĩa vụ trả nợ các khoản vay, bảo lãnh với mức dư tối đa là 9.686.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp được đăng kí giao dịch bảo đảm ngày 29/3/2011 tại Văn phòng đăng kí đất và nhà quận HM. Ngày 31/3/2011 nhà đất của ông T, bà O đã được Văn phòng đăng ký nhà đất quận HM xác nhận xóa đăng ký thế chấp.

Hội đồng xét xử xác định việc ông Mai Huy T đưa tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của mình để thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS là tự nguyện, ông T là người chủ động tham gia giao dịch và hiểu rõ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia giao dịch, đồng thời thỏa thuận thay đổi tài sản thế chấp không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS cũng như các cổ đông khác của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS.

Tại biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS ghi việc thay đổi tài sản thế chấp là theo Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-20110023, trong khi hợp đồng tín dụng hai bên ký kết, thực hiện đang tranh chấp trong vụ án này mang số 1700-LAV-201100230. Tuy nhiên, sự khác biệt về số hợp đồng ghi tại biên bản họp Hội đồng quản trị Hội đồng xét xử xác định đây là sai sót trong soạn thảo văn bản bởi vì nội dung của các tài liệu nêu trên là phù hợp với nhau và phù hợp với thực tế giao dịch do các bên thực hiện. Đồng thời tại thời điểm này giữa Ngân hàng TMCP XNK VN và Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS chỉ đang thực hiện duy nhất một hợp đồng tín dụng, đó là Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 (Ngày 29/4/2011, hai bên có ký kết thực hiện tiếp Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-2011001206 nhưng Hợp đồng này đã được tắt toán và nội dung hợp đồng không liên quan đến khoản vay, cũng như tài sản thế chấp tại Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230).

Toàn bộ quá trình từ ngày 18/3/2011 ông Mai Huy T có công văn số 21/TS/CV2011 xin đổi tài sản đến khi Ngân hàng TMCP XNK VN chấp nhận cho Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS đổi tài sản và làm các thủ tục đăng kí thế chấp, đăng kí giao dịch bảo đảm, xóa thế chấp là một chuỗi thống nhất phù hợp với thực tế các nghiệp vụ Ngân hàng về quy trình đổi tài sản cho vay. Việc đại diện theo ủy quyền của ông Mai Huy T bà Trương Thị Hải Y cho rằng ông Mai Huy T không kí phụ lục hợp đồng số 1700-LAV-201100230 và

cho rằng tài sản thế chấp này không đảm bảo nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng 1700-LAV-201100230 ngày 20/01/2011 là không có căn cứ. Hơn nữa việc Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam giải ngân tiền cho Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS vay là có thật, ông Mai Huy T với tư cách là đại diện theo pháp luật Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS có Công văn xin dùng chính tài sản của mình đem thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS, ông Mai Huy T buộc phải có trách nhiệm hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình nên ông Mai Huy T phải chịu trách nhiệm đối với việc xin đổi tài sản của chính mình là nhà đất Ô 63, E2, khu đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, HN để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS cho nên việc Ngân hàng TMCP XNK VN hiện không cung cấp được bản chính Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 nhưng Hội đồng xét xử xác định việc Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thực tế là người sử dụng tiền do Ngân hàng TMCP XNK VN giải ngân cho vay, việc ông Mai Huy T là người có Công văn xin đổi tài sản, ông Mai Huy T với tư cách đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS và với tư cách là chủ tài sản đảm bảo cùng Ngân hàng TMCP XNK VN đến Văn phòng Công chứng số 4 làm hợp đồng thế chấp và ông Mai Huy T đến Văn phòng đăng ký đất và nhà quận HM đăng ký giao dịch bảo đảm có đủ căn cứ để xác định việc ông Mai Huy T dùng tài sản thuộc sở hữu của mình là Ô 63, E2 khu đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng TMCP XNK VN có căn cứ nên được chấp nhận.

Xét hợp đồng thế chấp ngày 28 tháng 03 năm 2011 tại Điều 2: Nghĩa vụ hợp đồng: Tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất có diện tích 117m² tại Ô 63, khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 383899 - Hồ sơ gốc số 01739.1237.QĐ-UB do UBND quận HM cấp ngày 26/6/2007, đã được UBND quận HM sang tên cho ông Mai Huy T ngày 13/10/2009. Bên thế chấp tự nguyện thế chấp tài sản cho bên ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ bên vay. Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định tại các Điều 342, 343 Bộ luật dân sự năm 2005, phù hợp với Điều 9 Nghị định số 163/NĐ-CP nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Trong trường hợp Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển giáo dục đào tạo TS vi phạm thanh toán các khoản tiền theo quyết định của bản án số 95/2015/KDTM – PT ngày 07/10.2015 của Tòa án nhân dân TP HN: “Buộc Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển giáo dục đào tạo TS thanh toán cho Ngân hàng TMCP XNK VN tổng số tiền nợ gốc và lãi là : 26.624.986.463 đồng, trong đó: Nợ gốc là 16.930.000.000 đồng. Nợ lãi trong hạn là 9.040.753.102 đồng. Nợ lãi quá hạn là 654.233.361 đồng. Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển giáo dục đào tạo TS phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP XNK VN kể từ ngày 29/01/2015 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 1700 LAV 201100230 ngày 20/01/2011” thì Ngân hàng TMCP XNK VN được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm là nhà + đất tại Ô 63, khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 383899 – Số GCN 01739.1237.QĐ-UB do UBND quận HM cấp ngày 26/6/2007, đã được UBND quận HM sang tên cho ông Mai Huy T ngày 13/10/2009 để thu hồi khoản nợ.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm nêu trên thì những người đang cư trú, đang ăn ở thực tế tại Ô 63, khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN phải chuyển dọn đồ đạc tài sản đi chỗ khác để thi hành án.

4. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Huy T: Hủy hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 4, TP HN; Xác định hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 4, TP HN vô hiệu. Hội đồng xét xử xác định sau khi nhận được công văn xin đổi tài sản của ông Mai Huy T, Ngân hàng TMCP XNK VN đã chấp nhận cho Công ty CP Tư vấn ĐTPT giáo dục đào tạo TS đổi tài sản và làm các thủ tục đăng ký thế chấp. Ngày 28/3/2011 ông Mai Huy T với tư cách là chủ tài sản và đại diện theo pháp luật của Công ty CP Tư vấn ĐTPT giáo dục đào tạo TS và Ngân hàng TMCP XNK VN ký Hợp đồng thế chấp số công chứng: 1553.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Trần Hồng T chứng nhận. Theo quy định pháp luật thì quyền sử dụng đất là loại tài sản phải đăng ký. Trên giấy tờ đăng ký là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền là UBND quận HM, TP HN cấp nêu trên đã thế

hiện Bên thế chấp là chủ sử dụng đất. Căn cứ theo Luật đất đai năm 2003 là văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực tại thời điểm công chứng thì Bên thế chấp được toàn quyền thế chấp tài sản nêu trên cho Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP XNK VN – Chi nhánh LH để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên vay là Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đã tự đọc lại hợp đồng, công nhận đã hiểu rõ nội dung hợp đồng. Bên thế chấp và Bên vay đã ký tên, đóng dấu vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Bên nhận thế chấp, bên thế chấp đã ký và đóng dấu. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện khi ký kết bản hợp đồng thế chấp nêu trên. Các bên đều có năng lực hành vi theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử các định Hợp đồng thế chấp số công chứng: 1553.2011/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Trần Hồng T chứng nhận ngày 28/3/2011 là đúng trình tự thủ tục và đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực đối với các bên. Do đó yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 4, TP HN của ông Mai Huy T không được chấp nhận.

Do yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 4, TP HN của ông Mai Huy T không được chấp nhận nên không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Huy T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011 tại Phòng công chứng số 4 TP HN vô hiệu. Đồng thời cũng không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Huy T yêu cầu Ngân hàng TMCP XNK VN có trách nhiệm trả lại đầy đủ Giấy chứng Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Ô 63 khu E2 ĐTM ĐK, HM, TP HN và làm toàn bộ thủ tục giải chấp tài sản đối với tài sản của ông Mai Huy T.

5. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Q và ông Trịnh Đình H đề nghị: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20.9.2009 (có số công chứng 131.2009 HĐCN; quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 134.2009/PLHĐ; quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng GK, TP HN và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 131.2009.HĐCN, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại điều 1 của hợp đồng ghi rất rõ: Bên A đồng ý chuyển nhượng, bên B đồng ý nhận chuyển nhượng: Quyền sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 383899 - Hồ sơ gốc số 01739.1237.QĐ-UB do UBND quận HM cấp ngày 26/6/2007 tại địa chỉ Ô 63 Khu E, Đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN, diện tích: 117m² với giá 500.000 đồng. Từ hợp đồng chuyển nhượng đất này thì ông Mai Huy T đã được UBND quận HM sang tên cho ông Mai Huy T ngày 13/10/2009. Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đã hoàn tất vì được các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự giao kết, nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên. Nên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20.9.2009 (có số công chứng 131.2009 HĐCN; quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 134.2009/PLHĐ; quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng GK, TP HN không được chấp nhận.

Đối với Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 134.2009/PLHĐ, do Công chứng viên Nguyễn Vàng A thuộc Văn phòng công chứng GK ngày 20/9/2009 theo hợp đồng ghi lại giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ô 63 Khu E, Đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN, diện tích: 117m² với giá 7.500.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xác định là sự thỏa thuận của ông Mai Huy T và ông Trịnh Đình H, bà Phạm Thị Q. Quá trình hòa giải tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của ông Mai Huy T là bà Trương Thị Hải Y đồng thời cũng là người đứng ra trực tiếp giao dịch mua bán với ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q và đại diện theo ủy quyền của của ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q là ông Phan Quốc T xác định bên bà Trương Thị Hải Y và ông Mai Huy T đã thanh toán cho ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q số tiền là 4.400.000.000 đồng. Như vậy, phía ông Mai Huy T đã thanh toán cho ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q số tiền 4.400.000.000 đồng/7.500.000.000 đồng, bằng 58,66% giá trị tiền chuyển nhượng tài sản. Số tiền còn lại là 3.100.000.000 đồng. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q cần buộc ông Mai Huy T phải thanh toán cho ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q số tiền 3.100.000.000 đồng.

Đối với thỏa thuận tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của ông Mai Huy T là bà Trương Thị Hải Y và đại diện theo ủy quyền của ông

Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q là ông Phan Quốc T: Nếu ông Mai Huy T thanh toán được số tiền 3.100.000.000 đồng thì ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q sẽ bàn giao nhà đất: Ô 63 khu E, đô thị mới ĐK, đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, HN cho ông Mai Huy T, thỏa thuận này không được chấp nhận vì nhà đất Ô 63 khu E, đô thị mới ĐK, đô thị mới ĐK, phường ĐK, quận HM, HN đứng tên ông Mai Huy T đang là tài sản đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201100230 giữa Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS và Ngân hàng TMCP XNK VN.

Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q là ông Phan Quốc T không yêu cầu ông Mai Huy T thanh toán số tiền lãi của số tiền 3.100.000.000 đồng nên cần ghi nhận sự tự nguyện của ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q không yêu cầu ông Mai Huy T thanh toán số tiền lãi của số tiền 3.100.000.000 đồng.

6. Về án phí: Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án: Ông Mai Huy T phải chịu án phí Kinh doanh thương mại đối với yêu cầu phản tố không được Tòa chấp nhận là 3.000.000 đồng và án phí đối với số tiền 3.100.000.000 đồng phải thanh toán cho ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q được tính theo công thức $72.000.000 \text{ đồng} + 2\% \times 1.100.000.000$ là 94.000.000 đồng.

Ngân hàng TMCP XNK VN không phải nộp án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q đều trên 60 tuổi là người già và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q. Trả lại ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án quận HM.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại điều 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 122; Điều 342; Điều 343; Điều 422; Khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ điều 35; điều 36; điều 37; điều 38; điều 39; điều 40; điều 41 Luật công chứng 2006; Điều 9 Nghị định số 163/NĐ-CP.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP XNK VN về việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là nhà + đất tại Ô 63, khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN.

Trong trường hợp Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS vi phạm thanh toán các khoản tiền theo quyết định của bản án số 95/2015/KDTM – PT ngày 07/10.2015 của Tòa án nhân dân TP HN: “Buộc Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS thanh toán cho Ngân hàng TMCP XNK VN tổng số tiền nợ gốc và lãi là : 26.624.986.463 đồng, trong đó: Nợ gốc là 16.930.000.000 đồng. Nợ lãi trong hạn là 9.040.753.102 đồng. Nợ lãi quá hạn là 654.233.361 đồng. Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư phát triển giáo dục đào tạo TS phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP XNK VN kể từ ngày 29/01/2015 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 1700 LAV 201100230 ngày 20/01/2011” thì Ngân hàng TMCP XNK VN có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là nhà + đất tại Ô 63, khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 383899 – GCN số 01739.1237.QĐ-UB do UBND quận HM cấp ngày 26/6/2007 đã được UBND quận HM sang tên cho ông Mai Huy T ngày 13/10/2009.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm nêu trên thì những người đang cư trú, đang ăn ở thực tế tại Ô 63, khu E2 ĐTM ĐK, phường ĐK, quận HM, TP HN phải chuyển dọn đồ đạc tài sản đi chỗ khác để thi hành án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q.

Buộc ông Mai Huy T phải thanh toán cho ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q số tiền: 3.100.000.000 (Ba tỷ một trăm triệu) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Huy T về việc Hủy Hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011 Phòng công chứng số 4 – TP HN.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Huy T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp công chứng số 1553.2011/HĐTC quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011 tại Phòng công chứng số 4 - TP HN vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20.9.2009 (có số công chứng 131.2009 HĐCN; quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 134.2009/PLHĐ; quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng GK - TP HN và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện ủy quyền của ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q không yêu cầu ông Mai Huy T phải thanh toán tiền lãi đối với số tiền 3.100.000.000 đồng.

Bác các yêu cầu khác của đương sự

5. Về án phí: Ông Mai Huy T phải chịu án phí Kinh doanh thương mại không được Tòa án chấp nhận là 3.000.000 đồng và án phí đối với số tiền 3.100.000.000 đồng phải thanh toán cho ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q là 94.000.000 đồng. Tổng ông Mai Huy T phải nộp 97.000.000 đồng được trừ vào số tiền 3.000.000 đồng ông Mai Huy T đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0050544 ngày 12 tháng 09 năm 2022 của chi cục Thi hành án dân sự Quận HM, TP HN. Ông Mai Huy T còn phải nộp là 94.000.000 (Chín mươi tư triệu) đồng.

Ngân hàng TMCP XNK VN không phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại ông Trịnh Đình H và bà Phạm Thị Q số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại chi cục Thi hành án quận HM đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005966 ngày 21 tháng 09 năm 2020 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận HM, TP HN.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được Thi hành án dân sự, người phải Thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án, tự nguyện Thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại Tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

Nơi nhận:

- VKSND quận HM;
- Các đương sự;
- THA-DS quận HM;
- Lưu HS.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị N

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HOÀNG MAI
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Hoàng Mai, ngày 15 tháng 6 năm 2017

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Ngày 15 tháng 6 năm 2017, Hội đồng xét xử nghị án về vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 24/2014/DSST về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2017/QĐXX ngày 16 tháng 5 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên toà số 06/2017, ngày 30 tháng 05 năm 2017. Giữa:

Nguyên đơn: *Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín*

Trụ sở: 266- 268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8 quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: *Ông Phan Huy Khang- Tổng giám đốc*

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Kim Bảng- Giám đốc chi nhánh Hà Nội- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín.

Người nhận uỷ quyền từ ông Bảng: Ông Nguyễn Minh Hào- SN 1984- Theo văn bản uỷ quyền số 12 ngày 24 tháng 2 năm 2014 của Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín- có mặt.

Bị đơn: *Anh Phùng Văn Long (Có mặt) và chị Nguyễn Ánh Hồng (vắng mặt).*

Trú tại: số 9 ngách 41 ngõ 169 đường Hoàng Mai, phường Hoàng Văn Thụ, Quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn Hồng - Trú tại: số 6 ngách 218/44 Phố Chợ Khốm Thôn, phường Trung Phụng, Quận Đống Đa, Hà Nội - Cứ mặt.
2. Bà Phạm Thị Tuyết - Trú tại: số 6 ngách 218/44 Phố Chợ Khốm Thôn, phường Trung Phụng, Quận Đống Đa, Hà Nội — Vắng mặt.
3. Anh Phạm Minh Hiếu . Vắng mặt
4. Chị Đào Thị Hồng Thanh- Vắng mặt.

Cung Trú tại: số 6 ngách 218/44 Phố Chợ Khốm Thôn, phường Trung Phụng, Quận Đống Đa, Hà Nội .

Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

Chủ tọa phiên tòa : Bà **Nguyễn Thị Tâm** — Thẩm phán

Hội thẩm nhân dân : **Ông Nguyễn Việt Anh**

Bà Nguyễn Thị Bình

Sau khi thảo luận Hội đồng xét xử thống nhất những vấn đề sau :

Về tố tụng:

Tại phiên tòa bị đơn chị Nguyễn Ánh Hồng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn Hồng, bà Phạm Thị Tuyết, anh Phạm Minh Hiếu, chị Đào Thị Hồng Thanh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự: Tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về tố tụng: Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín(Sau đây gọi tắt là Sacombank) ký kết hợp đồng tín dụng số LD1013700003 ngày 17/5/2010 với anh Phạm Văn Long và chị Nguyễn Ánh Hồng. Mục đích vay của anh Long, chị Hồng để tiêu dùng , phục vụ đời sống. Vì vậy đây là vụ án dân sự ,về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, theo quy định tại Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Biểu quyết 3/3

Về điều luật áp dụng :

Áp dụng: Điều 122; Điều 342; Điều 343; Điều 422; Khoản 5, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Điểm b, khoản 3, Điều 27 Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ, được sửa đổi bổ sung tại Điều 12 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ khoản 3, Điều 26; Điểm a, khoản 1, Điều 35; Điểm a, khoản 1, Điều 39; Điểm b, khoản 2, Điều 199, Điều 243; Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 48 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; Khoản 2, khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điểm b, điểm c khoản 2 Mục I Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án;

Biểu quyết 3/3

Phản quyết định: Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank), về việc yêu cầu anh Phùng Vân Long, chị Nguyễn Ánh Hồng phải thanh toán các khoản nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số LD1013700003 ngày 17/5/2010.

2. Buộc anh Phùng Vân Long, chị Nguyễn Ánh Hồng phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) khoản tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: ***Dư nợ gốc: 656.858.000 đồng (Sáu trăm năm mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi tám nghìn đồng); Lãi trong hạn: 427.902.198 đồng; (Bốn trăm hai mươi bảy triệu, chín trăm linh hai nghìn, một trăm chín mươi tám đồng); Lãi quá hạn: 99.036.576 đồng (chín mươi chín triệu, không trăm ba mươi sáu nghìn, năm trăm bảy mươi sáu đồng). Tổng cả gốc và lãi trong hạn, quá hạn là: 1.183.796.765 đồng (Một tỷ, một trăm tám mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi sáu nghìn, bảy trăm sáu mươi lăm đồng).***

3. Trường hợp anh Phùng Vân Long, chị Nguyễn Ánh Hồng không thanh toán được các khoản tiền phải trả, Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là nhà đất số 6 ngách 218/44 phố chợ Khâm Thiên, phường Trung Phụng, Quận Đống Đa, Hà Nội(theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109232724, hồ sơ gốc số 722/QĐ-UB 2004 do UBND quận Đống Đa cấp ngày 23/3/2004 cho bà Phạm Thị Tuyết bà ông Phùng Ánh Hồng), để thu hồi khoản nợ.

Khi xử lý tài sản thế chấp thì ông Phùng Ánh Hồng, bà Phạm Thị Tuyết được ưu tiên thanh toán phần giá trị tài sản tăng thêm.

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh Phùng Vân Long, chị Nguyễn Ánh Hồng phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

5. Về án phí:

- Anh Phùng Văn Long, chị Nguyễn Ánh Hồng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 47.514.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu, năm trăm mười bốn nghìn đồng).

- Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) số tiền 10.057.712 đồng (Mười triệu, không trăm năm mươi bảy nghìn, bảy trăm mười hai đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0009462 ngày 12 tháng 11 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

Tr- ờng hợp bản án đ- ọc thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì ng- ời đ- ọc thi hành án dân sự, ng- ời phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án đ- ọc thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án. *Biểu quyết 3/3*

Biên bản làm xong đã đọc lại , các thành viên trong Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa