

Bản án số **163/2018/KDTM-PT**

Ngày **27/11/2018**

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Tiến

Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

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

Trong các ngày 14, 21 và 27 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2017/KDTM-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 412/2018/QĐ-PT ngày 28/9/2018 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 413/2018/TB-TA ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam. (Gọi tắt là Công ty VAMC).

Địa chỉ: Số 22, phố Hàng Vôi, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm - Thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc Hùng - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

- Người đại diện theo uỷ quyền:

+ Ông Phạm Tuấn Anh - Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm Pháp luật.
(Theo Giấy ủy quyền số 461 ngày 08/12/2015).

+ Ông Nguyễn Văn Thứ - Chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ.

+ Ông Nguyễn Trọng Phước, ông Nguyễn Đức Lợi - Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ.
(Theo Văn bản ủy quyền số 2648/2018/UQ-VPB ngày 12/10/2018).

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ L.O.T.A.B.E.E

(Gọi tắt là Công ty Lotabee)

Địa chỉ: Tổ dân phố Thượng 1, Phường Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm -
Thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh Long - Chức vụ: Giám đốc Công ty.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hữu Tùng; sinh năm 1939.

2. Anh Nguyễn Hữu Huyền; sinh năm 1988.

3. Anh Nguyễn Mạnh Quân; sinh năm 1990.

4. Ông Nguyễn Hữu Bách; sinh năm 1965.

Ông Tùng, anh Huyền, anh Quân ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu Bách làm đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 26/12/2017.

5. Bà Hà Thị Chức; sinh năm 1943.

6. Bà Phan Thị Lạp; sinh năm 1967.

7. Chị Khắc Thị Nhàn; sinh năm 1992.

8. Ông Nguyễn Trung Kiên; sinh năm 1967.

9. Bà Nguyễn Thị Liễu; sinh năm 1971.

10. Chị Nguyễn Thị Kim Ánh; sinh năm 1995.

11. Ông Nguyễn Mạnh Long; sinh năm 1977.

12. Chị Nguyễn Thị Tâm; sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Thượng 1, Phường Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm
- Thành phố Hà Nội.

13. Bà Nguyễn Thị Kim Dung; sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số 2 ngách 50 ngõ 255 đường Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng,
Quận Cầu Giấy - Thành phố Hà Nội;

14. Bà Nguyễn Thị Kim Dương, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số 11 C10B, tập thể C10, Nam Thành Công, ngõ 73 Nguyễn Hồng, Quận Đống Đa - Thành phố Hà Nội;

15. Bà Nguyễn Thị Kim Khanh, sinh năm 1961;

Địa chỉ: P1012 Chung cư Tây Hà, phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm - Thành phố Hà Nội;

16. Bà Nguyễn Thị Thu; sinh năm 1966 (tên gọi khác là Nguyễn Thị Kim Thu);

Địa chỉ: Tổ 8, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc;

17. Ông Nguyễn Khắc Thế; sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số 78 ngõ 165 đường Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy - Thành phố Hà Nội;

Các bà Dung, Dương, Khanh, Thu uỷ quyền cho ông Nguyễn Khắc Thế làm đại diện theo Giấy uỷ quyền ngày 26/12/2017

18. Bà Nguyễn Thị Kim Hà; sinh năm 1957; Địa chỉ: khu 10, xã Hương Xạ, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Liễu, bà Nguyễn Thị Kim Hà là ông Hoàng Doanh Trung; sinh năm 1983 - ĐKNKTT: Xã Vĩnh Minh, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá - Hiện trú tại: Số 29, phố Trần Quang Diệu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa - Thành phố Hà Nội. (Theo văn bản uỷ quyền số 00472.2017/GUQ ngày 06/6/2017 và số 00812.2017/GUQ ngày 18/9/2017- Văn Phòng Công chứng Phạm Nguyễn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Nguyên đơn - Công ty VAMC trình bày:

Ngày 19/9/2014, Công ty VAMC đã ký kết hợp đồng mua, bán nợ số 3088/2014/MBN.VAMC2 - VPBank với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sau đây được gọi là Ngân hàng VPBank). Theo đó, Công ty VAMC đã nhận chuyển giao quyền chủ nợ của Ngân hàng VPBank đối với khoản nợ của Công ty Lotabee cụ thể:

Khoản cho vay giữa Ngân hàng VPBank với Công ty Lotabee theo Hợp đồng tín dụng số LD1010900024 ngày 19/4/2010 và Hợp đồng tín dụng số 060513-128332-01-SME ngày 07/5/2013, tổng giá trị hai hợp đồng là 8.110.049.558 đồng bao gồm nợ gốc, nợ lãi và các nghĩa vụ tài chính khác.

Theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ số LD1010900024 ngày 19/4/2010, Ngân hàng VPBank cho Công ty Lotabee vay số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) với thời hạn 48 tháng kể từ ngày 19/4/2010; mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn còn thiếu mua 04 máy Dệt kim phẳng; lãi suất cho vay 17%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần dựa trên lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng

bậc thang thấp nhất của Ngân hàng VPBank đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh công biên độ 5,66%.

Theo Hợp đồng tín dụng số 060513-128332-01-SME ngày 07/5/2013 và các khế ước nhận nợ thì Ngân hàng VPBank đã giải ngân cho Công ty Lotabee 7.387.901.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày nhận nợ; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh phục vụ các lĩnh vực: Kinh doanh nguyên phụ liệu ngành công nghiệp dệt may, máy móc, phụ tùng, vật tư thiết bị thay thế ngành công nghiệp dệt; sản xuất hàng dệt may cho Công ty thông qua các khế ước nhận nợ sau:

- Khế ước nhận nợ số 140613-128332-01-SME ngày 14/6/2013: Số tiền nhận nợ: 369.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 14/6/2013 đến ngày 14/12/2013; lãi suất trong hạn: 12,65%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,15%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 240613-128332-01-SME ngày 24/6/2013: Số tiền nhận nợ: 387.467.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 24/6/2013 đến ngày 24/12/2013; lãi suất trong hạn: 12,65%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,15%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 010713-128332-01-SME ngày 01/7/2013: Số tiền nhận nợ: 800.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 01/7/2013 đến ngày 01/01/2014; lãi suất trong hạn: 12,65%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,15%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 050713-128332-01-SME ngày 05/7/2013: Số tiền nhận nợ: 198.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 05/7/2013 đến ngày 05/01/2014; lãi suất trong hạn: 12,65%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,15%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 110713-128332-01-SME ngày 05/7/2013: Số tiền nhận nợ: 380.700.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 11/7/2013 đến ngày 11/01/2014; lãi suất trong hạn: 12,65%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,15%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 220713-128332-01-SME ngày 22/7/2013: Số tiền nhận nợ: 400.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 22/7/2013 đến ngày 22/01/2014; lãi suất trong hạn: 12,65%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,15%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 240713-128332-01-SME ngày 24/7/2013: Số tiền nhận nợ: 739.705.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 24/7/2013 đến ngày 24/01/2014; lãi suất trong hạn: 12,65%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,15%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 310713-128332-01-SME ngày 31/7/2013: Số tiền nhận nợ: 374.944.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 31/7/2013 đến ngày 31/01/2014; lãi suất trong hạn: 12,65%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,15%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 060813-128332-01-SME ngày 06/8/2013: Số tiền nhận nợ: 320.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 06/8/2013 đến ngày 06/02/2014; lãi suất trong hạn: 12,65%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,15%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 140813-128332-01-SME ngày 14/8/2013: Số tiền nhận nợ: 350.716.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 14/8/2013 đến ngày 14/02/2014; lãi suất trong hạn: 12,65%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,15%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 210813-128332-01-SME ngày 21/8/2013: Số tiền nhận nợ: 322.369.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 21/8/2013 đến ngày 21/02/2014; lãi suất trong hạn: 12,65%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,15%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 290813-128332-01-SME ngày 29/08/2013: Số tiền nhận nợ: 225.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 29/8/2013 đến ngày 29/02/2014; lãi suất trong hạn: 12,65%/năm cố định trong 03 tháng đầu,

điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,15%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 060913-128332-01-SME ngày 06/9/2013: Số tiền nhận nợ: 130.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 06/9/2013 đến ngày 06/3/2014; lãi suất trong hạn: 12,65%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,15%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 120913-128332-01-SME ngày 12/9/2013: Số tiền nhận nợ: 170.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 12/9/2013 đến ngày 12/3/2014; lãi suất trong hạn: 12,70%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,45%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 170913-128332-01-SME ngày 17/9/2013: Số tiền nhận nợ: 300.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 17/9/2013 đến ngày 17/03/2014; lãi suất trong hạn: 12,70%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,45%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 250913-128332-01-SME ngày 25/9/2013: Số tiền nhận nợ: 320.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 25/9/2013 đến ngày 25/3/2014; lãi suất trong hạn: 12,70%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,45%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 021013-128332-01-SME ngày 02/10/2013: Số tiền nhận nợ: 280.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 02/10/2013 đến ngày 02/4/2014; lãi suất trong hạn: 12,70%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần; Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,45%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 091013-128332-01-SME ngày 09/10/2013: Số tiền nhận nợ: 130.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 09/10/2013 đến ngày 09/4/2014; lãi suất trong hạn: 12,70%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,45%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 181013-128332-01-SME ngày 18/10/2013: Số tiền nhận nợ: 220.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 18/10/2013 đến ngày 18/04/2014; lãi suất trong hạn: 12,70%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,45%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 081113-128332-01-SME ngày 08/11/2013: Số tiền nhận nợ: 140.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 08/11/2013 đến ngày 08/5/2014; lãi suất trong hạn: 14,20%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4,95%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 131113-128332-01-SME ngày 13/11/2013: Số tiền nhận nợ: 280.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 13/11/2013 đến ngày 13/5/2014; lãi suất trong hạn: 14,20%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần; Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4,95%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 151113-128332-01-SME ngày 15/11/2013: Số tiền nhận nợ: 550.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 15/11/2013 đến ngày 15/5/2014; lãi suất trong hạn: 14,20%/năm cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng VPBank tương ứng với kỳ hạn khoản vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4,95%/năm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm - Thành phố Hà Nội (nay thuộc phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội), đứng tên ông Nguyễn Trung Kiên và vợ là bà Nguyễn Thị Liễu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 724003 do UBND huyện Từ Liêm - Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/12/2005, thế chấp tại Ngân hàng VPBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng số công chứng 3485/2007/HĐTC ngày 23/08/2007 và Phụ lục kèm theo số công chứng 3288/2011/PLTC ngày 09/5/2011.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 74(3), tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm - Thành phố Hà Nội (nay thuộc phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội), đứng tên ông Nguyễn Mạnh Long và vợ là bà Nguyễn Thị Tâm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 206927 do UBND huyện Từ Liêm - Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/07/2009, thế chấp tại Ngân hàng VPBank theo Hợp đồng thế chấp quyền

sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng số công chứng 13042.09 ngày 16/10/2009 và Phụ lục kèm theo số công chứng 13042.09 ngày 17/4/2012.

- Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 74(1), tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm - Thành phố Hà Nội (nay thuộc phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội), đứng tên ông Nguyễn Hữu Bách và vợ là bà Phan Thị Lạp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 206925 do UBND huyện Từ Liêm - Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/07/2009, thế chấp tại Ngân hàng VPBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng số công chứng 314/2010 ngày 09/04/2010 và Phụ lục kèm theo số công chứng 246/2012 ngày 10/04/2012.

Việc thế chấp tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Thực hiện nội dung Hợp đồng tín dụng hạn mức số 060513-128332-01 ngày 07/05/2013 và Hợp đồng tín dụng số LD1010900024 ngày 19/4/2010, Ngân hàng VPBank đã giải ngân cho Công ty Lotabee số tiền 8.387.901.000 đồng theo các khế ước nhận nợ nêu trên. Công ty Lotabee đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng VPBank nên toàn bộ dư nợ của khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn với lãi suất quá hạn theo Hợp đồng tín dụng. Sau khi khoản nợ bị chuyển quá hạn, Ngân hàng VPBank đã nhiều lần đôn đốc nhưng Công ty Lotabee không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Do vậy, Công ty VAMC đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty Lotabee phải thanh toán số tiền nợ gốc là: 7.231.947.831 đồng; lãi trong hạn: 182.122.639 đồng; lãi quá hạn: 2.948.026.752 đồng; phạt chậm trả: 1.478.265.665 đồng; Tổng cộng: 11.840.362.887 đồng (Số liệu tạm tính đến ngày 23/8/2017).

- Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các khế ước nhận nợ thuộc Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày Công ty Lotabee thanh toán hết nợ cho Công ty VAMC.

- Trường hợp Bị đơn không thanh toán khoản nợ trên, đề nghị Tòa án trao quyền Công ty VAMC yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại 03 khối tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

- Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn, Công ty Lotabee, đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Mạnh Long - Giám đốc trình bày:

Công ty Lotabee và Ngân hàng VPBank ký kết hợp đồng tín dụng số 060513-128332-01-SME ngày 07/5/2013 và Hợp đồng tín dụng số LD1010900024 ngày 19/4/2010 như Ngân hàng VPBank trình bày là đúng. Để đảm bảo cho khoản vay

của Công ty, ông Long và một số người thân thân của ông đã đồng ý thế chấp tài sản đảm bảo như Nguyên đơn đã trình bày là đúng.

Công ty Lotabee cũng đã thiện chí, thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Nhưng do tình hình kinh tế khó khăn cùng với việc kinh doanh của Công ty không được thuận lợi, nên Công ty Lotabee chưa trả được nợ. Công ty Lotabee đề nghị, Công ty VAMC tạo điều kiện về thời gian và đồng thời giảm lãi thì Công ty Lotabee mới có thể trả được nợ.

Công ty Lotabee đề nghị Tòa án xem xét các yêu cầu độc lập để đảm bảo quyền lợi của những người liên quan đến tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Mạnh Long và bà Nguyễn Thị Tâm trình bày:

Ông bà đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74(1) tờ bản đồ số 9; địa chỉ: thôn Thượng, xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm (nay thuộc tổ dân phố Thượng 1, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 206925 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 08/7/2009 đứng tên ông Nguyễn Mạnh Long.

Ông bà đã thế chấp thửa đất này để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Lotabee tại Ngân hàng VPbank. Ông bà đề nghị, Tòa án giải quyết tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Ông Long đồng ý cho Ngân hàng phát mại khối tài sản trên trong trường hợp ông không trả được tiền cho ngân hàng. Bà Tâm có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

- Ông Nguyễn Hữu Bách trình bày:

Ngày 09/4/2010, ông và vợ là bà Phan Thị Lạp đã kí kết hợp đồng thế chấp thửa đất số 74(1), tờ bản đồ 9, xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm - Hà Nội do ông đứng tên được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 08/7/2009 để cho Công ty Lotabee do ông Nguyễn Mạnh Long, là em ruột ông làm giám đốc vay tiền của Ngân hàng VPBank - Chi nhánh Thăng Long. Trên đất hiện nay có ông Bách - bà Lạp, ông Nguyễn Hữu Tùng, bà Hà Thị Chúc và các con của ông là anh Nguyễn Hữu Huyền, anh Nguyễn Mạnh Quân đang sinh sống. Thửa đất này đứng tên ông, tài sản trên đất là của chung vợ chồng, đã được bố mẹ ông cho, các con ông không có đóng góp gì. Ông Bách có đề nghị: Việc Công ty Lotabee vay tiền của Ngân hàng thì ông Long phải có nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Ngân hàng VP Bank đòi tiền ông Long. Ông mong muốn Công ty Lotabee thanh toán nợ cho Ngân hàng VPBank không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Trường hợp, Công ty Lotabee không trả được nợ thì ông đề nghị Ngân hàng phát mại tài sản của ông Long trước nếu không đủ thì ông sẽ thực hiện nghĩa vụ của người thế chấp.

Tại đơn yêu cầu độc lập của ông Bách đề nghị: Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng của người thứ ba giữa: Bên vay là Công ty Lotabee, bên nhận thế chấp là Ngân hàng VPBank, bên thế chấp là ông Nguyễn Hữu Bách và vợ là bà Phan Thị Lạp lập ngày 09/4/2009 cùng các phụ lục hợp đồng có số công chứng 314/2010 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Vì ông chỉ thế chấp nhà đất cho ông Long vay tiền, việc xem xét thẩm định của Ngân hàng VPBank không đúng thực tế. Các tài sản đều có trước khi thế chấp gồm: Nhà cổ 60 m², khu phụ 30 m² và bể nước bằng gạch được xây từ năm 1976, nhà cao tầng, kho lạnh và sân gạch xây vào năm 2004.

- Bà Phan Thị Lạp trình bày:

Bà là vợ ông Bách, với tài sản mà ông bà thế chấp để ông Long vay tiền ngân hàng là tài sản riêng của chồng bà, do ông cha để lại, bà không có liên quan. Khi thế chấp, vì bà là vợ ông Bách, ngân hàng đã yêu cầu bà cùng ký hợp đồng thế chấp. Bà thống nhất với lời khai của ông Bách và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà Lạp có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

Anh Nguyễn Hữu Huyền và anh Nguyễn Mạnh Quân thống nhất trình bày:

Các anh là con của ông Bách, bà Lạp. Thừa đất thế chấp trên là tài sản riêng của ông Bách được ông bà các anh giao cho ở từ năm 2009. Ngôi nhà trên đất là tài sản chung của cả gia đình. Các anh không có công sức đóng góp vào việc xây dựng ngôi nhà này. Các anh thống nhất với ý kiến của ông Bách và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các anh có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

- Chị Khắc Thị Nhàn trình bày:

Chị là vợ anh Nguyễn Hữu Huyền, chị kết hôn và về nhà anh Huyền sống từ ngày 28/12/2013. Mọi việc của gia đình nhà chồng chị không biết gì, cũng chưa có công sức đóng góp gì trong khối tài sản của gia đình hiện đang giải quyết tại Tòa án. Chị không liên quan đến vụ án này. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và cho chị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

- Ông Nguyễn Hữu Tùng và bà Hà Thị Chức trình bày:

Thửa đất tại tổ dân phố Thượng 1, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội mà ông Bách đã thế chấp để cho Công ty Lotabee vay tiền của Ngân hàng VP Bank là tài sản do ông cha để lại cho ông bà. Năm 2009, ông bà đã làm sổ đỏ sang tên cho ông Bách với mục đích giao cho để ở và đóng tiền thuê hàng năm khi ông bà già yếu. Nay ông bà vẫn sinh sống tại thửa đất trên đến khi nào ông bà chết đi thì ông Bách mới có quyền. Khi cho ông Long mượn sổ đỏ, ông Bách không thông qua ý kiến của ông bà. Trên đất có một nhà cấp bốn 04 gian, một

bể nước và sân phơi của các cụ đã xây từ năm 1976, ông bà vẫn ở đó, sử dụng và sinh hoạt riêng, không chung với gia đình ông Bách. Ông bà không đồng ý cho Ngân hàng VP Bank phát mại nhà đất của ông bà.

Bà Chức đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và cho bà được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

- Ông Nguyễn Trung Kiên trình bày:

Ngày 23/8/2007, ông và vợ là bà Nguyễn Thị Liễu đã ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 9, tờ bản đồ 38, xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm - Hà Nội để cho Công ty Lotabee do ông Nguyễn Mạnh Long làm giám đốc vay tiền của Ngân hàng VPBank - Chi nhánh Thăng Long.

Nay Ngân hàng khởi kiện đòi tiền đối với Công ty Lotabee và buộc ông thực hiện nghĩa vụ của người thế chấp ông có ý kiến như sau: Thửa đất thế chấp là di sản thừa kế của bố mẹ ông để lại cho bảy anh chị em ông. Nhưng chỉ một mình ông đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005. Trên đất có một nhà 2 tầng xây kiên cố và 10 phòng trọ cho thuê (không thể hiện trong Giấy chứng nhận) hiện vợ chồng và các con ông đang sinh sống. Thửa đất này đứng tên ông, tài sản trên đất là của chung vợ chồng, các con ông không có đóng góp gì. Ông đề nghị Ngân hàng đòi tiền ông Long và mong muốn Công ty của ông Long thanh toán nợ cho Ngân hàng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông và gia đình.

- Bà Nguyễn Thị Liễu trình bày:

Bà thống nhất với lời khai của ông Kiên chồng bà và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Sau đó, bà Liễu có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa: Bên vay là Công ty Lotabee, Bên nhận thế chấp là Ngân hàng VPbank, Bên thế chấp là ông Nguyễn Trung Kiên và bà Nguyễn Thị Liễu lập ngày 23/8/2007. Bà Liễu muốn giữ lại thửa đất này vì nó là của 07 anh chị em nhà ông Kiên. Ông Kiên chỉ chịu một phần trách nhiệm, vì ông chỉ có 42,7 m² trong đó, phần diện tích đất còn lại là của sáu anh chị em khác của ông Kiên.

- Bà Nguyễn Thị Kim Hà trình bày:

Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 9, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội là của bố mẹ bà (cụ Nguyễn Hữu Phẩm và Nguyễn Thị Tuyết) để lại cho 7 anh chị em là Nguyễn Thị Kim Dung, Nguyễn Thị Dương (Kim Dương), Nguyễn Khắc Thế, Nguyễn Thị Kim Khanh, Nguyễn Thị Thu (Kim Thu), Nguyễn Trung Kiên và bà. Bảy anh chị em bà đã làm văn bản tự phân chia và có xác nhận của UBND xã Tây Tựu trước và tạm giao cho ông Kiên quản lý sử dụng đến khi các anh chị cần thì ông Kiên phải trả lại. Sau khi phân chia đất, ông Kiên và vợ con ông sử dụng đến nay. Trên đất có nhà cấp bốn và nhà hai tầng, bê tông cốt thép do

ông Kiên xây và bà không biết việc ông Kiên tự ý kê khai để cấp Giấy chứng nhận thửa đất số 38, tờ bản đồ số 9 nêu trên. Việc ông Kiên thế chấp cho khoản vay của Công ty ông Long tôi không được biết. Bà không đồng ý phát mại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 9 đứng tên ông Nguyễn Trung Kiên. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án và xét xử vụ án vắng mặt bà vì bà ở xa, đi lại khó khăn, không thể thường xuyên đến Tòa án được.

Sau đó bà Hà có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án: Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa: Bên vay là Công ty Lotabee, Bên nhận thế chấp là Ngân hàng VPbank, Bên thế chấp là ông Nguyễn Trung Kiên và bà Nguyễn Thị Liễu lập ngày 23/8/2007. Vì lý do: Đất này là của 07 anh chị em nhà bà nên ông Kiên thế chấp mà không có ý kiến của các anh chị trong gia đình là không đúng.

- Ông Nguyễn Khắc Thế, bà Nguyễn Thị Kim Dung, bà Nguyễn Thị Kim Dương, bà Nguyễn Thị Kim Khanh và bà Nguyễn Thị Kim Thu thống nhất trình bày:

Thửa đất ông Kiên thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Lotabee tại Ngân hàng VPBank là của bố mẹ các ông bà (cụ Nguyễn Hữu Phẩm và Nguyễn Thị Tuyết) để lại cho 7 anh chị em là Nguyễn Thị Kim Dung, Nguyễn Thị Dương (Kim Dương), Nguyễn Khắc Thế, Nguyễn Thị Kim Khanh, Nguyễn Thị Thu (Kim Thu), Nguyễn Trung Kiên và Nguyễn Thị Kim Hà. Bảy anh chị em bà đã làm văn bản tự phân chia và có xác nhận của UBND xã Tây Tựu trước và tạm giao cho ông Kiên quản lý sử dụng đến khi các anh chị cần thì ông Kiên phải trả lại. Các ông bà không biết việc ông Kiên tự ý kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Việc ông Kiên thế chấp cho khoản vay của Công ty ông Long, các ông bà không được biết. Các ông bà không đồng ý phát mại thửa đất.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2017/KDTM-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với Công ty TNHH thương mại và dịch vụ L.O.T.A.B.E.E.

2. Buộc Công ty TNHH thương mại và dịch vụ L.O.T.A.B.E.E phải trả cho Công ty TNHH quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền 11.542.625.324 (Mười một tỉ, năm trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn, ba trăm hai mươi tư) đồng bao gồm: Nợ gốc 7.231.947.831 đồng; Lãi trong hạn: 129.933.108 đồng; Lãi quá hạn: 4.180.744.385 đồng theo các hợp đồng tín dụng số: 1450-LAV-201100429/HĐTD ngày 26/9/2012 và 1450-LAV-201200550 ngày 07/8/2012 và các giấy nhận nợ được ký kết giữa VPBank và Công ty TNHH thương mại và dịch vụ L.O.T.A.B.E.E.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty TNHH thương mại và dịch vụ L.O.T.A.B.E.E không trả số tiền nêu trên cho Công ty TNHH quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thì phải chịu lãi suất trên số nợ gốc chưa

thanh toán theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ được ký kết giữa Công ty TNHH TM Lotabee và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty TNHH quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam nếu Công ty TNHH thương mại và dịch vụ L.O.T.A.B.E.E không trả được số tiền nêu trên thì Công ty TNHH quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền tự xử lý hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự bao gồm:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, nay thuộc phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Nguyễn Trung Kiên và vợ là bà Nguyễn Thị Liễu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 724003 do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 21/12/2005, thế chấp tại VPBank theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng số công chứng 3485/2007/HĐTC ngày 23/08/2007 và Phụ lục kèm theo số công chứng 3288/2011/PLTC ngày 09/05/2011.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 74(3), tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội nay thuộc phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Nguyễn Mạnh Long và vợ là bà Nguyễn Thị Tâm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 206927 do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/07/2009, thế chấp tại VPBank theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng số công chứng 13042 09 ngày 16/10/2009 và Phụ lục kèm theo số công chứng 13042 09 ngày 17/04/2012.

- Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 74(1), tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội nay thuộc phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Nguyễn Hữu Bách và vợ là bà Phan Thị Lạp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 206925 do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/07/2009, thế chấp tại VPBank theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng số công chứng 314/2010 ngày 09/04/2010 và Phụ lục kèm theo số công chứng 246/2012 ngày 10/04/2012.

Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ, Công ty TNHH thương mại và dịch vụ L.O.T.A.B.E.E vẫn phải có nghĩa vụ trả nốt số tiền còn thiếu cho Công ty TNHH quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo qui định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người

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

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Liễu, bà Nguyễn Thị Kim Hà, ông Nguyễn Hữu Bách và các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với Quyết định của bản án sơ thẩm nên ngày 25/10/2017, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có Quyết định kháng nghị số 27/QĐKNPT-VKS-KDTM với nội dung:

1. Đối với phần xử lý tài sản đảm bảo: Là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 9, địa chỉ xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm (nay là phường Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm), Thành phố Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Trung Kiên là không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ:

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, ông Kiên, bà Liễu (vợ ông Kiên) và 06 anh chị em ruột của ông Kiên (gồm: Bà Nguyễn Thị Kim Dung, bà Nguyễn Thị Kim Dương, bà Nguyễn Thị Kim Hà, bà Nguyễn Thị Kim Thanh, bà Nguyễn Thị Kim Thu, ông Nguyễn Khắc Thề) đều khai: Thửa đất 299 m² nêu trên là tài sản chung (được thừa kế từ bố mẹ là cụ Nguyễn Hữu Phẩm và cụ Nguyễn Thị Tuyết). Ngày 17/9/1997, 07 người con của cụ Phẩm, cụ Tuyết lập Bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế (là khối tài sản trên) có xác nhận của Chủ tịch xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Trong đó, mỗi người được hưởng 42,7m². Tại biên bản thỏa thuận này, 07 anh chị em của ông Kiên đã nhất trí tạm thời giao cho ông Kiên quản lý sử dụng đến khi nào 06 chị em còn lại có nhu cầu sử dụng phần đất được chia, thì ông Kiên có trách nhiệm phải trả lại. Nhưng khi kê khai làm sổ đỏ, ông Kiên tự ý khai thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của mình và làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 299m² đất khi chưa được sự đồng ý của các đồng sở hữu là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 21/12/2005) ông Kiên tự ý mang đi thế chấp cũng không được sự đồng ý của các đồng sở hữu là vi phạm khoản 1 Điều 342 Bộ Luật Dân sự năm 2005.

Toà án cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Liễu, bà Hà về việc huỷ hợp đồng thế chấp số 3485/2007/HĐTC ngày 23/8/2007 giữa bên vay là Công ty Lotabee và bên thế chấp là ông Kiên, bà Liễu với bên nhận thế chấp là Ngân hàng VPbank - Thăng Long là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế.

Tại phiên tòa hôm nay, vị đại diện Viện Kiểm sát đề nghị thay đổi một phần nội dung của quyết định kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

- Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án với lý do:

+ Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

+ Không làm rõ những nội dung liên quan đến quá trình cấp đất.

+ Không xem xét đến nguồn gốc các tài sản thế chấp.

+ Ngân hàng VPBank không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp mà chỉ dựa trên số liệu của sổ đỏ, nên xâm phạm đến quyền lợi của những người đang sống trên tài sản thế chấp là vi phạm pháp luật.

+ Các căn cứ tính lãi không đúng.

+ Không mời UBND Phường Tây Tựu để làm rõ trách nhiệm trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ngày 09/10/2017, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: Ông Nguyễn Hữu Bách, bà Phan Thị Lạp, ông Nguyễn Hữu Tùng, bà Hà Thị Chúc, anh Nguyễn Hữu Huyền, anh Nguyễn Mạnh Quân và chị Khắc Thị Nhàn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội hủy Hợp đồng thế chấp lập ngày 09/4/2009 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hữu Bách và vợ là bà Phan Thị Lạp với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP các doanh nghiệp ngoài quốc doanh Việt Nam - Chi nhánh Kinh Đô (Ngân hàng VPBank - Chi nhánh Kinh Đô) và bên vay là Công ty Lotabee. Với lý do: Nguồn gốc đất đứng tên ông Nguyễn Hữu Bách là của ông Tùng, bà Chúc (Bố mẹ) cho ông Bách, nhưng trên đất còn có tài sản của ông Tùng, bà Chúc được xây dựng từ năm 1976. Khi ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng VPBank không hỏi ý kiến của ông Tùng, bà Chúc. Ông Bách cho rằng, ông chỉ thế chấp nhà của ông xây dựng (nhà 3 tầng) chứ không thế chấp nhà của bố mẹ ông xây dựng từ trước (nhà cấp 4). Khi thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng VPBank chỉ xem xét theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không xem xét đến các tài sản trên đất của bố mẹ ông. Nên ông đề nghị hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 74 (1), tờ bản đồ số 9, địa chỉ xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm (nay là Phường Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm) - Thành phố Hà Nội.

- Ngày 05/10/2017 và ngày 09/10/2017, người đại diện theo ủy quyền của các bà: Nguyễn Thị Kim Hà, Nguyễn Thị Liễu kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm với những lý do sau:

+ Hợp đồng thế chấp chỉ ghi là thế chấp quyền sử dụng đất, không ghi nhận hiện trạng khối tài sản, giá trị tài sản gắn liền với đất làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sở hữu đối với tài sản của các đồng sở hữu.

+ Quá trình thẩm định tài sản cán bộ Ngân hàng VPBank không hề thẩm định trên thực tế mà chỉ qua loa, lấy số liệu trên nội dung Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất là việc làm sai quy trình thẩm định.

+ Quá trình xét xử có nội dung liên quan mâu thuẫn với lời khai của chúng tôi với UBND Phường Tây Tựu. Việc này Tòa án không triệu tập UBND Phường Tây Tựu để đối chất làm rõ các vấn đề mâu thuẫn nên không xác định được bản chất của vụ việc.

+ Trên thực tế gia đình ông Kiên, bà Liễu chỉ nhận trông coi tài sản này cho các đồng thừa kế của cụ Phẩm, cụ Tuyết chứ chưa hề nhận được sự chuyển nhượng, tặng cho của các anh chị em trong gia đình. Việc UBND xã Tây Tựu lập hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Kiên, bà Liễu năm 2005 là không tuân thủ các quy định của pháp luật. Vì UBND xã không xác định được nguồn gốc đất, không ghi nhận thực tế quyền sử dụng đất của các đồng thừa kế mà các con của cụ Phẩm, cụ Tuyết được hưởng.

Từ những lý do trên, chị em chúng tôi đề nghị cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng thế chấp lập ngày 23/8/2007 giữa: Bên vay là Công ty Lotabee với bên thế chấp là ông Nguyễn Trung Kiên, bà Nguyễn Thị Liễu và Ngân hàng VP Bank Thăng Long.

- Ngày 11/10/2017, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là: Bà Nguyễn Thị Kim Dung, ông Nguyễn Khắc Thế, bà Nguyễn Thị Kim Dương, bà Nguyễn Thị Kim Khanh và bà Nguyễn Thị Thu kháng cáo và đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội:

+ Hủy, không công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 724003 do UBND Huyện Từ Liêm - Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/12/2005 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0140 số QĐ 4210/QĐ-UB; không chấp nhận Hợp đồng thế chấp các Phụ lục Hợp đồng thế chấp và văn bản đi kèm giữa ông Nguyễn Trung Kiên, bà Nguyễn Thị Liễu với Ngân hàng VP Bank có liên quan đến việc thế chấp thửa đất số 38, tờ bản đồ số 9, xã Tây Tựu, Huyện Từ Liêm - Thành phố Hà Nội - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 724003 do UBND huyện Từ Liêm - Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/12/2005 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0140, số QĐ 4210/QĐ-UB.

+ Yêu cầu UBND Quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho các anh chị em của chúng tôi theo đúng Bản thỏa thuận ngày 17/9/1997 đã được UBND xã Tây Tựu xác nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có nhận xét và đề nghị:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị và hủy toàn bộ bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Quyết định kháng nghị số 27/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 25/10/2017 của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội được làm và gửi cho Tòa án trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

+ Đơn kháng cáo của Bị đơn là Công ty Lotabee và của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: Ông Nguyễn Hữu Bách, bà Phan Thị Lạp, ông Nguyễn Hữu Tùng, bà Hà Thị Chúc, anh Nguyễn Hữu Huyền, anh Nguyễn Mạnh Quân và chị Khắc Thị Nhân, ông Hoàng Doanh Trung (là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim Hà, bà Nguyễn Thị Liễu), ông Nguyễn Trung Kiên, bà Nguyễn Thị Kim Dung, ông Nguyễn Khắc Thế, bà Nguyễn Thị Kim Dương, bà Nguyễn Thị Kim Khanh và bà Nguyễn Thị Thu được làm và nộp cho Tòa án trong thời hạn luật định và các đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

Xét toàn bộ nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội cũng như nội dung kháng cáo của Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử thấy:

Nguồn gốc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 9 có diện tích đất 299 m² mang tên ông Nguyễn Trung Kiên được UBND huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội cấp theo Quyết định số 4210/QĐ-UB ngày 21/12/2005 là di sản của cụ Phẩm, cụ Tuyết để lại sau khi qua đời. Ngày 17/9/1997, 07 người con của các cụ gồm: Bà Nguyễn Thị Kim Dung, bà Nguyễn Thị Kim Dương, bà Nguyễn Thị Kim Hà, bà Nguyễn Thị Kim Thanh, bà Nguyễn Thị Kim Thu, ông Nguyễn Khắc Thế, ông Nguyễn Trung Kiên đã thoả thuận khôi tài sản trên thuộc sở hữu và sử dụng chung của 07 anh chị em và tạm giao cho ông Kiên quản lý sử dụng. Sau này, trong số 6 chị em có nhu cầu sử dụng thì sẽ hợp thoả thuận phân chia. Biên bản thoả thuận này đã được Chủ tịch UBND xã là ông Nguyễn Viết Lan xác nhận. Sau đó, ông Kiên tự mình đi kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình nhưng chưa được sự nhất trí của 06 chị em còn lại là không đúng với quyền định đoạt tài sản chung, được quy định tại Điều 223 Bộ Luật Dân sự năm 2005.

Toà án cấp sơ thẩm khi xem xét yêu cầu độc lập của bà Liễu, bà Hà về việc hủy hợp đồng thế chấp nhà, đất giữa ông Kiên với Ngân hàng VPBank-Thăng Long. Với lý do, UBND huyện Từ Liêm cấp sổ đỏ thửa đất của 07 anh chị em đứng tên một mình ông Kiên là không đúng pháp luật. Nên cần phải đưa UBND huyện Từ Liêm (nay là UBND quận Bắc Từ Liêm) và Văn phòng công chứng số 6 - Thành phố Hà Nội vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của UBND huyện Từ Liêm có đúng với quy định của pháp luật hay không để từ đó mới có căn cứ xem xét đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bà Liễu, bà Hà vẫn đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp giữa ông Kiên với Ngân hàng đồng thời đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Trung Kiên do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 21/12/2005 được coi là tình tiết mới nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/4/2010 giữa: Bên thế chấp là ông Nguyễn Hữu Bách và vợ là bà Phan Thị Lạp với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP các doanh nghiệp ngoài quốc doanh Việt Nam - Chi nhánh Kinh Đô (VPBank - Chi nhánh Kinh Đô) và Bên vay là Công ty TNHH thương mại và dịch vụ L.O.T.A.B.E.E đã thể hiện tài sản thế chấp là ngôi nhà 02 tầng có diện tích xây dựng 100m² trên diện tích đất 380 m² của ông Bách, bà Lạp. Nhưng thực tế, trên thửa đất còn có 01 ngôi nhà cấp 4 lợp ngói ba gian, tường 20 diện tích khoảng 50m², phía trước có sân gạch chỉ, bể nước, 03 cây cau và 01 cây nhãn. Hiện ông Tùng, bà Chúc đang quản lý, sử dụng riêng biệt. Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ khối tài sản đó thuộc sở hữu của ai đã tuyên phát mại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông Tùng, bà Chúc.

Từ những nhận định trên, nên chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội, kháng cáo của Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2017/KDTM - ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội.

Do hủy Bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 148, Điều 293, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2017/KDTM - ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Hoàn trả số tiền 2.000.000 đồng dự phí kháng cáo cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ L.O.T.A.B.E.E (đã nộp) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05514 ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Chi Cục thi hành án Dân sự Quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội.

Hoàn trả mỗi người 2.000.000 đồng tiền dự phí kháng cáo cho anh Nguyễn Mạnh Quân, bà Nguyễn Thị Liễu, bà Nguyễn Thị Kim Hà, bà Nguyễn Thị Kim Dung, bà Nguyễn Thị Kim Dương, bà Nguyễn Thị Kim Khanh, bà Nguyễn Thị Thu (Nguyễn Thị Kim Thu), ông Nguyễn Trung Kiên, ông Nguyễn Khắc Thế.

Hoàn trả 2.000.000 đồng tiền dự phí kháng cáo cho mỗi cặp vợ chồng: anh Nguyễn Hữu Huyền và chị Khắc Thị Nhân; ông Nguyễn Hữu Bách và bà Phan Thị Lạp; ông Nguyễn Hữu Tùng và bà Hà Thị Chúc.

(Theo các Biên lai thu tiền số 05508, 05509, 05510, 05511, 05512, 05513, 05515 ngày 10/10/2017 và 05527, 05528, 05529, 05530, 05531 ngày 11/10/2017 của Chi cục thi hành án Dân sự Quận Bắc Từ Liêm - Thành phố Hà Nội).

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà các đương sự đã nộp được giữ lại để giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- Chi Cục THADS Quận Bắc Từ Liêm, t/p Hà Nội;
- TAND Quận Bắc Từ Liêm, t/p Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thái Sơn

