

Bản án số: 220/2021/KDTM -PT

Ngày: 28/12/2021.

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: Bà Lê Thúy Linh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hạnh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

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

Trong các ngày 27 và 28/12/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 81/2021/TLPT-KDTM ngày 12 tháng 04 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 36/2020/KDTM-ST ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 608/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P (viết tắt Ngân hàng P)

Trụ sở: Tầng 16,23,24, tòa nhà Mipec, số 229 Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông N.Q.Đ - chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông Đ.X.T – Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng P và ông Q.Đ.P – Chức vụ: Cán bộ Chi nhánh Hà Nội theo giấy ủy quyền số 882/2021/UQ-GĐCNHN ngày 16/11/2021. Ông Đ.X.T có mặt.

Bị đơn: Công ty Cổ phần H.G

Trụ sở: TT Q, phường Q, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê H.Ph - Chức vụ: Giám đốc, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn G.P - sinh năm: 1956, vắng mặt.

2. Bà Lê Thị N.Đ - sinh năm: 1962 (vợ ông G.P), vắng mặt.

3. Anh Nguyễn G.L - sinh năm: 1988 (con ông G.P), vắng mặt.

4. Chị Đoàn T.Q - sinh năm: 1987 (vợ anh G.L), vắng mặt.

HKTT: Tổ 42, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

5. Ông Trần T.H - sinh năm: 1983, vắng mặt.

6. Bà Vũ M.H - sinh năm: 1983 (vợ ông T.H), vắng mặt.

HKTT: số 28 phố Châu Long, phường Trúc Bạch, quận Đống Đa, Hà Nội

Chỗ ở: số 2^E, ngõ 92 Cửa Bắc, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà Nội

7. Ông Phạm H.K - sinh năm: 1962, vắng mặt.

8. Bà L.T.L - sinh năm: 1966 (vợ ông H.K), vắng mặt.

9. Bà P.T.H.A - sinh năm: 1973 (em gái ông H.K), vắng mặt.

10. Anh P.N.H.K - sinh năm: 1997 (con trai ông H.K), vắng mặt.

11. Cháu P.M.Q.A - sinh năm: 2003 (con ông H.K)

Địa chỉ: Số 15 ngách 298/137/85 đường N, xã T, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông H.K: ông Bùi Hữu Thắng - sinh năm: 1995;
Địa chỉ liên hệ: Cty Luật TNHH Hà Việt, tầng 25 tòa nhà ICON4, số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội (theo văn bản ủy quyền ngày 15/9/2020) và Công ty Luật TNHH Quốc tế Hà Nội; địa chỉ: P609 số 1 phố Đinh Lễ, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội do bà Nguyễn Việt Hà – giám đốc Công ty làm đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 95/HĐUQ-INLAF/2020 ngày 25.11.2021. Ông Thắng và bà Hà có mặt.

12. Anh Đinh V.Hn - sinh năm: 1984, có mặt.

13. Chị Lưu H.Ng - sinh năm: 1984 (vợ anh V.Hn), vắng mặt.

Cùng trú tại: số 50 phố N, tổ 25 phường T, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh V.Hn và chị H.Ng: ông B.Q.T – Luật sư, thuộc văn phòng luật sư 365 – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

14. Chị Trần Thị Th - sinh năm: 1988, vắng mặt.

15. Anh Phạm V.H - sinh năm: 1980 (chồng chị Thái), vắng mặt.

Cùng trú tại: số 31 ngách 298/137/55 đường N, quận T, Hà Nội

16. Ông Nguyễn T.Th - sinh năm: 1964, có mặt.

17. Bà Lê Thị Ng - sinh năm: 1972 (vợ ông T.Th), có mặt.

18. Cháu Nguyễn Phú Điền - sinh năm: 2008 (con ông T.Th)

HKTT: P202-A11, tổ 28, phường Đ, quận Long Biên, Hà Nội

Chỗ ở: số 03, ngõ 149 Ô, phường V, quận Long Biên, Hà Nội

19. Anh Nguyễn Đ.C - sinh năm: 1990, có mặt.

20. Ông Nguyễn T.U - sinh năm: 1947 (bố anh Chính), vắng mặt.

21. Bà Lê Thị Lc - sinh năm: 1957 (mẹ anh Chính), vắng mặt.

22. Anh Nguyễn M.Tr - sinh năm: 1986 (anh trai anh Chính), vắng mặt.

HKTT và chỗ ở: Số 70, xóm 4, thôn P, xã H, Thanh Trì, Hà Nội

23. Ông Âu V.Th - sinh năm: 1957, có mặt.

24. Bà Nguyễn Thị T.H - sinh năm: 1954 (vợ ông V.Th), vắng mặt.

25. Anh Âu X.T - sinh năm: 1992 (con ông V.Th), vắng mặt.

26. Chị Mai P.A - sinh năm: 1993 (con dâu), vắng mặt.

27. Anh Âu Đ.H - sinh năm: 1993 (con trai ông V.Th), vắng mặt.

HKTT và chỗ ở: số 8, ngõ 76 phố H, phường V, quận Long Biên, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Âu V.Th: ông T.Q.H – Luật sư, thuộc văn phòng luật sư Interla – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

28. Ông Âu V.L - sinh năm: 1964; đang chấp hành án tại Trại giam Suối Hai, vắng mặt.

29. Bà Ngô Thị K.Kh - sinh năm: 1964 (vợ ông Âu V.L), vắng mặt.

30. Anh Âu Q.M - sinh năm: 2000 (con ông Âu V.L), vắng mặt.

HKTT và chỗ ở: số 10, ngõ 76 phố H, phường V, quận Long Biên, Hà Nội.

31. Phòng công chứng số 4 thành phố Hà Nội,

Trụ sở: Tầng 1 nhà N4D, Đường L, phường N, quận Thanh Xuân, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: ông Đ.M.T - Trưởng phòng, vắng mặt.

32. Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt (nay là Văn phòng công chứng T.Q.M),

Trụ sở: số 34 Đường T, phường B, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: ông T.Q.M - Trưởng văn phòng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2013 Ngân hàng TMCP P (viết tắt là Ngân hàng P) và Công ty Cổ phần H.G (viết tắt là Công ty H.G) đã ký kết 02 hợp đồng tín dụng hạn mức về việc cấp tín

dụng như sau:

* Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng ngắn hạn số 108.13.7217/HĐHM.PGBHN ngày 19/7/2013 và 03 phụ lục hợp đồng gồm: Phụ lục số 108.13.7217/HĐHM/PGBHN-PL01 ngày 20/9/2013; Phụ lục số 108.13.7217/HĐHM/PGBHN-PL02 ngày 30/9/2013; Phụ lục số 108.13.7217/HĐHM/PGBHN-PL03 ngày 17/10/2013. Hạn mức cấp tín dụng 25.000.000.000 đồng, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay 12.5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty theo 04 giấy nhận nợ, cụ thể:

- Giấy nhận nợ số 01/NN-2013 ngày 12/9/2013 số tiền 1.185.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 12/9/2013 đến 12/2/2014. Trả lãi vào ngày 26 hàng tháng bắt đầu từ ngày 20/9/2013. Trả nợ gốc vào cuối kỳ.

- Giấy nhận nợ số 02/NN-2013 ngày 20/9/2013 số tiền 2.700.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 20/9/2013 đến 20/2/2014. Trả lãi vào ngày 26 hàng tháng bắt đầu từ ngày 26/10/2013. Trả nợ gốc vào cuối kỳ.

- Giấy nhận nợ số 03/NN-2013 ngày 30/9/2013 số tiền 3.390.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 30/9/2013 đến 28/2/2014. Trả lãi vào ngày 26 hàng tháng bắt đầu từ ngày 26/10/2013. Trả nợ gốc vào cuối kỳ.

- Giấy nhận nợ số 04/NN-2013 ngày 21/10/2013 số tiền 8.050.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 21/10/2013 đến 21/3/2014. Trả lãi vào ngày 26 hàng tháng bắt đầu từ ngày 26/11/2013. Trả nợ gốc vào cuối kỳ.

* Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 108.13.8129/HĐTD/PGBHN ngày 29/10/2013 số tiền vay **1.790.000.000đ** (*một tỷ bảy trăm chín mươi triệu đồng*), mục đích vay: thanh toán tiền mua thóc gạo phục vụ cho hoạt động kinh doanh, thời hạn vay: 05 tháng kể từ ngày giải ngân; lãi suất 12.5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Cùng ngày 29/10/2013 Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty theo giấy nhận nợ số 01/NN-2013 số tiền 1.790.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 29/10/2013 đến 31/3/2014. Trả lãi vào ngày 26 hàng tháng bắt đầu từ ngày 26/11/2013. Trả nợ gốc vào cuối kỳ.

Tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty H.G theo 02 hợp đồng nêu trên là **17.115.000.000đ** (*mười bảy tỷ một trăm mười lăm triệu đồng*).

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là:

Tài sản 1: Giá trị quyền sở hữu toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất số 44, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: tổ 40 phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10113092865 do UBND quận Cầu Giấy, Hà Nội cấp ngày 03/12/2003 mang tên ông Nguyễn G.P và bà Lê Thị N.Đ. Hợp đồng thế chấp số công chứng 1941.2012/HĐTC ngày 25/5/2012 tại Phòng công chứng số 4. Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 29/5/2012.

Tài sản 2: Giá trị quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 95, tờ bản đồ số 14, địa chỉ

tại: xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 652579, do UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội cấp ngày 10/9/2012 mang tên ông Trần T.H. Hợp đồng thế chấp số công chứng 5875.2012/HĐTC ngày 24/12/2012 tại Phòng công chứng số 4. Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 24/12/2012.

Tài sản 3: Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: căn hộ số 03, nhà N4 TTQĐ Đoàn KSTK-TCHC, phường V, quận Long Biên, TP Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 597230 do UBND quận Long Biên, Hà Nội cấp ngày 22/8/2012 mang tên ông Nguyễn T.Th. Hợp đồng thế chấp số công chứng 4796.2013/HĐTC ngày 12/9/2013 tại Phòng công chứng số 4. Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 17/9/2013.

Tài sản 4: Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 81(1), tờ bản đồ số: 14, địa chỉ: xã Hữu Hòa, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 607653, do UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội cấp ngày 13/4/2012 mang tên ông Nguyễn T.U và bà Lê Thị Lc tặng cho ông Nguyễn Đ.C ngày 14/6/2013. Hợp đồng thế chấp số công chứng 4988.2013/HĐTC ngày 27/9/2013 tại Phòng công chứng số 4. Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 27/9/2013.

Tài sản 5: Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 465, tờ bản đồ 7, địa chỉ: xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 334259, do UBND huyện Gia Lâm, Hà Nội (nay là quận Long Biên, Hà Nội) cấp ngày 27/11/1992 mang tên ông Âu V.Th. Hợp đồng thế chấp số công chứng 5326.2013/HĐTC ngày 15/10/2013 tại Phòng công chứng số 4. Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 16/10/2013.

Tài sản 6(Đã giải chấp): Giá trị quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 35, tờ bản đồ số 6E-II-36, địa chỉ: số 76A phố Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội thuộc sở hữu của ông Nguyễn M.Đ và bà Khuất Thị Th. **Ngày 1/10/2014 bên bảo đảm đã trả cho Ngân hàng 940.800.000 đồng nợ gốc và 73.400.000 đồng nợ lãi. Cùng ngày 1/10/2014 Ngân hàng đã thực hiện giải chấp đối với tài sản này.**

Tổng số tiền Công ty H.G mới trả được cho Ngân hàng: nợ gốc 990.800.000 đồng, lãi trong hạn là 306.644.239đ, lãi quá hạn là 75.460.000đ. Sau đó Công ty không thực hiện trả nợ theo cam kết nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay của bị đơn sang nợ quá hạn kể từ ngày 26/11/2013.

Nay Ngân hàng P khởi kiện yêu cầu Công ty H.G phải thanh toán trả Ngân hàng toàn bộ khoản tiền gốc, lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 108.13.7217/HĐHM.PGBHN ngày 19/7/2013 theo các giấy nhận nợ và Hợp đồng tín dụng số 108.13.8129/HĐTD/PGBHN ngày 29/10/2013 tạm tính đến ngày 18/11/2020 với tổng số tiền là **38.047.001.789đ**, trong đó: Nợ gốc: 16.124.200.000 đ; Nợ lãi trong hạn: 594.645.692 đ; Nợ lãi quá hạn: 20.556.859.272 đ; phạt chậm trả lãi 771.296.825 đ.

Đồng thời Công ty H.G còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng và giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp Công ty H.G không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là 05 bất động sản đã nêu ở trên để thu hồi nợ.

Ngày 15/12/2020, Ngân hàng P có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với phần phạt chậm trả lãi.

Đối với các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm H.K gồm: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 01126, quyền số 03/TP/CC tại Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt; Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5875.2012/HĐTC, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2012 tại Phòng công chứng số 4, Hà Nội, giữa Ngân hàng P và ông Trần T.H; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội cấp ngày 10/9/2012 mang tên ông Trần T.H. Ngân hàng không chấp nhận vì không có căn cứ pháp luật.

2. Bị đơn: Công ty H.G do ông Lê H.Ph là đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty xác nhận số tiền Ngân hàng P cho vay là 17.115.000.000 đ của 02 hợp đồng tín dụng như ý kiến trình bày của Ngân hàng. Công ty đã trả được một phần nợ gốc và lãi. Tài sản thế chấp của khoản vay trên là bất động sản của 06 gia đình của các ông (bà): Ông Nguyễn G.P và bà Lê Thị N.Đ; ông Trần T.H; ông Nguyễn T.Th; ông Nguyễn Đ.C; ông Âu V.Th và vợ là bà Nguyễn Thị T.H; ông Nguyễn M.Đ và bà Khuất Thị Th (**Đã giải chấp**). Việc thế chấp đều thực hiện tại các Văn phòng công chứng theo đúng thủ tục quy định.

Do làm ăn thua lỗ, nên đề nghị ngân hàng cho Công ty trả dần phần gốc, còn đối với lãi công ty xin được miễn. Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm H.K đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Lê Thị N.Đ, ông Nguyễn G.P, anh Nguyễn G.L và chị Đoàn T.Q thống nhất trình bày:

Thửa đất số 44 tờ bản đồ số 25 có diện tích 59m² tại tổ 40, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội được UBND quận Cầu Giấy, Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông Nguyễn G.P và Lê Thị N.Đ. Ngày 25/5/2012, ông, bà đã tự nguyện thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay tối đa 3.540.000.000đ cùng lãi phát sinh của Công ty H.G tại Ngân hàng P. Do Công ty H.G làm ăn thua lỗ nên không có khả năng thanh toán nợ cho ngân hàng. Nay ngân hàng yêu cầu Công ty H.G thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi và các chi phí phát sinh từ hợp đồng tín dụng, đề nghị ngân hàng xem xét miễn giảm các khoản lãi, phạt và tạo điều kiện về mặt thời gian để công ty thu xếp trả nợ cho Ngân hàng.

3.2 Ông Nguyễn T.Th và bà Lê Thị Ng trình bày:

Qua bạn bè giới thiệu, được biết ông H.Ph là giám đốc của Công ty H.G sẵn sàng ứng số tiền ông cần vay là 750.000.000đ nhưng với điều kiện phải vay lãi suất

cao, chỉ được nhận 710.000.000đ. Sau đó ông H.Ph có nói sau một tháng sẽ đưa khoản vay của ông vào Ngân hàng với lãi suất thấp hơn. Trong lúc cần tiền ông đồng ý phương án của Công ty H.G và đã kí hợp đồng thế chấp Căn hộ số 03, nhà N4 TTQĐ Đoàn KSTK-TCHC, phường V, quận Long Biên, Hà Nội được UBND quận Long Biên cấp GCN QSD đất đứng tên ông. Sau đó Công ty H.G đã đưa cho ông vay tổng cộng 800.000.000đ. Ông cùng ông H.Ph và Ngân hàng có kí hợp đồng thế chấp tại văn phòng công chứng, khi kí hợp đồng thế chấp ông có đọc và kí vào văn bản đó. Sau khi ký hợp đồng thế chấp, ngân hàng cho Công ty H.G vay bao nhiêu tiền ông không biết. Nay ngân hàng khởi kiện đòi nợ Công ty H.G, trong trường hợp công ty không thanh toán được và ngân hàng phát mại tài sản thế chấp của ông ý kiến của ông là gia đình mong muốn trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc là 1.841.057.868đ theo như ký kết bảo lãnh trong hợp đồng thế chấp, để gia đình rút tài sản về. Nếu không được, ông đề nghị tòa án căn cứ pháp luật giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho gia đình.

Bà Lê Thị Ng (vợ ông T.Th) trình bày: Tài sản thế chấp là tài sản riêng của ông T.Th từ cuộc hôn nhân trước. Việc thế chấp tài sản và khoản tiền vay của ông T.Th dùng để làm gì bà không biết. Từ khi kết hôn với ông T.Th, bà ở tại nhà đất này nhưng không có công sức đóng góp gì.

3.3. Anh Nguyễn Đ.C, ông Nguyễn T.U, bà Lê Thị Lc, anh Nguyễn M.Tr trình bày:

Ông T.U trình bày: năm 2013 do gia đình cần tiền làm ăn, nên anh Nguyễn Đ.C được bố mẹ ủy quyền đứng tên sổ đỏ để làm thủ tục vay tiền Ngân hàng; gia đình thông qua ông H.Ph nhờ vay một số tiền. Phía ông H.Ph có đề nghị gia đình thế chấp tài sản để cho vay và viết các bản cam kết. Do tin tưởng nên anh đã kí thế chấp tài sản tại Phòng công chứng số 4. Sau khi kí hợp đồng, gia đình anh không nhận được tiền như ông H.Ph đã hứa. Sau khi kí hợp đồng thế chấp một thời gian gia đình có hỏi Ngân hàng thì mới biết ngân hàng đã giải ngân cho ông H.Ph mà không giao tiền cho gia đình anh. Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông T.U trình bày: Do gia đình cần vốn làm ăn, nên khi được giới thiệu gặp ông H.Ph gia đình ông có đặt vấn đề vay tiền. Do tuổi cao, không thể làm thủ tục vay tiền ngân hàng, nên ông đã sang tên nhà đất của ông cho con trai là Nguyễn Đ.C. Sau khi sang tên nhà đất, ông H.Ph có kí giấy cam kết cho vay số tiền 650.000.000đ nhưng gia đình phải mang tài sản thế chấp cho ngân hàng. Anh Chính đã làm thủ tục kí thế chấp tài sản, sau một thời gian thì mới phát hiện ngân hàng đã giải ngân cho Công ty H.G vay khoảng 840.000.000đ trên giá trị tài sản đảm bảo nhà ông, thực tế gia đình ông chưa nhận được đồng nào từ ông H.Ph. Đến nay ngân hàng kiện đòi Công ty H.G trả nợ, trong đó có tài sản thế chấp của gia đình ông. Gia đình ông bị anh Phụng lừa dối nên đề nghị tòa án căn cứ giải quyết theo quy định của pháp luật bảo vệ quyền lợi cho gia đình.

Bà Lê Thị Lc và anh Nguyễn M.Tr nhất trí với ý kiến của ông T.U và anh Chính.

3.4. Ông Âu V.Th, bà Nguyễn Thị T.H, anh Âu X.T, chị Mai P.A, anh Âu

Đ.H, ông Âu V.L, bà Ngô Thị K.Kh, anh Âu Q.M trình bày:

Ông Âu V.Th trình bày: Do cần tiền để chữa bệnh nên qua môi giới ông biết ông Lê H.Ph - Giám đốc Công ty H.G có khả năng vay được tiền. Vợ chồng ông đồng ý ký thế chấp cho Công ty H.G vay tiền, còn công ty vay bao nhiêu ông không biết. Sau khi ký thế chấp cho ngân hàng ông được nhận số tiền khoảng 70 triệu để chữa bệnh nhưng hai bên không viết giấy tờ gì. Ông xác nhận hai vợ chồng ký hợp đồng thế chấp là đúng, nhưng khi Ngân hàng thẩm định do hôm đó mưa to nên ông chưa kịp chỉ mốc giới và giải thích là đất nhà ông có một phần công trình xây dựng của ông Âu V.L xây chồng lên đất nhà ông năm 2004 khoảng 80m², nên đề nghị tòa án xem xét việc ngân hàng thẩm định tài sản nhà ông có đúng pháp luật hay không? Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty H.G trả nợ, trong đó có tài sản đảm bảo của ông là hơn 09 tỷ đồng cùng lãi phát sinh, ông đề nghị trả toàn bộ số nợ gốc, phần lãi đề nghị ngân hàng xem xét.

Đối với phần đất thế chấp do có việc chồng lấn với nhà em trai là Âu V.L khoảng 80m² ông đề nghị ngân hàng phối hợp để bán. Nếu ngân hàng không phối hợp thì đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Bà Nguyễn Thị T.H (vợ ông V.Th) trình bày: Năm 2013, bà có ký hợp đồng thế chấp tại phòng công chứng với ông V.Th nhưng không đọc nội dung, không biết việc ông V.Th vay mượn ngân hàng như thế nào. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty H.G trả nợ, bà đề nghị tòa án buộc Công ty H.G phải trả nợ cho ngân hàng để hoàn lại sổ đỏ cho gia đình bà, vợ chồng bà không được sử dụng tiền và cũng không biết Công ty H.G vay bao nhiêu tiền, đề nghị tòa án bảo vệ quyền lợi cho gia đình.

Anh Âu X.T (con trai ông V.Th) trình bày: Anh có nghe nói năm 2013 bố mẹ anh bị Công ty H.G lừa ký thế chấp ngân hàng, thời gian đó anh đang là học sinh, không biết bố anh bị lừa ký thế chấp, anh cũng không ký bất cứ giấy tờ gì. Đề nghị tòa án buộc Công ty H.G trả tiền ngân hàng và trả lại gia đình sổ đỏ.

Ông Âu V.L (em trai ông V.Th) trình bày: Nhà ông và nhà ông V.Th ở cạnh nhau. Ông được biết ngân hàng đang khởi kiện đòi nợ đối với Công ty H.G mà trong đó có tài sản đảm bảo là nhà đất của ông Âu V.Th. Sau khi đo đạc và xem xét thẩm định nhà đất của ông V.Th, tòa án cho ông biết một phần nhà của ông hiện đang nằm trên phần đất thế chấp của nhà ông V.Th. Theo đo đạc thì nhà của ông lấn trên đất của ông V.Th là 81,3m². Nhà ông xây dựng năm 2004, khi xây dựng không có phép. Việc xây dựng do chính ông V.Th thi công, khi xây dựng phải được sự đồng ý của ông V.Th, ông mới xây lấn sang như vậy. Nguồn gốc đất của hai anh em là do bố mẹ để lại, được cấp giấy chứng nhận năm 1992, giữa hai anh em không có tranh chấp gì. Trong trường hợp ông V.Th phải phát mại tài sản trả nợ ngân hàng, trên đất có một phần nhà của ông, đề nghị tòa án căn cứ pháp luật giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho gia đình. Hiện nay ông đang chấp hành án tại trại giam Suối 2, đề nghị tòa án xét xử theo quy định.

Bà Ngô Thị K.Kh (vợ ông Âu V.L) trình bày: Việc ông V.Th thế chấp tài sản nhà đất cho ngân hàng thế nào, vay bao tiền bà không biết. Khi xây dựng nhà, bà cũng

không được bàn bạc tham gia gì. Nay ngân hàng đòi nợ, gia đình bà có liên quan đến phần đất lấn sang phần đất nhà ông V.Th, đề nghị tòa án xem xét.

Chị Mai P.A (con dâu ông V.Th), anh Âu Đ.H và anh Âu Q.M đã được tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng vắng mặt và không có lời khai.

3.5. Ông Phạm H.K và đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Hữu Thắng có yêu cầu độc lập trình bày:

Ông Phạm H.K là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất số 95, tờ bản đồ số 14, diện tích 214,4m² tại xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Nguồn gốc đất là của ông Phạm V.L (bố đẻ ông H.K) tặng cho ông H.K. Năm 2012, bà Đ là chị gái ông H.K có nhu cầu vay tiền nên bà Đ có vay của ông Ngh – Giám đốc Công ty F và ông T.H số tiền 400 triệu đồng (có giấy tờ viết tay). Bà Đ có nhờ ông H.K thế chấp QSD đất của nhà ông H.K cho ông Ngh và ông T.H để đảm bảo cho khoản vay. Ngày 24/8/2012 ông H.K và ông Ngh có ký kết hợp đồng vay vốn thỏa thuận ông Ngh cho ông H.K vay 400 triệu đồng, và ông H.K thế chấp cho ông Ngh thửa đất nêu trên. Ngày 25/8/2012 ông H.K ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất sang cho ông T.H thực hiện tại văn phòng công chứng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông Ngh có đưa cho bà Đ vay số tiền 50 triệu đồng (có giấy biên nhận). Đến ngày 27/8/2012 phát hiện bản hợp đồng trước không có ngày tháng và thông tin cá nhân của ông T.H, nên tại công ty F ông H.K đã ký lại một bản hợp đồng với ông Ngh thỏa thuận vay vốn thay thế cho bản hợp đồng ngày 24/8/2012, bản hợp đồng có bổ sung thêm nội dung chỉ định ông T.H là người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cam kết không dùng tài sản của ông H.K để giao dịch với bên thứ 3. Do bà Đ và ông H.K đã đòi nhiều lần nhưng ông T.H không đưa tiền nên ông H.K đòi trả lại giấy chứng nhận QSD đất.

Việc chuyển nhượng QSD đất cho ông T.H chỉ nhằm để vay tiền cho chị gái ông H.K là bà Đ vì vậy hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu do giả tạo, đây là hợp đồng vay tiền chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, bên ông Ngh và ông T.H có biểu hiện lừa dối vì trong bản cam kết có nội dung “không dùng tài sản của ông H.K để giao dịch với bên thứ 3”. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, có công chứng viên tham gia, về ý chí là đảm bảo cho khoản vay của bà Đ, khi ký kết hợp đồng ông H.K có đủ năng lực hành vi dân sự nhưng thiếu hiểu biết pháp luật, tin tưởng vào cam kết của ông Ngh, ông T.H. Nay ông H.K yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 01126, quyền số 03/TP/CC Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt vì lí do giả tạo; Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5875.2012/HĐTC, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2012 tại phòng công chứng số 4 Hà Nội, giữa ngân hàng P và ông T.H do vi phạm điều cấm của pháp luật; Hủy giấy CNQSD đất do UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội cấp ngày 10/9/2012 mang tên ông Trần T.H. Đề nghị tòa án giải quyết hậu quả pháp lý về việc hủy hợp đồng nói trên.

Bà L.T.L (vợ ông H.K), bà P.T.H.A (em ông H.K), anh P.N.H.K (con ông H.K) nhất trí với ý kiến của ông Phạm H.K.

Ông Trần T.H trình bày (BL458): Đề nghị tòa án căn cứ pháp luật giải quyết về giao dịch bảo đảm của ông. Vợ ông là Vũ M.H không có liên quan gì đến tài sản đang thế chấp cho ngân hàng P, căn cứ vào văn bản cam kết về tài sản ngày 25/8/2012 giữa ông và bà Hiền. Đề nghị tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt.

Anh Đinh V.Hn và chị Lưu H.Ng trình bày: Qua giới thiệu, anh chị được biết bà Trần Thị T.Ng có nhà đất muốn bán, diện tích khoảng 25m² trên đất có nhà 2 tầng. Ngày 25/02/2020 anh, chị nhận chuyển nhượng với bà T.Ng và có giấy tờ viết tay. Nguồn gốc thửa đất này là của ông Phạm V.L - là bố ông Phạm H.K, ông Phạm V.L bán cho vợ chồng bà T.Ng từ năm 2001, việc mua bán giữa bà T.Ng và ông Phạm V.L chỉ có giấy tờ viết tay. Sau khi mua bà T.Ng đã xây dựng nhà kiên cố, sinh sống ổn định nhiều năm. Đến năm 2004, ông Phạm V.L được cấp giấy CNQSD đất và làm thủ tục tặng cho ông H.K. Năm 2012, ông H.K vì vay tiền của ông T.H mà ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông T.H. Trong diện tích đất ông H.K chuyển nhượng cho ông T.H có cả phần diện tích đất mà gia đình anh chị đã nhận chuyển nhượng của bà T.Ng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của anh chị. Khi mua mảnh đất được biết không làm thủ tục tách thửa sang tên được là vì diện tích đất nhỏ (25m²) không đủ điều kiện để tách thửa và cấp GCN. Khi mua bán, bà T.Ng đã chuyển toàn bộ giấy tờ mua bán giữa bà T.Ng và ông Phạm V.L sang cho anh chị. Anh chị mua với giá 600 triệu đồng và chuyển về ở từ tháng 2/2020 có sửa chữa lại cầu thang và ban công tầng 2. Anh chị không biết việc ông H.K đã chuyển nhượng đất cho người khác, và thế chấp đất cho Ngân hàng.

Đối với việc đòi nợ của Ngân hàng với Công ty H.G có liên quan đến mảnh đất của nhà ông H.K đang là tài sản thế chấp mà gia đình đã mua lại một phần và đang sinh sống, anh chị có ý kiến: nhất trí với ý kiến đòi với yêu cầu độc lập của ông H.K.

Anh Phạm V.H và chị Trần Thị Th trình bày: Qua giới thiệu, vợ chồng biết gia đình ông Trần Hữu Lực và bà Nguyễn Thị L.H có muốn bán một mảnh đất có diện tích 28m², trên diện tích đất đã sẵn nhà cấp 4 và gác xép. Ngày 15/3/2019, vợ chồng anh đã làm thủ tục với bà L.H và ông Lực để mua mảnh đất này với giá 450 triệu đồng, và đã thanh toán toàn bộ. Khi mua anh chị chỉ có giấy tờ viết tay, và nhận lại toàn bộ giấy tờ mua bán đất trước đó của bà L.H với ông Phạm V.L. Khi mua, vợ chồng ông có hỏi ông Lực và bà L.H về việc đất chỉ có giấy tờ viết tay mà không sang tên sổ đỏ thì được cho biết diện tích (28m²) không đủ để tách thửa để cấp sổ nên không thể tách được, thời điểm bà L.H mua của ông Phạm V.L năm 2001 cũng có ra chính quyền địa phương xác nhận đã chuyển nhượng 28m² đất của ông Phạm V.L cho bà L.H và thửa đất trên không có tranh chấp, khiếu kiện. Vì vậy gia đình mới chấp nhận mua mảnh đất trên.

Đối với yêu cầu đòi nợ của Ngân hàng với Công ty H.G có liên quan đến mảnh đất của nhà ông H.K đang là tài sản thế chấp mà gia đình đã mua lại và đang sinh sống, đề nghị Tòa án xem xét để giải quyết theo quy định của pháp luật bảo vệ quyền lợi cho gia đình.

Văn phòng công chứng Ngọn lửa Việt nay là Văn phòng công chứng T.Q.M

trình bày: Ngày 25/8/2012 VPCC Ngọn lửa Việt có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng: 01126, quyền số 03/TP/CC chứng nhận giữa ông Phạm H.K và ông Trần T.H đối với thửa đất tại địa chỉ: xã Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội. Qua kiểm tra hồ sơ lưu, văn phòng công chứng nhận thấy hồ sơ mua bán trên thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Phòng công chứng số 4 trình bày: Ngày 24/12/2012, Phòng công chứng số 4, TP. Hà Nội đã công chứng hợp đồng thế chấp số công chứng 5875.2012/HĐTC Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD theo yêu cầu của của bên tham gia ký hợp đồng thế chấp: Bên thế chấp: ông Trần T.H và vợ là bà Vũ M.H; Bên nhận thế chấp là Ngân hàng P - chi nhánh Hà Nội do ông Nguyễn Trần Phong - Giám đốc chi nhánh và bên vay là Công ty H.G do ông Lê H.Ph - Giám đốc làm đại diện.

Tài sản thế chấp là toàn bộ QSD thửa đất số 95, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội - theo giấy chứng nhận QSD đất số BG 652579, do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 10/9/2012.

Các bên đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết cho việc công chứng theo quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện giao kết hợp đồng thế chấp, không có bất cứ sự ép buộc nào. Căn cứ vào các giấy tờ mà các bên đã xuất trình, quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng và trình tự thủ tục mà công chứng viên đã thực hiện, Phòng công chứng số 4 khẳng định: Việc công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên là đúng trình tự thủ tục và đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án kinh doanh thương mại số 36/2020/KDTM-ST ngày 30/12/2020, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng P đối với Công ty H.G về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

- Buộc Công ty H.G phải thanh toán trả ngân hàng P số tiền **37.611.625.796đ**, bao gồm nợ gốc: 16.124.200đ, lãi trong hạn: 594.645.692đ, lãi quá hạn: 20.892.780.104đ (tính đến ngày xét xử 28/12/2020), theo Hợp đồng tín dụng số 108.13.7217/HĐHM.PGBHN ngày 19/7/2013 và Hợp đồng tín dụng số 108.13.8129/HĐTD/PGBHN ngày 29/10/2013.

- Kể từ ngày 29/12/2020, Công ty H.G còn phải thanh toán tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong 02 hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

- Trường hợp Công ty H.G không thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì ngân hàng P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ trả ngân hàng gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ông Nguyễn G.P và bà Lê Thị N.Đ tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: tổ 40, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội; Diện tích 59m²; Giấy chứng nhận QSDĐ số 10113092865, do

UBND quận Cầu Giấy, Hà Nội cấp ngày 03/12/2003 (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1941.2012/HĐTC.10 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2012), lập tại phòng công chứng số 4, Hà Nội.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn T.Th tại địa chỉ Căn hộ 03-nhà N4-TTQĐ Đoàn KSTK-TCHC phường V, quận Long Biên, Hà Nội, diện tích 48m². Giấy chứng nhận QSDĐ số BI 597230, do UBND quận Long Biên, Hà Nội cấp ngày 22/8/2012 (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4796.2013/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2013), tại phòng công chứng số 4, Hà Nội.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 81(1), tờ bản đồ số: 14, có địa chỉ tại: xã Hữu Hòa, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội. Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 607653, do UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội cấp ngày 13/4/2012 mang tên Ông Nguyễn Đ.C (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4988.2013/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2013), lập tại phòng công chứng số 4, Hà Nội.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 465, tờ bản đồ 7, có địa chỉ tại: xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Giấy chứng nhận QSDĐ số B 334259, do UBND huyện Gia Lâm, Hà Nội (nay là quận Long Biên, Hà Nội) cấp ngày 14/3/2007 mang tên ông Âu V.Th và vợ là bà Nguyễn Thị T.H. (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5326.2013/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2013), lập tại Phòng công chứng số 4, Hà Nội.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 14, Diện tích: 214,4m²; địa chỉ: xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Giấy chứng nhận QSD đất số BG 652579, do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 10/9/2012 mang tên ông Trần T.H. (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5875.2012/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2012), lập tại Phòng công chứng số 4, Hà Nội.

Trường hợp việc phát mại tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty H.G còn phải thanh toán tiếp cho đến khi hết nợ.

Đối với các hợp đồng thế chấp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp. Theo đó, trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà không thuộc sở hữu của người sử dụng đất, dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu có nhu cầu.

Khi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm, những người đang thực tế sinh sống trên nhà đất này phải chuyển đi nơi khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm H.K về việc yêu cầu: hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 01126, quyền số 03/TP/CC Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt; Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng

5875.2012/HĐTC, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2012 tại phòng công chứng số 4 Hà Nội, giữa ngân hàng P và ông T.H; Hủy giấy CNQSD đất, do UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội cấp ngày 10/9/2012 mang tên ông Trần T.H.

Khi xem xét và giải quyết hợp đồng vô hiệu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng trong vụ án này việc xác lập hợp đồng giữa các bên đúng quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử không giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/01/2021 anh Bùi Hữu Thắng (đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm H.K) nộp đơn kháng cáo, Ngày 13/01/2021 anh Đình V.Hn nộp đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm với lý do:

- Đưa thiếu người tham gia tố tụng là bà Phạm Thị Đ bởi ông H.K chuyển nhượng QSD đất đảm bảo cho việc vay tiền của bà Đ.

- Không chuyển thẩm quyền giải quyết cho Toà án cấp tỉnh khi ông H.K yêu cầu Hủy GCNQSD đất mang tên Trần T.H.

- Không xem xét vụ việc có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự của Nghĩa, Hải, Phụng tạo thông tin sai lệch, sau đó ép buộc người vay tiền thế chấp bằng QSD đất để đảm bảo cho khoản vay.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H.K và ông T.H vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay nợ căn cứ Hợp đồng thoả thuận vay vốn, Giấy biên nhận của công ty F.

Ngày 11/01/2021 ông Âu V.Th nộp đơn kháng cáo đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất số công chứng 5326 ngày 27/9/2013 do thế chấp không đúng thực tế sử dụng

Ngày 11/01/2021 ông Nguyễn T.Th, anh Nguyễn Đ.C nộp đơn kháng cáo không đồng ý xử lý tài sản đảm bảo của gia đình.

Tại phiên toà ông Nguyễn Hữu Thắng và bà Nguyễn Việt Hà đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm H.K trình bày:

Bản án sơ thẩm thiếu sót nghiêm trọng khi không đánh giá toàn diện, đầy đủ chứng cứ, áp dụng sai quy định của pháp luật về Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo dẫn đến hợp đồng thế chấp vô hiệu và Ngân hàng P không phải là người thứ ba ngay tình để từ đó bác yêu cầu độc lập của ông H.K trái pháp luật.

Không đưa Công ty F và bà Đ tham gia tố tụng. Xác định nhầm tư cách tố tụng của ông Vũ V.Ngh.

Không chuyển thẩm quyền giải quyết khi có yêu cầu hủy Quyết định hành chính cá biệt (GCNQSD đất mang tên ông Trần T.H).

Không xem xét giải quyết quyền lợi của gia đình anh V.Hn, anh V.H dẫn tới

bản án không thể thi hành được.

Công chứng viên Văn phòng công chứng Ngọn lửa Việt vi phạm pháp luật khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện tại trụ sở của cơ quan công chứng.

Công ty H.G không nợ số tiền như Ngân hàng P yêu cầu.

Luật sư T.Q.H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Âu V.Th trình bày: Đất của ông V.Th có sự chồng lấn khoảng 80m² với ông ÂU V.L và diện tích đất này đã bán cho ông Nghiêm K.H nhưng Toà án sơ thẩm không đưa ông T.H tham gia tố tụng ảnh hưởng quyền lợi của ông T.H.

Tài sản của ông V.Th trong Hợp đồng thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba đã hết thời hạn bảo đảm.

Đề nghị HĐXX huỷ án sơ thẩm phần đối với nhà đất của ông Âu V.Th.

Luật sư B.Q.T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Đinh V.Hn trình bày:

Toà án cấp sơ thẩm nhận định không phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, đo vẽ hiện trạng thửa đất anh V.Hn không do cơ quan chức năng đo đạc cụ thể mốc giới, dẫn đến thiếu chính xác. Không giải quyết triệt để quyền lợi của anh V.H, anh V.Hn đang sinh sống tại thửa đất số 95 xã Tam Hiệp.

GCNQSD đất mang tên ông T.H không hợp pháp trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng của ông H.K với ông T.H bị vô hiệu. GCNQSD đất cấp cho ông Phạm V.L trái pháp luật do cấp không đúng đối tượng (phần đã bán cho Bà L.H, bà H.Ng nay là Hùng, Hoàn sử dụng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng qui định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong thời hạn và hợp lệ.

Hợp đồng thoả thuận vay vốn, giấy biên nhận tiền tại phiên toà phúc thẩm ông Thắng mới xuất trình bản sao có chứng thực nên đủ giá trị pháp lý để đánh giá việc thoả thuận vay tiền của ông H.K và Hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp nhà đất tại thửa đất 95 xã Tam Hiệp. Do đó cần phải đưa công ty F tham gia tố tụng.

Về thẩm quyền giải quyết: GCNQSD đất mang tên ông Trần T.H xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng. Căn cứ quy định tại K3 điều 105 Luật đất đai và công văn số 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 của Toà án nhân dân Tối cao, Toà án cấp sơ thẩm không chuyển thẩm quyền là có căn cứ.

Thửa đất nhà ông Âu V.Th có sự chuyển nhượng cho ông Nghiêm K.H nên

phải đưa ông T.H tham gia tố tụng.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự Huỷ bản án sơ thẩm do phát sinh tình tiết mới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Ngân hàng P khởi kiện Công ty H.G đối với khoản nợ của 02 Hợp đồng tín dụng số 108.13.7217/HĐHM.PGBHN ngày 19/7/2013 và Hợp đồng tín dụng số 108.13.8129/HĐTD/PGBHN ngày 29/10/2013. Căn cứ vào giấy nhận nợ, tổng số tiền Ngân hàng P đã giải ngân cho Công ty H.G vay vốn là 17.115.000.000 đồng. Do bị đơn không thanh toán được nợ gốc, nợ lãi theo cam kết nên nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả các khoản nợ gốc và nợ lãi và xử lý các tài sản thế chấp gồm 05 bất động sản. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả số tiền là 37.611.625.796 đ (Trong đó nợ gốc: 16.124.200đ; Lãi trong hạn: 594.645.692đ; Lãi quá hạn: 20.892.780.104đ. Trường hợp bị đơn không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý 05 tài sản thế chấp. Án sơ thẩm tuyên số nợ bị đơn phải trả là 37.611.625.796 đồng không đúng với phép tính số học khi cộng tiền gốc và lãi.

[2]. Xét kháng cáo của ông Bùi Hữu Thắng (đại diện cho ông Phạm H.K và ông Đinh V.Hn đối với tài sản thế chấp thửa đất tại xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội:

Nguồn gốc đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại: xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội có diện tích 344m². Ngày 16/01/2004 ông Phạm V.L được UBND huyện Thanh Trì cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên trước khi cấp GCN, ngày 16/1/2001 ông Phạm V.L đã chuyển nhượng cho 02 gia đình gồm:

- Gia đình bà Nguyễn Thị L.H 28m² (có xác nhận của UBND xã Tam Hiệp ngày 12/4/2006). Bà L.H xây nhà ở ổn định và đến năm 2019 chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Phạm V.H và chị Trần Thị Th.

- Gia đình bà Trần Thị T.Ng 25m² (không có xác nhận của chính quyền địa phương). Bà T.Ng xây nhà ở ổn định và đến năm 2020 chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Đinh V.Hn và chị Lưu H.Ng.

Quá trình cấp GCN cho ông Phạm V.L, UBND huyện Thanh Trì đã cấp cả phần diện tích ông Phạm V.L đã bán cho 02 gia đình nêu trên. Tuy nhiên sau khi ông Phạm V.L được cấp GCN không làm thủ tục tách phần diện tích đất đã bán cho bà L.H và bà T.Ng. Tại thời điểm ông Phạm V.L được cấp GCN năm 2004, UBND thành phố Hà Nội chưa có quy định về diện tích tối thiểu được cấp GCNQSD từ 30m². Việc ông Phạm V.L không làm thủ tục để tách thửa đất cho bên mua là không đúng dẫn đến quyền lợi của họ bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

Ngày 10/6/2009 ông Phạm V.L cho con trai Phạm Thanh Hà: 93,6m² và Phạm

H.K 214,4m² (gồm cả phần đất đã bán cho 02 hộ Nguyễn Thị L.H và Trần Thị T.Ng). Ngày 27/3/2012 bán cho anh Nguyễn V.L 36m². Toàn bộ phần biến động này đã được sang tên tách thửa và cấp GCNQSD đất.

Đến nay 02 hộ mua lại đất của ông Phạm V.L (là diện tích đất của bà L.H đã bán cho vợ chồng anh V.H và diện tích đất của bà T.Ng đã bán cho vợ chồng anh V.Hn) nằm trong GCNQSD đất mang tên ông Phạm H.K.

Xét giao dịch vay nợ của ông H.K với Nghia, Hải:

Ngày 27/8/2012 Công ty F do ông Vũ V.Ngh, giám đốc ký thoả thuận vay vốn, theo đó Công ty cho ông H.K vay 400 triệu đồng, thời hạn 36 tháng, lãi suất 1,5%/tháng. Ông H.K thế chấp QSD đất tại thửa đất số 95 xã Tam Hiệp. Thủ tục thế chấp được thực hiện tại Phòng công chứng. Công ty F chỉ định ông Trần T.H – chức vụ: Phó Giám đốc tài chính đại diện Công ty đứng tên trên giấy tờ mua bán.

Ngày 24/8/2012 Giám đốc Công ty F (ông Ngh) ký giấy biên nhận tạm ứng trước số tiền 50 triệu cho ông Phạm H.K. Số tiền còn lại 350 triệu sẽ thanh toán nốt sau khi xác minh các thông tin về sổ đỏ là chính xác. Công ty đã nhận của ông H.K GCNQSD đất.

Ngày 25/8/2012 tại Văn phòng công chứng Ngon lửa Việt, ông H.K đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, thửa đất số 95 xã Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội diện tích 214,4m² cho ông Trần T.H giá chuyển nhượng 800 triệu đồng. Việc giao nhận tiền ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng, ngày 10/9/2012 ông Trần T.H được UBND huyện Thanh Trì cấp GCNQSD đất số BG 652579.

Ngày 24/12/2012 Phòng Công chứng số 4 chứng nhận Hợp đồng thế chấp giữa ông Trần T.H và vợ bà Vũ M.H ký đảm bảo cho Công ty H.G vay tiền tại Ngân hàng P. Tài sản thế chấp là thửa đất 95 xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

Bản án sơ thẩm chưa làm rõ việc vay mượn nêu tại biên bản thoả thuận vay vốn (bởi có xác nhận của giám đốc Công ty F đã nhận GCNQSD đất của ông H.K bản gốc) mà chỉ đánh giá Hợp đồng thế chấp của ông T.H với Ngân hàng P là tự nguyện, đảm bảo quy định của pháp luật đề từ đó không chấp nhận huỷ hợp đồng thế chấp là chưa xem xét thoả thuận vay vốn của công ty F có liên quan đến việc chuyển nhượng của ông H.K với ông T.H có phải là giao dịch giả tạo hay không?

Cấp sơ thẩm chưa xem xét Hợp đồng chuyển nhượng của ông Phạm V.L với 02 hộ Bà L.H, bà H.Ng từ năm 2001 có đủ căn cứ để công nhận Hợp đồng này hay không để đánh giá Hợp đồng chuyển nhượng của Bà L.H, bà H.Ng cho Hùng, Hoàn và Hợp đồng chuyển nhượng của Ông H.K, ông T.H đối với phần diện tích đã bán cho 02 gia đình này. Cần đưa 02 hộ mua bán đất của ông Phạm V.L (Bà L.H, bà H.Ng) tham gia tố tụng để làm rõ việc chuyển nhượng, thế chấp của H.K, T.H mới đảm bảo quyền lợi cho những người nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Phạm V.L.

Ông Ngh - Giám đốc công ty F ký thoả thuận vay vốn, giao 50 triệu đồng cho ông H.K và nhận GCNQSD đất nhưng cấp sơ thẩm không đưa Công ty F tham gia tố

tụng là thiếu sót.

Khi ông T.H thế chấp cho Ngân hàng năm 2012, ông H.K và 02 gia đình mua đất (Bà L.H, bà H.Ng) vẫn ở tại nhà đất này. Khi thẩm định, Ngân hàng P không G.P hiện ra 02 hộ gia đình này đang ở trên đất và không có ý kiến của họ về việc mua bán, thế chấp của ông T.H. Như vậy cần đánh giá thủ tục thẩm định của Ngân hàng khi xác định hiệu lực của Hợp đồng thế chấp giữa ông T.H với Ngân hàng.

Ngày 29/5/2020 ông H.K có đơn yêu cầu độc lập huỷ Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H.K với ông T.H, huỷ Hợp đồng thế chấp giữa ông T.H với Ngân hàng P, huỷ GCNQSD đất mang tên ông T.H. Toà án sơ thẩm thụ lý đơn yêu cầu độc lập ngày 9/7/2020 nhưng không tổng đạt Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập cho ông T.H và bà Hiền (vợ ông T.H), không tổng đạt thông báo hoà giải, quyết định xét xử cho 02 người này để các đương sự thực hiện tham gia tố tụng . Không tổng đạt bản án sơ thẩm cho ông Âu V.L để thực hiện quyền kháng cáo.

Đối với yêu cầu huỷ GCNQSD đất mang tên ông Trần T.H do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 10/9/2012 . HĐXX thấy rằng trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H.K với ông T.H ngày 25/8/2012 UBND huyện Thanh Trì đã cấp GCNQSD đất mang tên ông T.H. Theo công văn số 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 của Toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn tại mục 2 phần II *thủ tục cấp lại GCN là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của Quyết định cá biệt cho nên khi giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng đã được cấp GCN thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên huỷ GCN cấp cho người nhận chuyển nhượng*. Do đó Toà án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện Thanh Trì là cơ quan cấp GCNQSD đất cho ông T.H tham gia tố tụng và không chuyển thẩm quyền để Toà án cấp tỉnh giải quyết theo quy định tại điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong hồ sơ không thể hiện việc vay tiền của ông H.K là vay hộ cho bà Đ như ông Thắng trình bày. Toà án sơ thẩm không đưa bà Đ tham gia tố tụng là có cơ sở.

[3]. Xét kháng cáo của ông Âu V.Th:

Theo hồ sơ thể hiện diện tích hiện nay ông V.Th đang ở tại thửa đất số 465, tờ bản đồ 7, địa chỉ: xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội được UBND huyện Gia Lâm (nay là quận Long Biên, Hà Nội) cấp Giấy CNQSD đất ngày 27/11/1992 mang tên ông Âu V.Th, diện tích 344m². Ông Âu V.L là em trai ông V.Th ở tại thửa đất liền kề cũng đã được UBND huyện Gia Lâm (nay là quận Long Biên, Hà Nội) cấp Giấy CNQSD đất ngày 27/11/1992 , diện tích 235m². Năm 2004 ông Âu V.L xây dựng nhà đã xây chồng lấn sang đất của ông V.Th 81m². Ngày 12/01/2010 ông Âu V.L đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và nhà đã xây dựng cho ông Nghiêm K.H tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân.

Đồng thời với việc ông Âu V.L chuyển nhượng cho ông T.H, ngày 12/01/2011 ông Âu V.Th cũng làm giấy viết tay bán cho ông T.H phần diện tích đất chồng lấn

80m2 nhưng ông V.Th chưa làm thủ tục tách sổ đỏ phần đất đã bán sang tên ông T.H.

Ngày 15/10/2013 ông V.Th đưa toàn bộ diện tích đất 344m2 (bao gồm cả phần đất đã bán cho ông T.H) thế chấp cho Ngân hàng P để đảm bảo khoản vay của Công ty H.G. Ông T.H hiện là người đã mua 80m2 đất của ông V.Th nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông T.H tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T.H. Tuy nhiên việc chuyển nhượng QSD đất cho ông T.H, ông V.Th không T.Th báo với Ngân hàng và quá trình tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông V.Th, ông Âu V.L không trình bày vấn đề này nên Toà án sơ thẩm không nắm được. Do đó việc đưa thiếu ông Nghiêm K.H tham gia tố tụng không phải lỗi của Toà án cấp sơ thẩm.

[4]. Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Đ.C:

Theo hồ sơ thể hiện ngày 11/01/2021 ông Đ.C nộp đơn kháng cáo. Ngày 14/01/2021 Toà án sơ thẩm giao Thông báo nộp tạm ứng án phí, ông Đ.C trực tiếp ký nhận thông báo này nhưng đến nay ông Đ.C không nộp lại biên lai thu tạm ứng án phí được coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó HĐXX không xem xét kháng cáo của ông Đ.C.

[5]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn T.Th:

Ngày 12/9/2013 ông Nguyễn T.Th ký hợp đồng thế chấp để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số công chứng 4796.2013 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp là toàn bộ căn nhà và QSD đất tại địa chỉ Căn hộ số 03 nhà N4 TTQĐ Đoàn KSTK-TCHC, phường V, quận Long Biên, Hà Nội được UBND quận Long Biên cấp GCNQSD đất số BI 597230 ngày 22/8/2012 mang tên ông Nguyễn T.Th đảm bảo cho khoản vay dư nợ tối đa 2.640.000.000 đồng của Công ty H.G tại Ngân hàng P. Tài sản đã được đăng ký thế chấp ngày 17/9/2013 tại Văn phòng đăng ký QSD đất quận Long Biên là đúng thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà ông T.Th cho rằng do có nhu cầu vay tiền nên năm 2013 ông có gặp ông H.Ph (giám đốc Công ty H.G) vay số tiền 700.000.000 đồng. Ông H.Ph yêu cầu ông sẽ đưa sổ đỏ vào Ngân hàng vay hộ ông và được ông đồng ý. Tuy nhiên ông không biết ông H.Ph lại tự ý quyết định vay số tiền 1.850.000.000 đồng lớn hơn rất nhiều so với số tiền ông thoả thuận vay của ông H.Ph.

HĐXX thấy rằng: Bản thân ông biết tài sản của mình được Công ty H.G đem Thế chấp Ngân hàng và ông đồng ý Thế chấp cho Ngân hàng. Khi cho vay Ngân hàng cũng không biết giao dịch giữa ông với ông H.Ph và việc ông ký Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, ông đã đọc và được biết số tiền bảo đảm cho khoản vay nhưng ông không có ý kiến gì. Trong Hợp đồng thế chấp ghi rõ tài sản được bảo đảm cho khoản vay là 2.640.000.000 đồng. Do đó Hợp đồng thế chấp số công chứng 4796.2013 có hiệu lực pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P về việc xử lý Căn hộ số 03 nhà N4 TTQĐ Đoàn KSTK-TCHC trong trường hợp Công ty H.G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có cơ sở. Tuy nhiên án sơ thẩm không chia tách nghĩa vụ cụ thể của từng tài sản đảm bảo là không phù hợp bởi chủ Tài sản chỉ chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ đảm

bảo được xác định trong Hợp đồng thế chấp.

Từ những phân tích ở trên thấy rằng án sơ thẩm có một phần lỗi khi xác định thiếu người tham gia tố tụng, không đánh giá đầy đủ giao dịch của các bên dẫn đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự bị ảnh hưởng. Thiếu sót trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần huỷ án sơ thẩm và giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 điều 308, khoản 1 điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016

Xử:

Huỷ bản án KDTM sơ thẩm số 36/2020/KDTM-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm; hoàn trả cho người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: ông Đinh V.Hn 2.000.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0003966 ngày 19/01/2021, ông Âu V.Th 2.000.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0003926 ngày 12/01/2021, ông Bùi Hữu Thắng 2.000.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0003913 ngày 7/01/2021, ông Nguyễn T.Th 2.000.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0003964 ngày 19/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- Cục THADS TP Hà Nội
- TAND quận Hai Bà Trưng;
- VKSND quận Hai Bà Trưng;
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thuý Linh

