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

Bản án số: 257/2023/KDTM-PT
Ngày 07/12/2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

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 Bùi Đức Bằng

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - 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 Phạm Thị Liên - Kiểm sát viên

Trong các ngày 30/11 và 07/12 năm 2023, 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 161/2023/TLPT-KDTM ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 03, 04/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 509/2023/QĐ-PT ngày 31/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 626/2023/QĐ-PT ngày 28/8/2023, Thông báo về việc thời gian mở lại phiên tòa số 667/2023/TB-TA ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần V

Địa chỉ: L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn A - Phó Giám đốc Trung tâm K

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Đức L; Bà Trần Thị T; Bà Phạm Thị H5; Ông Phan Lạc Mạnh Q. Địa chỉ: Tầng 7, tòa nhà V, đường D, quận C, thành phố Hà Nội; bà H5 có mặt

- Bị đơn: Công ty cổ phần O

Địa chỉ: phường M, quận N, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Trường G – Giám đốc. ĐKHKTT: phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội; vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ánh Đ, sinh năm 1979; vắng mặt

Địa chỉ: T, phường N, quận B, thành phố Hà Nội

2. Ông Lê Xuân B, sinh năm 1947; có mặt

Anh Lê Ngọc K, sinh năm 1979 (con thứ nhất của ông Lê Xuân B, đã chết ngày 04/3/2022). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ông Lê Xuân B; ông B có mặt

Anh Lê Ngọc T, sinh năm 1982 (con thứ hai của ông Lê Xuân B); có mặt

Chị Đỗ Thị Thúy L, sinh năm 1982 (vợ anh Lê Ngọc T); có đơn xin xét xử vắng mặt

Cháu Lê Ngọc Hà A, sinh năm 2008. Người đại diện theo pháp luật: anh Lê Ngọc T, chị Đỗ Thị Thúy L; anh T có mặt

Cháu Lê Ngọc Thiên T, sinh năm 2015. Người đại diện theo pháp luật: anh Lê Ngọc T, chị Đỗ Thị Thúy L; anh T có mặt

Cùng địa chỉ: phố P, tổ 35, cụm 5, phường P, quận T, thành phố Hà Nội

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc T, chị Đỗ Thị Thúy L: Bà Nguyễn Thị Kim T1 và ông Phạm Văn H1, Luật sư của Văn phòng Luật sư N, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; Luật sư T1 có mặt

Địa chỉ: phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội

3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1944; vắng mặt

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1950 (vợ ông Nguyễn Văn C, đã chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ông Nguyễn Văn C; anh Nguyễn Ngọc A; chị Nguyễn Ngọc T; vắng mặt

Anh Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1976 (con trai ông C bà N); vắng mặt

Chị Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1982 (con gái ông C bà N); vắng mặt

Anh Trần Trung H, sinh năm 1982 (chồng chị Nguyễn Ngọc T); vắng mặt

Cháu Trần Trang Tú T, sinh năm 2008. Người đại diện theo pháp luật: anh Trần Trung H, chị Nguyễn Ngọc T; vắng mặt

Cháu Trần Trang Thanh T, sinh năm 2014. Người đại diện theo pháp luật: anh Trần Trung H, chị Nguyễn Ngọc T; vắng mặt

Cùng địa chỉ: đường P, tổ 3, phường P, quận B, thành phố Hà Nội

4. Phòng công chứng X thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thái B - Trưởng phòng; có đơn xin vắng mặt

Bà Phạm Thị H - Công chứng viên Phòng công chứng X thành phố Hà Nội; có đơn xin vắng mặt

Bà Nguyễn Thùy L - Công chứng viên Phòng công chứng X thành phố Hà Nội; có đơn xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: phố D, khu đô thị C, phường D, quận C, thành phố Hà Nội

5. Ông Trịnh Thanh H2, sinh năm 1973; vắng mặt

ĐKNKTT: phường V, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: phường D, quận C, thành phố Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Năm 2016 và năm 2017, Ngân hàng TMCP V ký Hợp đồng tín dụng cho Công ty cổ phần O vay tổng số tiền là 15.199.000.000 đồng (mười lăm tỷ một trăm chín mươi chín triệu đồng), theo Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01-SME ngày 14/10/2016, Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ký ngày 18/01/2017, Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày 26/6/2017, Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017, cụ thể các khế ước nhận nợ sau:

Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01-SME ký ngày 14/10/2016

- Khế ước nhận nợ số 141016-737917-01-SME ngày 14/10/2016

- Số tiền nhận nợ: 3 tỷ đồng

- Thời hạn vay: 36 tháng

- Lãi suất: 18,35%/năm, cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh 3 tháng/1 lần bằng lãi suất bán vốn của bên Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 9,5%/năm

- Thời hạn trả nợ: Trả nợ gốc định kỳ mỗi tháng 1 lần vào ngày mùng 10 hàng tháng. Số tiền trả mỗi kỳ là 83 triệu đồng, riêng kỳ cuối cùng trả nốt số tiền còn lại. Trả nợ lãi định kỳ mỗi tháng 01 lần vào ngày mùng 10 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 10/11/2016

Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ký ngày 18/01/2017

- Khế ước nhận nợ số 130717-737917-01-SME ngày 13/7/2017

- Số tiền nhận nợ: 1,3 tỷ đồng

- Thời hạn vay: 6 tháng

- Lãi suất: 9,2%/năm, được cố định trong suốt thời gian vay

- Thời hạn trả nợ: Trả nợ gốc một lần khi kết thúc thời hạn vay. Trả nợ lãi mỗi tháng 1 lần vào ngày 20 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 20/8/2017

- Khế ước nhận nợ số 240717-737917-01-SME ngày 24/7/2017

- Số tiền nhận nợ: 2.515.000.000 đồng

- Thời hạn vay: 6 tháng

- Lãi suất: 9,2%/năm, được cố định trong suốt thời gian vay

- Thời hạn trả nợ: Trả nợ gốc một lần khi kết thúc thời hạn vay. Trả nợ lãi mỗi tháng 1 lần vào ngày 20 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 20/8/2017

- Khế ước nhận nợ số 070917-737917-01-SME ngày 07/9/2017

- Số tiền nhận nợ: 2.520.000.000 đồng

- Thời hạn vay: 6 tháng

- Lãi suất: 9,05%/năm, được cố định trong suốt thời gian vay

- Thời hạn trả nợ: Trả nợ gốc một lần khi kết thúc thời hạn vay. Trả nợ lãi 1 tháng/lần vào ngày 20 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 20/9/2017

- Khế ước nhận nợ số 080917-737917-01-SME ngày 08/9/2017

- Số tiền nhận nợ: 2.500.000.000 đồng

- Thời hạn vay: 6 tháng

- Lãi suất: 8,9%/năm, được cố định trong suốt thời gian vay

- Thời hạn trả nợ: Trả nợ gốc một lần khi kết thúc thời hạn vay. Trả nợ lãi 1 tháng/lần vào ngày 20 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 20/9/2017

- Khế ước nhận nợ số 150917-737917-01-SME ngày 15/9/2017

- Số tiền nhận nợ: 1.164.000.000 đồng

- Thời hạn vay: 6 tháng

- Lãi suất: 8,9%/năm, được cố định trong suốt thời gian vay

- Thời hạn trả nợ: Trả nợ gốc một lần khi kết thúc thời hạn vay. Trả nợ lãi 1 tháng/lần vào ngày 20 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 20/9/2017

Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày 26/6/2017

- Khế ước nhận nợ số 260617-737917-01-SME ngày 26/6/2017

- Số tiền nhận nợ: 580 triệu đồng

- Thời hạn vay: 36 tháng từ ngày 26/6/2017 đến ngày 26/6/2020

- Lãi suất: 17,8%/năm, cố định trong 3 tháng đầu, điều chỉnh 3 tháng/1 lần bằng lãi suất bán vốn của bên ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 9,6%/năm

- Thời hạn trả nợ: Trả nợ gốc định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng, tổng cộng gồm 36 kỳ. Số tiền trả mỗi kỳ là 16,2 triệu đồng, riêng kỳ cuối cùng trả 13 triệu đồng. Trả nợ lãi định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/7/2017

Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017

- Khế ước nhận nợ số 160817-737917-01-SME ngày 16/8/2017

- Số tiền nhận nợ: 1.620.000.000 đồng

- Thời hạn vay: 36 tháng từ ngày 16/8/2017 đến ngày 16/8/2020

- Lãi suất: 12,5%/năm cố định trong 1 tháng đầu, điều chỉnh 1 tháng/1 lần bằng lãi suất bán vốn của bên ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 5%/năm

- Thời hạn trả nợ: Trả nợ gốc định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15 hàng tháng, tổng cộng gồm 36 kỳ. Số tiền trả mỗi kỳ là 45 triệu đồng, riêng kỳ cuối cùng trả 45 triệu đồng. Trả nợ lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/9/2017

Theo quy định của các hợp đồng tín dụng, lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn) bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận phát hành Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm số thẻ 737917, số tiền 1 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất: Trong hạn theo mức lãi suất do ngân hàng quy định từng thời kỳ; Quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Như vậy, tổng số tiền nợ tạm tính đến 02/12/2020

Nợ gốc: 12.872.264.905 đồng

Nợ lãi và phạt chậm trả lãi: 7.385.490.536 đồng

Tổng số tiền: 20.257.755.441 đồng

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là:

- 01 xe ô tô nhãn hiệu Lexus LX570, BKS 29A-W đứng tên Công ty cổ phần O;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110 (1 phần), tờ bản đồ số 21; Địa chỉ thửa đất: Tổ 35 cụm 5, phường P, quận T, thành phố Hà Nội; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI X do UBND quận T cấp ngày 09/7/2012, vào sổ cấp số GCN H 1226, hồ sơ gốc số 1801/QĐ-UB; Đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận T ngày 09/3/2017;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 01; Địa chỉ: Thị trấn V, huyện U, tỉnh Hà Tây (nay là huyện U, thành phố Hà Nội); Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 770099 do UBND huyện U cấp ngày 08/10/2007; Vào sổ cấp GCN số H 1024/44 mang tên hộ ông Nghiêm Đình Đ; Đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ ngày 26/10/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện U;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 167(2), tờ bản đồ số 20; Địa chỉ: Tổ 3, phường P, quận B, thành phố Hà Nội; Được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 989505 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 09/01/2017; vào sổ cấp số GCN CS 00380 mang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ.

- Toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Ánh Đ theo Hợp đồng bảo lãnh số 131016-737917-SME/HĐBL ngày 14/10/2016, Hợp đồng bảo lãnh số 240617-737917-01-SME/HĐBL ngày 26/6/2017 và Hợp đồng bảo lãnh số 150817-737917-01-SME/HĐBL ngày 16/8/2017.

Thực hiện theo nội dung Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01-SME ngày 14/10/2016, Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ký ngày 18/01/2017, Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày 26/6/2017, Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017: Ngân hàng TMCP V đã giải ngân cho Công ty CP O tổng số tiền là 15.199.000.000 đồng và 1 tỷ đồng theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm số thẻ 737917.

Ngày 13/8/2019 nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là: Nguyên đơn xin rút yêu cầu đối với số nợ gốc là: 1.500.000.000 đồng và xin rút yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên kê biên, phát mại đối với tài sản bảo đảm là: 01 xe ô tô Lexus LX570, biển kiểm soát số 29A-W thuộc quyền sở hữu của Công ty cổ phần O theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô X96018 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 04/8/2017 đứng tên Công ty cổ phần O theo Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 150817-737917-01-SME/TC ngày 16/8/2017.

Ngày 06/6/2022 Ngân hàng TMCP V rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 167(2), tờ bản đồ số 20; Địa chỉ: Tổ 3, phường P, quận B, thành phố Hà Nội; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 989505 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 09/01/2017; Vào sổ cấp số GCN CS 00380 mang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ.

Ngày 23/8/2022 Ngân hàng TMCP V rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Thị trấn V, huyện U, Hà Tây (Nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 770099 do Ủy ban nhân dân huyện U cấp ngày 08/10/2007 mang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi quá hạn và lãi chậm trả theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng vay và các khế ước nhận nợ đến ngày Công ty cổ phần O thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP V.

- Nếu Công ty cổ phần O không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110 (1 phần), tờ bản đồ số 21; Địa chỉ thửa đất: Tổ 35 cụm 5, phường P, quận T, thành phố Hà Nội; Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI X do UBND quận T cấp ngày 09/7/2012, vào sổ cấp số GCN H 1226, hồ sơ gốc số 1801/QĐ-UB; Đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh

quận T ngày 09/3/2017 để thu hồi nợ. Nếu tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì Công ty cổ phần O vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần V và Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản khác thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Ánh Đ để thu hồi nợ cho Ngân hàng cho đến khi Công ty cổ phần O thanh toán xong nợ.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì đại diện nguyên đơn có ý kiến như sau: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế, các bên tham gia đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết, xác lập giao dịch theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đã thế chấp tại Ngân hàng theo đúng quy định pháp luật. Qua nhiều giao dịch dân sự, tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Xuân B đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ánh Đ, tài sản đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP V.

Toà án nhân dân tối cao đã có Công văn số 64/TANDTD-PC ngày 03/4/2019 về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính. Nội dung công văn đã giải thích rõ:

Tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định:

"Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không vô hiệu".

Như vậy, việc chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự được hiểu không chỉ có những giao dịch nhằm chuyển giao quyền sở hữu như: Hợp đồng mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn nhà ở; chuyển nhượng, chuyển đổi, góp vốn bằng quyền sử dụng đất... Mà cả những giao dịch nhằm chuyển giao những quyền về sở hữu đối với tài sản hoặc quyền về sử dụng đối với thửa đất. Cho nên trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu.

Do đó, yêu cầu độc lập là không liên quan đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp.

Bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01- SME ngày 14/10/2016, Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ký ngày 18/01/2017, Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày 26/6/2017, Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017, Công ty cổ phần O vay vốn của Ngân hàng V – Chi nhánh K với tổng số tiền là 15.199.000.000 đồng và 1 tỷ đồng đối với khoản thẻ số 737917 tính đến ngày 23/8/2022 (Chi tiết từng hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ bà Nguyễn Thị Ánh Đ thống nhất như nguyên đơn trình bày).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 167(2), tờ bản đồ số 20; Địa chỉ: Tổ 3, phường P, quận B, thành phố Hà Nội; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 989505 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 09/01/2017; Vào sổ cấp số GCN CS 00380 mang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ, xác nhận thế chấp tại Ngân hàng V theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 241/2017 ngày 18/01/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 01; Địa chỉ: Thị trấn V, huyện U, tỉnh Hà Tây (nay là huyện U, thành phố Hà Nội); Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 770099 do Uỷ ban nhân dân huyện U cấp ngày 08/10/2007; Vào sổ cấp GCN số H 1024/44 mang tên hộ ông Nghiêm Đình Đ; Đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ ngày 26/10/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện U; Xác nhận thế chấp tại Ngân hàng V theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 243/2017 ngày 18/01/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110 (1 phần), tờ bản đồ số 21; Địa chỉ thửa đất: Tổ 35 cụm 5, phường P, quận T, thành phố Hà Nội; Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI X do Uỷ ban nhân dân quận T cấp ngày 09/7/2012, vào sổ cấp số GCN H 1226, hồ sơ gốc số 1801/QĐ-UB; Đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh quận T ngày 09/3/2017; Xác nhận thế chấp tại Ngân hàng V theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 806/2017 ngày 17/3/2017.

- 01 xe ô tô nhãn hiệu Lexus LX570, BKS 29A-W đứng tên Công ty cổ phần O theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô X96018 do Phòng Cảnh sát giao thông – Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 04/8/2017 đứng tên Công ty cổ phần O, Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 150817-737917-01-SME/TC ngày 16/8/2017;

- Toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Ánh Đ theo Hợp đồng bảo lãnh số 131016-737917-SME/HĐBL ngày 14/10/2016, Hợp đồng bảo lãnh số 240617-737917-01-SME/HĐBL ngày 26/6/2017 và Hợp đồng bảo lãnh số 150817-737917-01-SME/HĐBL ngày 16/8/2017.

Ngân hàng thương mại cổ phần V đã giải ngân cho Công ty cổ phần O toàn bộ số tiền theo các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

Nay nguyên đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị Ánh Đ với tư cách là đại diện theo pháp luật của bị đơn và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Công ty cổ phần O không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì bà Nguyễn Thị Ánh Đ đồng ý để Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Năm 2017 bà Nguyễn Thị Ánh Đ có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với thửa đất số 110 (1 phần) tờ bản đồ số 21, tổ 35, cụm 5, P diện tích 78m^2, có sẵn nhà trên đó (nay là 28 P). Bà Nguyễn Thị Ánh Đ nhận chuyển nhượng từ ông Chu Trường G, việc nhận chuyển nhượng này là phù hợp với quy định của pháp luật. Bà Đ và ông G là mối quan hệ bạn bè và tin tưởng nhau và đã mua nhà đất trên, bà Đ đã

chuyển tiền cho ông G với giá khoảng 4,1 tỷ đồng nhưng để trên hợp đồng giá là 300 triệu đồng và ông G đã sang tên cho bà Đ để vay tiền Ngân hàng, bà Đ chưa nhận bàn giao nhà và bà Đ không liên quan các giao dịch mua bán của ông B và anh H2, ông G nói sẽ bàn giao nhà sau nhưng đến nay bà Đ vẫn chưa được nhận bàn giao nhà, bà Đ không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì tiền bà Đ bỏ ra mua bán là thật.

Ngày 09/9/2019 Công ty cổ phần O thay đổi đăng ký kinh doanh, theo đó người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần O là ông Chu Trường G. Tòa án đã tống đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng đối với bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ánh Đ trình bày: Đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Công ty cổ phần O không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì bà đồng ý để Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Năm 2017 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với thửa đất số 110 (1 phần) tờ bản đồ số 21, tổ 35, cụm 5, P diện tích 78m^2, có sẵn nhà trên đó (Nay là 28 P). Bà nhận chuyển nhượng từ ông Chu Trường G, việc nhận chuyển nhượng này là phù hợp với quy định của pháp luật. Bà và ông G là mối quan hệ bạn bè và tin tưởng nhau và đã mua nhà đất trên, bà đã chuyển tiền cho ông G với giá khoảng 4,1 tỷ đồng nhưng để trên hợp đồng giá là 300 triệu đồng và ông G đã sang tên cho bà để vay tiền Ngân hàng, bà chưa nhận bàn giao nhà và bà không liên quan các giao dịch mua bán chủ nhà là ông B và anh H2, ông G nói sẽ bàn giao nhà sau nhưng đến nay bà vẫn chưa được nhận bàn giao nhà, bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì tiền bà bỏ ra mua bán là thật.

-Tại Đơn yêu cầu độc lập của ***anh Lê Ngọc T, ông Lê Xuân B, chị Đỗ Thị Thúy L*** ngày 10/6/2020 và đơn bổ sung theo yêu cầu bổ sung đơn yêu cầu độc lập ngày 08/7/2020 và các lời khai tiếp theo anh Lê Ngọc T (đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Xuân B và chị Đỗ Thị Thúy L) trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Bố anh là ông Lê Xuân B (sinh năm 1947), mẹ anh là bà Mai Thị H1 (sinh năm 1947, mất năm 1996). Bố mẹ anh có 02 người con chung là anh Lê Ngọc K (sinh năm 1979) và anh Lê Ngọc T (sinh năm 1982).

Trong thời kỳ hôn nhân, bố mẹ anh có tạo lập được tài sản chung là nhà đất tại Hà Giang. (Vì thời gian đã lâu, anh không nhớ địa chỉ chính xác). Sau khi mẹ anh mất, khoảng năm 2001, bố anh đã bán nhà đất này để mua thửa đất số 110 (1 phần), tờ bản đồ số 21, diện tích 78 m^2, địa chỉ: Tổ 35 cụm 5 phường P, quận T, thành phố Hà Nội và xây ngôi nhà 3 tầng, diện tích xây dựng 50 m^2 trên đất, chuyển cả gia đình xuống đây sinh sống. Lúc mua thửa đất và xây nhà, mẹ anh đã mất.

Năm 2008 anh lấy vợ, sinh con và cùng sinh sống trong ngôi nhà này với bố anh và anh trai. Năm 2010 anh có xây một quán nhỏ (diện tích khoảng 20 m^2) trên mảnh đất này để vợ anh làm quán cắt tóc.

Ngày 9/7/2012, nhà đất này được Uỷ ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI X mang tên ông Lê Xuân B và bà Mai Thị H1 (đã chết), giấy chứng nhận này sau này anh mới được biết.

Sau khi mẹ anh mất, trong quá trình sử dụng đất, anh chưa yêu cầu chia hay thoả thuận phân chia phần di sản của mẹ anh để lại. Gia đình anh vẫn tiếp tục sử dụng chung diện tích nhà đất này.

Như vậy, bố anh chỉ có quyền sở hữu, sử dụng ½ diện tích nhà đất, còn lại ½ nhà đất là di sản của mẹ anh để lại thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của các đồng thừa kế là bố anh và hai anh em anh.

Năm 2018 anh nhận được Thông báo về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ và tài sản đảm bảo ngày 10/4/2018 của Công ty TNHH Q Ngân hàng thương mại cổ phần V. Thông báo này có nội dung:

Theo các hợp đồng tín dụng đã ký giữa Công ty cổ phần O (gọi tắt là Công ty O) và Ngân hàng Ngân hàng V – Chi nhánh K. Công ty O, trụ sở chính tại tầng 4, tháp C toà nhà G, phường M, quận N, thành phố Hà Nội, đại diện là bà Nguyễn Thị Ánh Đ – Giám đốc vay vốn của Ngân hàng V với tổng số tiền (tính trên các hợp đồng, khế ước nhận nợ còn dư nợ) là 15.199.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là 4 tài sản trong đó có: Thửa đất số 110 (1 phần), tờ bản đồ số 21, địa chỉ tổ 35 cụm 5 phường P, quận T, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Ánh Đ, xác nhận thế chấp tại Ngân hàng V theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 806/2017 ngày 17/3/2017.

Khi nhận được thông báo trên, anh vô cùng bất ngờ vì nhà đất gia đình anh đang sử dụng lại mang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ, đang thế chấp tại Ngân hàng V và Ngân hàng V yêu cầu bàn giao tài sản này nếu Công ty O và bà Nguyễn Thị Ánh Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ. Anh không biết bà Đ là ai, tại sao bà Đ lại đứng tên nhà đất của gia đình anh và không hề biết việc vay nợ của Công ty O với Ngân hàng V như thế nào.

Sau khi biết được sự việc, anh có tìm hiểu và được biết đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI X mang tên ông Lê Xuân B và bà Mai Thị H1 (đã chết) do Uỷ ban nhân dân quận T cấp ngày 9/7/2012. Giấy chứng nhận này thể hiện:

Ngày 10/4/2014 nhà đất này đã được đăng ký thừa kế cho chủ sử dụng: ông Lê Xuân B theo Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số 797.2014/PCDSTK do Phòng công chứng X lập ngày 6/3/2014.

Ngày 21/5/2014 đăng ký chuyển nhượng cho chủ sử dụng là ông Trịnh Thanh H2 theo Hợp đồng số 1594.2014/CNQSDĐ do Phòng công chứng X lập ngày 17/4/2014.

Ngày 31/10/2014 giấy chứng nhận này được sang tên cho ông Chu Trường G theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1509/2014/HĐCN do Văn phòng công chứng H lập ngày 18/10/2014.

Ngày 01/12/2014 thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần V – Chi nhánh K theo Hợp đồng số 4673/2014 do Văn phòng công chứng K lập ngày 27/11/2014.

Ngày 07/3/2017 xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 01/12/2014.

Ngày 09/3/2017 đăng ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ánh Đ theo Hợp đồng số 0648/2017 do Văn phòng công chứng M lập ngày 07/3/2017.

Ngày 17/3/2017 đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở với Ngân hàng thương mại cổ phần V – Chi nhánh K theo Hợp đồng số 806/2017 do Văn phòng công chứng K lập ngày 17/3/2017.

Quá bất ngờ về việc nhà đất của gia đình mình bị chuyển nhượng qua nhiều người và nhiều lần làm tài sản thế chấp tại Ngân hàng, anh có hỏi bố anh là ông Lê Xuân B thì được biết:

Khoảng năm 2012-2013 bà Công Thị H (sinh năm 1963; Địa chỉ: số 10 ngõ A, T, Hà Nội) có rủ ông B kinh doanh mỹ phẩm, do cần vốn nên Bà H3 xúi ông B đem sổ đỏ đi thế chấp đến Công ty mà ông Trịnh Thanh H2 (sinh năm 1973; Địa chỉ: ngõ V, V, Đ, Hà Nội) làm kế toán để vay tiền, do tin lời của Bà H3, nên ông B đã đồng ý thế chấp sổ đỏ để vay tiền kinh doanh. Ông B không quen biết anh H2, người này do Bà H3 giới thiệu.

Sau đó, Bà H3 dẫn ông B đến Công ty để vay tiền nhưng Công ty không cho vay nên anh H2 đã đứng ra cho vay cá nhân, để vay được tiền, anh H2 hướng dẫn ông B phải thế chấp quyền sử dụng đất bằng cách tạm thời lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên ông B sang anh H2 để che giấu việc anh H2 cho ông B vay tiền. Do hướng dẫn của anh H2, anh H2 và ông B đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 29/8/2013. Giá chuyển nhượng ghi tại Điều 2 của Hợp đồng này là 1 tỷ đồng. Tuy nhiên sau đó, đến ngày 05/5/2014 anh H2 mới chuyển tiền cho ông B và chỉ chuyển cho ông B 600 triệu đồng (Phiếu chi tiền ngày 05/5/2014). Trong số tiền 600 triệu đồng này, thực tế ông B chỉ nhận 100 triệu đồng, còn lại 500 triệu đồng anh H2 đã đưa luôn cho Bà H3. Cùng ngày 5/5/2014, Bà H3 và ông B đã lập Hợp đồng vay tiền, theo nội dung hợp đồng, ông B cho Bà H3 vay 100 triệu đồng, tuy nhiên, trên thực tế, ông B đã cho Bà H3 vay 500 triệu đồng. Đến nay, ông B không thể liên lạc được với anh H2 và Bà H3.

Như đã khẳng định phần trên, bố anh chỉ có quyền sở hữu, sử dụng ½ diện tích nhà đất, còn lại ½ nhà đất là di sản của mẹ anh để lại thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của các đồng thừa kế là bố anh và 2 anh em anh. Theo quy định pháp luật, bất cứ giao dịch nào liên quan đến nhà đất này đều phải có sự đồng ý của 2 anh em anh, do vậy, toàn bộ quá trình cấp Giấy chứng nhận, chuyển nhượng và thế chấp tại Ngân hàng đều là trái quy định pháp luật.

Anh không biết ông Trịnh Thanh H2, ông Chu Trường G và bà Nguyễn Thị Ánh Đ là ai, anh cũng không biết và không có quan hệ gì với Công ty O.

Trong quá trình sử dụng đất, anh không thấy bất kỳ cán bộ Ngân hàng nào đến nhà anh để xem xét hay thẩm định gì. Nếu cán bộ đến thẩm định nhà đất thì dễ dàng nhận ra người ở trên đất không phải người thế chấp tài sản.

Gia đình anh đã sinh sống, ổn định trên đất gần 20 năm nay và đây là nơi ở duy nhất của cả gia đình anh. Hiện tại, gia đình anh có 6 người đang sinh sống trên đất, gồm: Ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc K, anh Lê Ngọc T, chị Đỗ Thị Thúy L, cháu Lê Ngọc Hà A, cháu Lê Ngọc Thiên T.

Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 797.2014/PCDSTK, quyển số 01/TP/CC-SCC được lập tại Phòng công chứng X thành phố Hà Nội. Trước đây anh không hề biết đến văn bản thoả thuận này.

Văn bản này có nội dung: Anh và bố anh là ông Lê Xuân B thoả thuận phân chia di sản thừa kế của mẹ anh (bà Mai Thị H1) là quyền sử dụng ½ thửa đất số 110 (1 phần), tờ bản đồ số 21 và tài sản gắn liền với đất tại tổ 35, cụm 5, phường P, quận T, thành phố Hà Nội.

Văn bản thoả thuận này không đúng quy định pháp luật bởi: Về hình thức, văn bản này có chữ ký tên T nhưng anh chưa xác nhận được chữ ký này có phải của anh hay không vì anh chưa từng được đọc nội dung văn bản thoả thuận này. Về nội dung, văn bản này có nội dung: "Bà Mai Thị H1 chỉ có duy nhất 1 người con là Lê Ngọc T...Ngoài những người có tên nói trên, bà Mai Thị H1 không còn người chồng, con đẻ, con nuôi, con riêng nào khác nữa..." là hoàn toàn không đúng vì thực tế, bố mẹ anh có 2 người con chung là anh Lê Ngọc T và anh Lê Ngọc K.

Việc xác định hàng thừa kế thứ nhất của mẹ anh chỉ có anh và bố anh như trên là không chính xác, xâm phạm quyền lợi hợp pháp, chính đáng của anh K. Mẹ anh mất không để lại di chúc, do vậy di sản thừa kế của mẹ anh sẽ được chia theo pháp luật. Như vậy anh K là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà H1 phải được hưởng 1 phần di sản mẹ anh để lại.

Mặt khác, tại phần thoả thuận phân chia di sản thừa kế có nêu: Anh Lê Ngọc T tự nguyện đồng ý tặng cho riêng bố mình là ông Lê Xuân B toàn bộ kỷ phần... là không đúng, anh không đồng ý với nội dung này vì anh không bao giờ từ chối quyền lợi của anh.

Do vậy, anh đề nghị Toà án tuyên huỷ Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số 797.2014/PCDSTK lập ngày 6/3/2014 tại Phòng công chứng X thành phố Hà Nội.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1594.2014/CNQSDĐ lập ngày 17/4/2014 tại Phòng công chứng X thành phố Hà Nội:

Xuất phát từ Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số 797.2014/PCDSTK lập ngày 6/3/2014 tại Phòng công chứng X thành phố Hà Nội nêu trên, ông Lê Xuân B đã làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Sau đó, ông B chuyển nhượng nhà đất này cho ông Trịnh Thanh H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất số công chứng 1594.2014/CNQSDĐ lập ngày 17/4/2014 tại Phòng công chứng X thành phố Hà Nội.

Theo hợp đồng này, ông B đã chuyển nhượng cho anh H2 toàn bộ thừa đất số 110 (1), tờ bản đồ số 21, diện tích 78 m^2 và tài sản gắn liền với đất (Nhà tường gạch, mái ngói 3 tầng, diện tích xây dựng 50 m^2, diện tích sản 150 m^2) tại tổ 35, cụm 5, phường P, quận T, thành phố Hà Nội với giá 1 tỷ đồng chẵn.

Như đã trình bày ở trên, Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 06/3/2014 tại Phòng công chứng X thành phố Hà Nội là không đúng quy định pháp luật nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có nội dung thay đổi đăng ký thừa kế cho chủ sử dụng ông Lê Xuân B ngày 10/11/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1594.2014/CNQSDĐ lập ngày 17/4/2014 tại Phòng công chứng X thành phố Hà Nội giữa ông Lê Xuân B và ông Trịnh Thanh H2 cũng là không đúng quy định pháp luật. Mặt khác, anh H2 cũng chưa trả hết tiền chuyển nhượng cho bố anh.

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Trong trường hợp này việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông B với anh H2 chỉ là để che giấu việc ông B vay tiền của anh H2 nên giao dịch thực tế giữa hai bên là hợp đồng vay nợ, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là giao dịch giả tạo nên vô hiệu.

Do vậy, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần V, không đồng ý với yêu cầu phát mại của Ngân hàng và gia đình anh có yêu cầu độc lập đối với vụ việc này để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình, đề nghị Toà án:

1.Tuyên huỷ Hợp đồng số 1594.2014/CNQSDĐ do Phòng công chứng X lập ngày 17/4/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Xuân B với bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Thanh H2.

2.Tuyên huỷ Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số 797.2014/PCDSTK do Phòng công chứng X lập ngày 6/3/2014.

3.Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI X do Uỷ ban nhân dân quận T cấp ngày 9/7/2012 cho ông Lê Xuân B và bà Mai Thị H1, đăng ký sang tên ông Lê Xuân B ngày 10/4/2014.

- Ông Trịnh Thanh H2: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã niêm yết công khai các văn bản tố tụng đối với ông Trịnh Thanh H2, anh H2 vắng mặt và không có lời khai.

- Văn phòng công chứng X trình bày: Ngày 06/3/2014, Công chứng viên Nguyễn Thùy L đã thực hiện việc công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 797.2014/PCDSTK và ngày 17/4/2014, công chứng viên Phạm Thị H đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1594.2014/CNQSDĐ. Việc công chứng đã được hai công chứng viên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

- Bà Nguyễn Thùy L – Công chứng viên trình bày: Ngày 15/1/2014 bà đã tiếp nhận yêu cầu công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 797/2014/PCDSTK,

quyển số 01 TP/CC-SCC ngày 06/3/2014 trên cơ sở thông tin do người yêu cầu công chứng cung cấp và kết quả niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường, bà đã chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 797/2014/ PCDSTK giữa những người thỏa thuận phân chia di sản thừa kế gồm: ông Lê Xuân B và anh Lê Ngọc T. Di sản thừa kế là quyền sử dụng ½ thửa đất số 110 (1 phần), tờ bản đồ số 21 và tài sản gắn liền với đất ở tại địa chỉ: tổ 35, cụm 5, phường P, quận T, thành phố Hà Nội.

Về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng: Sau khi kiểm tra hồ sơ do người yêu cầu công chứng cung cấp, Công chứng viên đã tiếp nhận và thụ lý hồ sơ theo đúng quy định của Điều 36 và Điều 49 Luật công chứng số 82/2006/QH11 ngày 29/11/2006 và căn cứ Điều 19 Nghị định 04/2013/NĐ-CP ngày 07/1/2013 của Chính phủ. Trường hợp này, nơi thường trú cuối cùng của người để lại di sản và nơi có tài sản trùng nhau nên việc niêm yết được thực hiện tại Ủy ban nhân dân phường P, quận T, thành phố Hà Nội. Trong thông báo niêm yết có nội dung: Trong 15 ngày kể từ ngày niêm yết Thông báo này nếu ai có khiếu nại, tố cáo về việc bỏ sót, giấu giếm người được hưởng di sản thừa kế, bỏ sót di sản thừa kế, di sản thừa kế không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người để lại di sản nói trên thì gửi văn bản cho Ủy ban nhân dân nơi niêm yết thông báo, hoặc cho Phòng công chứng X thành phố Hà Nội. Trong quá trình niêm yết và sau khi hết thời hạn niêm yết, Ủy ban nhân dân phường P và Phòng công chứng X thành phố Hà Nội không nhận được bất kỳ thông tin nào liên quan đến việc khiếu nại, tố cáo về việc bỏ sót, giấu giếm người được hưởng di sản thừa kế, bỏ sót di sản thừa kế; di sản thừa kế không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người để lại di sản. Địa điểm giao kết Văn bản thỏa thuận phân chia di sản: tại trụ sở Phòng công chứng X thành phố Hà Nội, tại thời điểm công chứng, ông Lê Xuân B và anh Lê Ngọc T có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Lê Xuân B và anh Lê Ngọc T đã tự nguyện giao kết văn bản. Tại thời điểm công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản, ông Lê Xuân B và anh Lê Ngọc T đã cam đoan rằng những thông tin họ đưa ra hoàn toàn đúng sự thật, ngoài ông Lê Xuân B và anh Lê Ngọc T, bà Mai Thị H1 không còn người thừa kế nào khác. Nếu có người nào chứng minh được người đó là người thừa kế hợp pháp của bà Mai Thị H1 thì ông Lê Xuân B và anh Lê Ngọc T hoàn toàn liên đới chịu trách nhiệm trước pháp luật, kể cả việc bồi thường bằng tài sản riêng của mình nếu có thiệt hại xảy ra và không yêu cầu công chứng viên chứng nhận văn bản này phải chịu trách nhiệm gì về những việc này. Ông Lê Xuân B và anh Lê Ngọc T cùng công nhận đã hiểu rõ nội dung văn bản và trách nhiệm của mình, từng người một đã đọc dự thảo văn bản thỏa thuận phân chia di sản và ký tên vào từng trang văn bản. Với tư cách là Công chứng viên trực tiếp công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, bà đã giải thích rõ nội dung văn bản, quyền và nghĩa vụ, các điều cấm và hậu quả pháp lý cho các bên giao kết văn bản nghe. Ông B và anh T cam đoan đã cung cấp thông tin, giấy tờ chính xác, đầy đủ, công nhận đã hiểu rõ nội dung văn bản, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm pháp luật khi giao kết văn bản, đã đồng ý với toàn bộ nội dung văn bản và đã ký vào văn bản trước mặt bà.

Khi cung cấp thông tin, giấy tờ cho công chứng viên để đề nghị chứng nhận văn bản thỏa thuận phân chia di sản, ông Lê Xuân B và anh Lê Ngọc T không hề nhắc tới người có tên Lê Ngọc K cũng như không hề cung cấp bất kỳ thông tin gì liên quan đến người có tên Lê Ngọc K. Từ việc cung cấp thông tin, kê khai hồ sơ cung cấp cho

Công chứng viên của Phòng công chứng X thành phố Hà Nội cho tới thời điểm ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản 797/2014/PCDSTK ông B và anh T cùng cam đoan đã cung cấp thông tin, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm trước pháp luật khi giao kết văn bản, đã đồng ý với toàn bộ nội dung văn bản. Do đó, việc ông B và anh T cung cấp thêm thông tin về người có tên Lê Ngọc K tại Tòa án chứng tỏ việc ông B và anh T đã không trung thực và gian dối trong việc cung cấp thông tin, tài liệu cho các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc phân chia di sản như đã nêu trên. Điều 12 Luật Công chứng số 82/2006/QH11 ngày 29/11/2006 quy định về các hành vi nghiêm cấm, trong đó có hành vi: Nghiêm cấm người yêu cầu công chứng cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật. Tại Điều 7 Luật công chứng số 53/2014/QH 13 ngày 20/6/2014 quy định về việc nghiêm cấm cá nhân, tổ chức thực hiện các hành vi trong đó có hành vi: Người yêu cầu công chứng cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ, văn bản giả mạo hoặc bị tẩy xóa, sửa chữa trái pháp luật để yêu cầu công chứng.

Căn cứ giấy tờ, tài liệu mà ông B và anh T cung cấp đang được lưu giữ tại hồ sơ lưu trữ tại Phòng công chứng X thành phố Hà Nội và các quy định khác của pháp luật, bà khẳng định đã chứng nhận văn bản thỏa thuận phân chia di sản và tuân thủ trình tự thủ tục khi công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 797.2014/PCDSTK, quyển số 01 TP/CC-SCC ngày 06/3/2014 theo đúng quy định của pháp luật, việc cung cấp thông tin về người có tên Lê Ngọc K là trách nhiệm của người công chứng, ông B và anh T không cung cấp thông tin người có tên Lê Ngọc K cho Công chứng viên. Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng người yêu cầu công chứng vẫn cố tình che giấu người được hưởng thừa kế. Bà khẳng định đây hoàn toàn là trách nhiệm của ông B và anh T trong việc không trung thực, đã gian dối để được công chứng hợp đồng. Ông B và anh T đã vi phạm điều cấm trong Luật công chứng.

Việc xác định bố mẹ đẻ của bà Mai Thị H1 đã chết như sau: Khi ông B tự nguyện đến Phòng công chứng để yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, bà đã hướng dẫn ông B chuẩn bị các giấy tờ cần phải có để thực hiện việc công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản theo quy định của pháp luật. Ông B đã cung cấp cho bà được các giấy tờ theo đúng quy định của pháp luật. Giấy tờ thể hiện thông tin bố mẹ bà H1 đã chết trước bà H1 là đơn đề nghị cơ quan quản lý hộ tịch là Ủy ban nhân dân phường P, quận T, thành phố Hà Nội xác nhận ngày 07/1/2014. Căn cứ toàn bộ hồ sơ do ông B cung cấp, bà đã ra văn bản thông báo niêm yết số 02/TBTK-CC3 để thực hiện xác minh công khai các thông tin về quan hệ thừa kế tại Ủy ban nhân dân phường P theo quy định của pháp luật. Ngày 06/3/2014, bà đã chứng nhận văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế sau khi Thông báo niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 11/2/2014. Trong văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ông B và anh T cũng tiếp tục cam đoan về thông tin bố mẹ bà H1 chết trước bà H1 là đúng và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin đã cam đoan. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc khách quan, minh bạch.

- Bà Phạm Thị H – Công chứng viên trình bày: Ngày 17/4/2014, bà đã tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 110 (1 phần) tờ bản đồ số 21 tại tổ 35, cụm 5, P, Tây Hồ, Hà Nội. Theo yêu cầu công chứng của ông B và anh H2 cùng các giấy tờ và thông tin

do các bên cung cấp, bà đã kiểm tra, nhận thấy hồ sơ đã đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật nên bà đã tiếp nhận và soạn thảo, chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1594.2014/CNQSDĐ giữa các bên. Về địa điểm giao kết hợp đồng: Tại trụ sở Phòng công chứng X thành phố Hà Nội. Tại thời điểm công chứng: Ông Lê Xuân B và ông Trịnh Thanh H2 có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Lê Xuân B và ông Trịnh Thanh H2 đã tự nguyện giao kết hợp đồng, từng người đã tự đọc dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đã ký tên vào từng trang của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà đã giải thích rõ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ cho các bên giao kết hợp đồng nghe, công nhận đã hiểu nội dung Hợp đồng chuyển nhượng, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm trước pháp luật khi giao kết hợp đồng, đã đồng ý với toàn bộ nội dung hợp đồng và đã ký vào Hợp đồng trước mặt bà. Bà khẳng định bà tiếp nhận công việc theo đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định của pháp luật khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất.

- Anh Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc T, anh Trần Trung H4, ông Nguyễn Văn C trình bày:

Được biết Công ty cổ phần O đã vay Ngân hàng thương mại cổ phần V số tiền 15.199.000.000 đồng theo các Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01-SME ngày 14/10/2016, Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ký ngày 18/01/2017, Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày 26/6/2017, Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017. Tài sản thế chấp các khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 167 (2), tờ bản đồ số 20 tại tổ 3, phường P, quận B, Hà Nội, chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Ánh Đ.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần O thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trường hợp không trả được nợ thì nguyên đơn đề nghị Toà án tuyên nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên, ông C, chị T, anh Ngọc A, anh H4 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi tài sản đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ánh Đ, gia đình vẫn sinh sống ở trên đất, không cơi nới, phát triển gì thêm tài sản trên đất.

Hiện nay những người sinh sống trên đất gồm có: Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Ngọc A, anh Trần Trung H4, chị Nguyễn Ngọc T, cháu Trần Trang Tú T và cháu Trần Trang Thanh T.

Đối với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 28 P: Tại Biên bản định giá ngày 10/12/2021: Giá trị quyền sử dụng đất: Hội đồng định giá thống nhất giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá: 105.000.000 đồng/m^2 x 78.8m^2= 8.274.000.000 đồng.

Tài sản gắn liền với đất đối với nhà 03 tầng bê tông cốt thép, mái tôn xây dựng năm 2001 giá trị còn lại khấu hao là: 5.971.000 đồng x 30/50=3.582.600 đồng/m^2 sàn; Nhà 3 tầng: 3.582.600 đồng x (59,3m^2 + 65m^2+ 65m^2+ 34,9m^2)= 803.218.920 đồng (Toàn bộ giá trị nhà 03 tầng).

Đối với nhà 01 tầng, tường 110 bổ trụ, mái lợp tôn, nền lát gạch ceramic không có khu phụ xây dựng năm 2010 giá trị còn lại sau khấu hao là: 2.278.000 đồng x 9/20=1.025.100 đồng/m^2/sàn xây dựng. Nhà 01 tầng: 1.025.100 đồng x19,5m^2= 19.989.450 đồng. Trần thạch cao, tấm thả 150.000 đồng/m^2 (Của nhà 1 tầng trần thạch cao): 150.000 đồng x 19,5 m^2= 2.925.000 đồng. Tổng giá trị nhà 01 tầng là 19.989.450 đồng + 2.925.000 đồng = 22.914.450 đồng

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ngân hàng thương mại cổ phần V trình bày:

Giữ nguyên ý kiến về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các tài sản bảo đảm là:

- 01 xe ô tô nhãn hiệu Lexus LX570, BKS 29A-W đứng tên Công ty cổ phần O;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 01; Địa chỉ: Thị trấn V, huyện U, tỉnh Hà Tây (nay là huyện U, thành phố Hà Nội); Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 770099 do Uỷ ban nhân dân huyện U cấp ngày 08/10/2007; Vào sổ cấp GCN số H 1024/44 mang tên hộ ông Nghiêm Đình Đ; đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ ngày 26/10/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện U;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 167(2), tờ bản đồ số 20; Địa chỉ: Tổ 3, phường P, quận B, thành phố Hà Nội; Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 989505 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 09/01/2017; Vào sổ cấp số GCN CS 00380 mang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ.

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là xin rút yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi phạt chậm trả cho Ngân hàng.

Đối với các yêu cầu khác, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu, cụ thể như sau:

- Buộc Công ty cổ phần O phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần V số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử (03/01/2023) theo các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01-SME ký ngày 14/10/2016:

Nợ gốc: 0 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 24.464.813 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 1.717.917.944 đồng.

Đối với Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ký ngày 18/01/2017:

Khế ước nhận nợ số 130717-737917-01-SME ngày 13/7/2017:

Nợ gốc: 300.000.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 17.904.213 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 842.221.666 đồng.

Khế ước nhận nợ số 240717-737917-01-SME ngày 24/7/2017:

Nợ gốc: 0 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 19.654.684 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 1.537.712.917 đồng.

Khế ước nhận nợ số 070917-737917-01-SME ngày 07/9/2017:

Nợ gốc: 2.520.000.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 19.762.469 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 1.719.952.500 đồng.

Khế ước nhận nợ số 080917-737917-01-SME ngày 08/9/2017:

Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 18.932.158 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 1.678.020.833 đồng.

Khế ước nhận nợ số 150917-737917-01-SME ngày 15/9/2017:

Nợ gốc: 0 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 8.814.054 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 243.450.600 đồng.

Đối với Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày 26/6/2017:

Nợ gốc: 482.800.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 6.900.160 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 626.827.287 đồng.

Đối với Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017:

Nợ gốc: 622.500.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 14.760.882 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 1.268.157.311 đồng.

Đối với Hợp đồng thẻ tín dụng số 737917:

Nợ gốc: 699.964.905 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 0 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 598.961.680 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu là: 17.489.681.076 đồng; trong đó:

Nợ gốc: 7.125.264.905 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 131.193.433 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 10.233.222.738 đồng

- Yêu cầu Công ty cổ phần O tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 04/01/2023 cho đến khi Công ty cổ phần O thanh toán hết nợ.

- Nếu Công ty cổ phần O không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110 (1 phần), tờ bản đồ số 21; Địa chỉ thửa đất: Tổ 35 cụm 5, phường P, quận T, thành phố Hà Nội; Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI X do Uỷ ban nhân dân quận T cấp ngày 09/7/2012, vào sổ cấp số GCN H 1226, hồ sơ gốc số 1801/QĐ-UB; Đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh quận T ngày 09/3/2017 để thu hồi nợ. Nếu tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì Công ty cổ phần O vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần V và Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản khác thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Ánh Đ để thu hồi nợ cho Ngân hàng đến khi Công ty cổ phần O thanh toán xong nợ.

Anh Lê Ngọc T trình bày:

Xác nhận chữ ký trong Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số 797.2014/PCDSTK là của anh và ông B, tuy nhiên, khi ký văn bản anh không đọc văn bản.

Anh T (đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Xuân B và chị Đỗ Thị Thúy L) giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu độc lập về việc: Yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng số 1594.2014/CNQSDĐ do Phòng công chứng X lập ngày 17/4/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Xuân B với bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Thanh H2. Tuyên huỷ Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số 797.2014/PCDSTK do Phòng công chứng X lập ngày 6/3/2014. Và giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu. Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI X do Uỷ ban nhân dân quận T cấp ngày 9/7/2012 cho ông Lê Xuân B và bà Mai Thị H1, đăng ký sang tên ông Lê Xuân B ngày 10/4/2014, đăng ký sang tên ông Trịnh Thanh H2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc T, chị Đỗ Thị Thúy L là bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:

Xuất phát từ việc bà Đ thế chấp tài sản vay vốn Ngân hàng rồi không trả được nên Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án. Ngân hàng yêu cầu Công ty O trả nợ, không trả được thì yêu cầu phát mại tài sản tại số 28 P. Người liên quan không chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản. Công ty O có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng thì người liên quan không có ý kiến gì. Nhà đất tại số 28 P, quyền của người liên quan vẫn còn, người liên quan không đồng ý thế chấp cho Ngân hàng và phát mại tài sản. Người liên quan có yêu cầu độc lập: Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa ông B và anh T; Hủy đăng ký biến động ngày 9/7/2012 sang tên ông B, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và ông Trịnh Thanh H2; Hủy đăng ký biến động mang tên ông B và anh H2. Ông B và bà H1 kết hôn có 2 con là anh K và anh T. Anh K tàn

tật ở nhà, sống cùng ông B ở số 28 P. Tài sản chung của ông B, bà H1 ở Hà Giang, bà H1 chết năm 1996, ông B bán nhà ở Hà Giang để mua một phần đất ở 28 P. Toàn bộ đất và nhà 3 tầng tại 28 P là tài sản chung của ông B và bà H1. Một nửa khối tài sản là của bà H1. Năm 2009 anh T và chị L kết hôn, có xây dựng nhà cấp 4 khoảng 20 m^2, có xác nhận của ông C1 và những người khác, đã nộp cho Hội đồng xét xử, có lời khai trong hồ sơ. Tại thời điểm Tòa án thẩm định năm 2019, xác định có nhà 3 tầng và nhà 25 m^2 ở trước do vợ chồng anh T làm. Hiện trên đất có 2 khối tài sản, 1 tài sản là nhà 3 tầng của ông B và bà H1, 1 là nhà cấp 4 do anh T và vợ xây dựng.

Việc khai nhận di sản của Văn phòng công chứng X đối với tài sản thì Luật sư có ý kiến: Toàn bộ việc khai nhận di sản lúc đầu tiên là không đúng quy định pháp luật, do thông báo của Văn phòng công chứng về việc khai nhận di sản thì ghi hàng thừa kế thứ nhất của bà H1 là ông B và anh T, ngoài ra không còn ai khác, Luật sư không chấp nhận được ý kiến này, bà Linh Công chứng viên cho rằng nơi bà H1 thường trú và người để lại di sản chết tại P, nhưng hồ sơ thể hiện rõ bà H1 chết ở Q, Hà Giang theo Văn bản số 806, bà H1 có hộ khẩu tại Hà Giang;

Thứ hai, công chứng viên khai niêm yết tại Uỷ ban nhân dân phường thì bà không thấy có tài liệu nào thể hiện niêm yết tại Uỷ ban nhân dân phường P công khai và hợp lệ. Công chứng viên không xem xét bố mẹ bà H1 còn sống hay đã chết, chết khi nào. Anh T nói mẹ bà H1 chết năm 2004-2005 nhưng không có tài liệu gì để chứng minh cả, hồ sơ không có. Ông ngoại anh T chết khi bà H1 còn nhỏ, điểm này có thể chấp nhận được vì thời điểm này rất xa. Còn đối với bà ngoại thì anh T đến nay không biết bà chết khi nào, ở đâu. Anh K là người con thứ nhất của bà H1 không được khai nhận ở văn bản thừa kế nên anh K mất quyền từ đây. Anh K là người hạn chế năng lực hành vi dân sự có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố và Uỷ ban nhân dân phường P. Bà cho rằng văn bản khai nhận di sản thừa kế bỏ quên 2 thừa kế nên không đúng quy định pháp luật.

Đối chiếu Điều 49 Luật công chứng năm 2006 quy định: Công chứng văn bản thì Công chứng viên phải xác nhận người để lại di sản có quyền sử dụng đất không, có quyền để lại di sản không, những ai là người có quyền thừa kế, nếu không xác định rõ thì không tiến hành xác minh, hoặc từ chối xác nhận văn bản. Lời khai của công chứng viên L là không thể chấp nhận được. Lời chứng của Công chứng viên cho rằng niêm yết văn bản tại Uỷ ban nhân dân phường P không có ai khiếu nại gì, nhưng anh K mất năng lực hành vi, mẹ bà H1 thì không ở P nên không thể biết được để có ý kiến. Ông B là người đã làm thủ tục khiến tài sản mang tên ông B, ông B chuyển nhượng cho ông H2. Giữa ông B và ông H2 là quan hệ vay nợ chứ không có việc chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và anh H2 có bản viết tay và có công chứng. Bản viết tay ghi tiền chuyển nhượng là 1 tỷ đồng, nhưng không có tài liệu gì thể hiện việc giao nhận tiền. Có ghi lại tin nhắn, ghi âm nói chuyện với anh H2. Toàn bộ giao dịch với anh H2 là không có thật, chỉ nhằm mục đích chuyển nhượng trên giấy để ông B toàn quyền chuyển nhượng cho anh H2 và trừ nợ cho ông B. Anh H2 lại chuyển nhượng cho ông G, rồi cho bà Đ, rồi thế chấp cho Ngân hàng. Việc chuyển nhượng xuất phát từ văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do vi phạm quy định nên văn bản này vô hiệu. Từ khi khai nhận di sản đã vô hiệu nên đề

nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận phát mại tài sản tại nhà đất số 28 P để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập.

Tại phiên toà, Chủ toạ phiên toà yêu cầu anh Lê Ngọc T xuất trình tài liệu chứng minh anh đã giao nộp file ghi âm và tin nhắn giữa ông Lê Xuân B và ông Trịnh Thanh H2 cho Toà án nhưng anh T không xuất trình được tại phiên toà.

Vào lúc 08 giờ 53 phút ngày 04/01/2023, chị Đỗ Thị Thúy L nộp cho Toà án một số tài liệu giấy A4 bản photo có tiêu đề "Bản ghi âm", "Tin nhắn", Bản viết tay (Chữ của anh Lê Ngọc T) có tiêu đề "Tin nhắn của Trịnh Thanh H2". Ngoài ra chị L không giao nộp tài liệu gì khác.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 03,04/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã xử:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 133, khoản 1 Điều 275, các Điều 280, 292, 293, 295, 296, 298, 299, 301, 303, 304, 305, 307, 317, 318, 319, 320, 335, 336, 339, 357, 651 và 662 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 697, 698 Bộ luật dân sự 2005; Điểm a khoản 4 Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 144, Điều 147, Điều 192, Điều 217, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 91, khoản 2, 4 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần V.

2. Buộc Công ty cổ phần O phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần V số tiền nợ tính đến ngày 03/01/2023 là 17.489.681.076 đồng (Mười bảy tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu sáu trăm tám mươi mốt nghìn không trăm bảy mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc là 7.125.264.905 đồng (Bảy tỷ một trăm hai mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm linh năm đồng), nợ lãi trong hạn là 131.193.433 đồng (Một trăm ba mươi mốt triệu một trăm chín mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng), nợ lãi quá hạn là 10.233.222.738 đồng (Mười tỷ hai trăm ba mươi ba triệu hai trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi tám đồng).

Cụ thể số tiền phải thanh toán đối với từng hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01-SME ký ngày 14/10/2016:

Nợ gốc: 0 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 24.464.813 đồng.

Nợ lãi quá hạn:1.717.917.944 đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ký ngày 18/01/2017:

Khế ước nhận nợ số 130717-737917-01-SME ngày 13/7/2017:

Nợ gốc: 300.000.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 17.904.213 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 842.221.666 đồng.

Khế ước nhận nợ số 240717-737917-01-SME ngày 24/7/2017:

Nợ gốc: 0 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 19.654.684 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 1.537.712.917 đồng.

Khế ước nhận nợ số 070917-737917-01-SME ngày 07/9/2017:

Nợ gốc: 2.520.000.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 19.762.469 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 1.719.952.500 đồng.

Khế ước nhận nợ số 080917-737917-01-SME ngày 08/9/2017:

Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 18.932.158 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 1.678.020.833 đồng.

Khế ước nhận nợ số 150917-737917-01-SME ngày 15/9/2017:

Nợ gốc: 0 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 8.814.054 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 243.450.600 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày 26/6/2017:

Nợ gốc: 482.800.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 6.900.160 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 626.827.287 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017:

Nợ gốc: 622.500.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 14.760.882 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 1.268.157.311 đồng.

- Hợp đồng thẻ tín dụng số 737917:

Nợ gốc: 699.964.905 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 0 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 598.961.680 đồng.

Kể từ ngày 04/01/2023, Công ty cổ phần O phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn đối với khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong nợ.

3. Trường hợp Công ty cổ phần O không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01-SME ngày 14/10/2016; Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ngày 18/1/2017; Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày 26/6/2017;Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017 đối với tiền nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110 (1 phần), tờ bản đồ số 21; Địa chỉ thửa đất: Tổ 35 cụm 5, phường P, quận T, thành phố Hà Nội; Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI X do UBND quận T cấp ngày 09/7/2012, vào sổ cấp số GCN H 1226, hồ sơ gốc số 1801/QĐ-UB; Đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh quận T ngày 09/3/2017.

- Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110 (1 phần), tờ bản đồ số 21; Địa chỉ thửa đất: Tổ 35 cụm 5, phường P, quận T, thành phố Hà Nội được sử dụng để thanh toán theo thứ tự như sau:

- Thanh toán cho ông Lê Ngọc T và bà Đỗ Thị Thúy L giá trị phần nhà cấp bốn (Nằm trước nhà 3 tầng) là 22.914.450 đồng (Hai mươi hai triệu chín trăm mười bốn nghìn bốn trăm năm mươi đồng).

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm trên (Sau khi thanh toán cho ông Lê Ngọc T và bà Đỗ Thị Thúy L như nêu trên) được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần O đối với các hợp đồng tín dụng trên.

- Nếu số tiền xử lý tài sản bảo đảm sau khi trả cho ông Lê Ngọc T, bà Đỗ Thị Thúy L và trả nợ cho Ngân hàng còn thừa thì số tiền thừa được trả lại cho bà Nguyễn Thị Ánh Đ.

- Nếu xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì Công ty cổ phần O vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần V. Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh Đ thanh toán khoản nợ của Công ty cổ phần O theo các Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01-SME ngày 14/10/2016; Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ngày 18/1/2017; Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày 26/6/2017; Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm (Tài khoản thẻ 737917) ngày 14/11/2016 (Theo các Hợp đồng bảo lãnh số 131016-737917-SME/HĐBL ngày 14/10/2016, Hợp đồng bảo lãnh số 240617-737917-01-SME/HĐBL ngày 26/6/2017 và Hợp đồng bảo lãnh số 150817-737917-01-SME/HĐBL ngày 16/8/2017).

- Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì những người có tên trong sổ hộ khẩu và những người không có tên trong sổ hộ khẩu nhưng thực tế đang sinh sống trên nhà, đất đang thế chấp đều phải có nghĩa vụ chấp hành theo bản án.

- Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Xuân B, ông Lê Ngọc T và bà Đỗ Thị Thúy L: Không chấp nhận yêu cầu Tuyên huỷ Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số 797.2014/PCDSTK do Phòng công

chứng X lập ngày 6/3/2014, yêu cầu tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI X do UBND quận T cấp ngày 9/7/2012 cho ông Lê Xuân B và bà Mai Thị H1, đăng ký sang tên ông Lê Xuân B ngày 10/4/2014, yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng số 1594.2014/CNQSDĐ do Phòng công chứng X lập ngày 17/4/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Xuân B với bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Thanh H2.

- Đình chỉ đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP V về việc buộc Công ty cổ phần O phải thanh toán tiền lãi phạt chậm trả.

- Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng TMCP V đối với tài sản bảo đảm là:

- 01 xe ô tô nhãn hiệu Lexus LX570, BKS 29A-W đứng tên Công ty cổ phần O;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 01; Địa chỉ: Thị trấn V, huyện U, tỉnh Hà Tây (Nay là huyện U, thành phố Hà Nội); Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 770099 do UBND huyện U cấp ngày 08/10/2007; Vào sổ cấp GCN số H 1024/44 mang tên hộ ông Nghiêm Đình Đ; Đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ ngày 26/10/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện U;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 167(2), tờ bản đồ số 20; Địa chỉ: Tổ 3, phường P, quận B, thành phố Hà Nội; Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 989505 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/01/2017; Vào sổ cấp số GCN CS 00380 mang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ.

4. Giành quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường trong vụ án khác cho các thừa kế của bà Mai Thị H1 và các thừa kế của ông Lê K (Lê Ngọc K) đối với ông Lê Xuân B và ông Lê Ngọc T khi có yêu cầu.

5. Về án phí: Miễn án phí Kinh doanh thương mại cho ông Lê Xuân B, trả lại ông Lê Xuân B 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009449 ngày 27/7/2020. Ông Lê Ngọc T, bà Đỗ Thị Thúy L mỗi người phải chịu 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009448 ngày 27/7/2020 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009450 ngày 27/7/2020. Ông Lê Ngọc T và bà Đỗ Thị Thúy L mỗi người còn phải nộp 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Công ty cổ phần O phải chịu số tiền 125.489.681 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm tám mươi mốt đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần V số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 177.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi bảy triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008441 ngày 16/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

- Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án, hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Án xử công khai, sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc T, chị Đỗ Thị Thúy L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cho rằng bản án sơ thẩm xử không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông B, anh T và chị L. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án theo trình tự phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc T, chị Đỗ Thị Thúy L.

Chị Đỗ Thị Thúy L có đơn xin xét xử vắng mặt. Chị đồng ý với mọi ý kiến của chồng chị là anh Lê Ngọc T.

Ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên huỷ văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, huỷ đăng ký biến động sang tên ông B trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B và bà H1, huỷ hợp đồng chuyển nhượng từ ông B sang anh H2, từ anh H2 sang ông G, từ ông G sang bà Đ, không đồng ý phát mại tài sản bảo đảm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét và đề nghị:

- Vế tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc T, chị Đỗ Thị Thúy L, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên anh T và chị L phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, ông B được miễn án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm do ông B là người cao tuổi.

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 đã 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 thấy:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc T, chị Đỗ Thị Thúy L được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp giữa Ngân hàng thương mại cổ phần V với Công ty cổ phần O phát sinh từ hợp đồng tín dụng, nên được xác định là tranh chấp kinh doanh thương mại.

Bị đơn là Công ty cổ phần O có địa chỉ tại tầng 4, tháp C, tòa nhà G, phường M, quận N, thành phố Hà Nội, nên Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] – Xét toàn bộ nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Ngân hàng thương mại cổ phần V và Công ty cổ phần O đã ký kết với nhau các hợp đồng tín dụng sau:

-Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01-SME ngày 14/10/2016, theo đó các bên ký Khế ước nhận nợ số 141016-737917-01-SME ngày 14/10/2016. Số tiền nhận nợ: 3 tỉ đồng. Thời hạn vay: 36 tháng. Lãi suất: 18,35%/năm, cố định trong 03 tháng đầu, điều chỉnh 3 tháng/1 lần bằng lãi suất bán vốn của bên ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 9,5%/năm. Thời hạn trả nợ: Trả nợ gốc định kỳ 01 tháng/lần vào ngày mùng 10 hàng tháng. Số tiền trả mỗi kỳ là 83 triệu đồng, riêng kỳ cuối cùng trả nốt số tiền còn lại. Trả nợ lãi định kỳ 01 tháng/lần vào ngày mùng 10 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 10/11/2016

-Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ngày 18/01/2017 với các khế ước nhận nợ:

+ Khế ước nhận nợ số 130717-737917-01-SME ngày 13/7/2017. Số tiền nhận nợ: 1,3 tỉ đồng.

+ Khế ước nhận nợ số 240717-737917-01-SME ngày 24/7/2017. Số tiền nhận nợ: 2.515.000.000 đồng.

+ Khế ước nhận nợ số 070917-737917-01-SME ngày 07/9/2017. Số tiền nhận nợ: 2.520.000.000 đồng.

+ Khế ước nhận nợ số 080917-737917-01-SME ngày 08/9/2017. Số tiền nhận nợ: 2,5 tỉ đồng.

+ Khế ước nhận nợ số 150917-737917-01-SME ngày 15/9/2017. Số tiền nhận nợ: 1.164.000.000 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày 26/6/2017 với Khế ước nhận nợ số 260617-737917-01-SME ngày 26/6/2017. Số tiền nhận nợ: 580 triệu đồng. Thời hạn vay: 36 tháng từ ngày 26/6/2017 đến ngày 26/6/2020. Lãi suất: 17,8%/năm, cố định trong 3 tháng đầu, điều chỉnh 3 tháng/1 lần bằng lãi suất bán vốn của bên Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 9,6%/năm. Thời hạn trả nợ: Trả nợ gốc định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng, tổng cộng gồm 36 kỳ. Số tiền trả mỗi kỳ là 16,2 triệu đồng, riêng kỳ cuối cùng trả 13 triệu đồng. Trả nợ lãi định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/7/2017.

- Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017 với Khế ước nhận nợ số 160817-737917-01-SME ngày 16/8/2017. Số tiền nhận nợ: 1.620.000.000 đồng. Thời hạn vay: 36 tháng từ ngày 16/8/2017 đến ngày 16/8/2020. Lãi suất: 12,5%/năm cố định trong 1 tháng đầu, điều chỉnh 1 tháng/1 lần bằng lãi suất bán vốn của bên Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 5%/năm. Thời hạn trả nợ:

Trả nợ gốc định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15 hàng tháng, tổng cộng gồm 36 kỳ. Số tiền trả mỗi kỳ là 45 triệu đồng, riêng kỳ cuối cùng trả 45 triệu đồng. Trả nợ lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/9/2017.

Theo quy định của các Hợp đồng tín dụng lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn) bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận phát hành Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm số thẻ 737917, số tiền 1 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất: trong hạn theo mức lãi suất do Ngân hàng quy định từng thời kỳ, quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần O đã thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần V số tiền nợ gốc 9.073.735.095 đồng, nợ lãi 967.195.435 đồng.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (03/01/2023), Công ty cổ phần O còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần V tổng số tiền: 17.489.681.076 đồng, trong đó: nợ gốc: 7.125.264.905 đồng; nợ lãi trong hạn: 131.193.433 đồng; nợ lãi quá hạn: 10.233.222.738 đồng.

Cụ thể đối với từng hợp đồng như sau:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01-SME ký ngày 14/10/2016: nợ gốc: 0 đồng; nợ lãi trong hạn: 24.464.813 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.717.917.944 đồng.

Đối với Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ký ngày 18/01/2017:

- Khế ước nhận nợ số 130717-737917-01-SME ngày 13/7/2017: nợ gốc: 300.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 17.904.213 đồng; nợ lãi quá hạn: 842.221.666 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 240717-737917-01-SME ngày 24/7/2017: nợ gốc: 0 đồng; nợ lãi trong hạn: 19.654.684 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.537.712.917 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 070917-737917-01-SME ngày 07/9/2017: nợ gốc: 2.520.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 19.762.469 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.719.952.500 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 080917-737917-01-SME ngày 08/9/2017: nợ gốc: 2.500.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 18.932.158 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.678.020.833 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 150917-737917-01-SME ngày 15/9/2017: nợ gốc: 0 đồng; nợ lãi trong hạn: 8.814.054 đồng; nợ lãi quá hạn: 243.450.600 đồng.

Đối với Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày 26/6/2017: nợ gốc: 482.800.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 6.900.160 đồng; nợ lãi quá hạn: 626.827.287 đồng.

Đối với Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017: nợ gốc: 622.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 14.760.882 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.268.157.311 đồng.

Đối với Hợp đồng thẻ tín dụng số 737917 Xét các hợp đồng tín dụng các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự do, tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên có hiệu lực thi hành đối với các bên. Án sơ thẩm buộc Công ty cổ phần O phải trả Ngân hàng thương mại cổ phần V tổng số tiền nợ tính đến ngày 03/01/2023 là 17.489.681.076 đồng, trong đó nợ gốc là 7.125.264.905 đồng, nợ lãi trong hạn là 131.193.433 đồng, nợ lãi quá hạn là 10.233.222.738 đồng là có căn cứ, nên giữ nguyên.

: nợ gốc: 699.964.905 đồng; nợ lãi trong hạn: 0 đồng; nợ lãi quá hạn: 598.961.680 đồng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI X mang tên ông Lê Xuân B và bà Mai Thị H1 (đã chết) do Uỷ ban nhân dân quận T cấp ngày 09/7/2012 đã ghi nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là của ông Lê Xuân B và bà Mai Thị H1 (đã chết), ông B tự nguyện để bà H1 cùng đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy, nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Lê Xuân B và bà Mai Thị H1.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở kết luận: Năm 1996, bà Mai Thị H1 đã chết tại phường Q, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Tại thời điểm bà Mai Thị H1 chết, ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc T và anh Lê Ngọc K thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Mai Thị H1.

Khi lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 797.2014/PCDSTK ngày 06/3/2014: Việc bỏ sót anh Lê Ngọc K là hàng thừa kế thứ nhất của bà Mai Thị H1 là thiếu sót nhưng khi xét xử sơ thẩm thì anh Lê Ngọc K đã mất, nên hàng thừa kế thứ nhất của bà Mai Thị H1 chỉ còn ông Lê Xuân B và anh Lê Ngọc T. Vì vậy, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 797.2014/PCDSTK ngày 06/3/2014 vẫn đúng pháp luật, nên yêu cầu tuyên hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 797.2014/PCDSTK ngày 06/3/2014 của ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc T và chị Đỗ Thị Thúy L là không có cơ sở. Vì vậy, việc ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc T và chị Đỗ Thị Thúy L yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BI X do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 09/7/2012 đăng ký biến động sang tên ông Lê Xuân B ngày 10/4/2014 là không có căn cứ.

Ngày 17/4/2014, ông B đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1594.2914/CNQSDĐ; quyển số 04 TP/CC-SCC cho ông Trịnh Thanh H2 với giá trị 1 tỷ đồng. Xác định thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Xuân B theo giấy chứng nhận được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 10/4/2014. Ông B và anh H2 thực hiện các thủ tục mua bán chuyển nhượng theo đúng quy định. Khi ký kết hợp đồng, ông B và anh H2 không trình bày với Công chứng viên nội dung thỏa thuận nào khác. Hợp đồng tuân thủ quy định về nội dung và hình thức, đã được công chứng theo quy định. Bên nhận chuyển nhượng đã đăng ký biến động theo quy định của Luật Đất đai năm

2013 và được Phòng tài nguyên và môi trường quận T chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trịnh Thanh H2 ngày 21/5/2014. Sau đó, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được ông Trịnh Thanh H2 chuyển nhượng tiếp theo cho ông Chu Trường G và ông Chu Trường G lại chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ánh Đ, đã được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh quận T đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà Nguyễn Thị Ánh Đ ngày 09/3/2017. Ngân hàng thương mại cổ phần V căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba nên Ngân hàng thương mại cổ phần V được xác định là người thứ ba ngay tình.

Sau khi ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H2 đến nay, gia đình ông B vẫn quản lý, sử dụng toàn bộ nhà đất này, mà không khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Đến năm 2020, ông B, anh T và chị L mới có yêu cầu độc lập cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nợ và ông B chưa nhận đủ tiền nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh. Tòa án đã xác minh tại nhiều địa chỉ của ông Trịnh Thanh H2, ông Chu Trường G nhưng không có kết quả. Do đó không có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Xuân B và bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Thanh H2 là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác. Nên yêu cầu của ông B, anh T, chị L về việc tuyên huỷ hợp đồng số 1594.2014/CNQSDĐ do Phòng công chứng X lập ngày 17/4/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Xuân B với bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Thanh H2 là không có cơ sở. Do đó, không có căn cứ tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng từ anh H2 sang ông G và từ ông G sang bà Đ.

Án sơ thẩm xác định trong trường hợp Công ty cổ phần O không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110 (1 phần), tờ bản đồ số 21; Địa chỉ thửa đất: Tổ 35 cụm 5, phường P, quận T, thành phố Hà Nội; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI X do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 09/7/2012, vào sổ cấp số GCN H 1226, hồ sơ gốc số 1801/QĐ-UB; đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận T ngày 09/3/2017 là đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên và theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc T, chị Đỗ Thị Thúy L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Ông Lê Xuân B là người cao tuổi, nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Anh Lê Ngọc T và chị Đỗ Thị Thúy L phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên

Căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 30; Điều 37; Điều 38; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Áp dụng các điều 133; 275; 280; 292; 293; 295; 296; 298; 299; 301; 303; 304; 305; 307; 317; 318; 319; 320; 335; 336; 339; 357; 651 và 662 của Bộ luật Dân sự

Áp dụng Điều 697; Điều 698 của Bộ luật Dân sự 2005

Áp dụng Điều 95; Điều 167 của Luật Đất đai

Áp dụng Điều 91; Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng

Áp dụng Nghị quyết X26/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc T, chị Đỗ Thị Thúy L

- Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 03,04/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần V.

2. Buộc Công ty cổ phần O phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần V tổng số tiền nợ tính đến ngày 03/01/2023 là 17.489.681.076 đồng, trong đó: Nợ gốc: 7.125.264.905 đồng; Nợ lãi trong hạn: 131.193.433 đồng; Nợ lãi quá hạn: 10.233.222.738 đồng

Cụ thể số tiền phải thanh toán đối với từng hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01-SME ký ngày 14/10/2016: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi trong hạn: 24.464.813 đồng; Nợ lãi quá hạn:1.717.917.944 đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ký ngày 18/01/2017:

+ Khế ước nhận nợ số 130717-737917-01-SME ngày 13/7/2017: Nợ gốc: 300.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 17.904.213 đồng; Nợ lãi quá hạn: 842.221.666 đồng.

+ Khế ước nhận nợ số 240717-737917-01-SME ngày 24/7/2017: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi trong hạn: 19.654.684 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.537.712.917 đồng.

+ Khế ước nhận nợ số 070917-737917-01-SME ngày 07/9/2017: Nợ gốc: 2.520.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 19.762.469 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.719.952.500 đồng.

+ Khế ước nhận nợ số 080917-737917-01-SME ngày 08/9/2017: Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 18.932.158 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.678.020.833 đồng.

+ Khế ước nhận nợ số 150917-737917-01-SME ngày 15/9/2017: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi trong hạn: 8.814.054 đồng; Nợ lãi quá hạn: 243.450.600 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày 26/6/2017: Nợ gốc: 482.800.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 6.900.160 đồng; Nợ lãi quá hạn: 626.827.287 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017: Nợ gốc: 622.500.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 14.760.882 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.268.157.311 đồng.

- Hợp đồng thẻ tín dụng số 737917: Nợ gốc: 699.964.905 đồng; Nợ lãi trong hạn: 0 đồng; Nợ lãi quá hạn: 598.961.680 đồng.

Kể từ ngày 04/01/2023, Công ty cổ phần O phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn đối với khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong nợ.

3. Trường hợp Công ty cổ phần O không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01-SME ngày 14/10/2016; Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ngày 18/1/2017; Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày 26/6/2017; Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017 đối với tiền nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110 (1 phần), tờ bản đồ số 21; Địa chỉ thửa đất: Tổ 35 cụm 5, phường P, quận T, thành phố Hà Nội; Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI X do Uỷ ban nhân dân quận T cấp ngày 09/7/2012, vào sổ cấp số GCN H 1226, hồ sơ gốc số 1801/QĐ-UB; Đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận T ngày 09/3/2017.

- Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110 (1 phần), tờ bản đồ số 21; Địa chỉ thửa đất: Tổ 35 cụm 5, phường P, quận T, thành phố Hà Nội được sử dụng để thanh toán theo thứ tự như sau:

+ Thanh toán cho anh Lê Ngọc T và chị Đỗ Thị Thúy L giá trị phần nhà cấp bốn (nằm trước nhà 3 tầng) là 22.914.450 đồng.

+ Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm trên (sau khi thanh toán cho anh Lê Ngọc T và chị Đỗ Thị Thúy L như nêu trên) được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần O đối với các hợp đồng tín dụng trên.

+ Nếu số tiền xử lý tài sản bảo đảm sau khi trả cho anh Lê Ngọc T, chị Đỗ Thị Thúy L và trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần V còn thừa thì số tiền thừa được trả lại cho bà Nguyễn Thị Ánh Đ.

+ Nếu xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì Công ty cổ phần O vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần V.

Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh Đ thanh toán khoản nợ của Công ty cổ phần O theo các Hợp đồng tín dụng số 131016-737947-01-SME ngày 14/10/2016; Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211116-737917-01-SME ngày 18/1/2017; Hợp đồng cho vay số 240617-737917-01-SME ngày

26/6/2017; Hợp đồng cho vay số 150817-737917-01-SME ngày 16/8/2017 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm (Tài khoản thẻ 737917) ngày 14/11/2016 (Theo các Hợp đồng bảo lãnh số 131016-737917-SME/HĐBL ngày 14/10/2016, Hợp đồng bảo lãnh số 240617-737917-01-SME/HĐBL ngày 26/6/2017 và Hợp đồng bảo lãnh số 150817-737917-01-SME/HĐBL ngày 16/8/2017).

+ Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì những người có tên trong sổ hộ khẩu và những người không có tên trong sổ hộ khẩu nhưng thực tế đang sinh sống trên nhà, đất đang thế chấp đều phải có nghĩa vụ chấp hành theo bản án.

- Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Xuân B, anh Lê Ngọc T và chị Đỗ Thị Thúy L: Không chấp nhận yêu cầu tuyên huỷ Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số 797.2014/PCDSTK do Phòng công chứng X lập ngày 6/3/2014; yêu cầu tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI X do Uỷ ban nhân dân quận T cấp ngày 9/7/2012 cho ông Lê Xuân B và bà Mai Thị H1, đăng ký sang tên ông Lê Xuân B ngày 10/4/2014; yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng số 1594.2014/CNQSDĐ do Phòng công chứng X lập ngày 17/4/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Xuân B với bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Thanh H2.

- Đình chỉ đối với yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần V về việc buộc Công ty cổ phần O phải thanh toán tiền lãi phạt chậm trả.

- Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần V đối với tài sản bảo đảm là:

+ 01 xe ô tô nhãn hiệu Lexus LX570, BKS 29A-W đứng tên Công ty cổ phần O;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 01; Địa chỉ: Thị trấn V, huyện U, tỉnh Hà Tây (nay là huyện U, thành phố Hà Nội); Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 770099 do Uỷ ban nhân dân huyện U cấp ngày 08/10/2007; Vào sổ cấp GCN số H 1024/44 mang tên hộ ông Nghiêm Đình Đ; Đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ ngày 26/10/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện U;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 167(2), tờ bản đồ số 20; Địa chỉ: Tổ 3, phường P, quận B, thành phố Hà Nội; Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 989505 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 09/01/2017; Vào sổ cấp số GCN CS 00380 mang tên bà Nguyễn Thị Ánh Đ.

4. Giành quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường trong vụ án khác cho các thừa kế của bà Mai Thị H1 và các thừa kế của anh Lê K (Lê Ngọc K) đối với ông Lê Xuân B và anh Lê Ngọc T khi có yêu cầu.

5. Về án phí sơ thẩm:

- Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần V 177.000.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AK/2010/0008441 ngày 16/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Công ty cổ phần O phải nộp 125.489.681 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả ông Lê Xuân B 300.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AK/2010/0009449 ngày 27/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Anh Lê Ngọc T phải nộp 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AK/2010/0009448 ngày 27/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, nên còn phải nộp 2.700.000 đồng.

- Chị Đỗ Thị Thúy L phải nộp 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AK/2010/0009450 ngày 27/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, nên còn phải nộp 2.700.000 đồng.

6. Về án phí phúc thẩm:

- Hoàn trả ông Lê Xuân B 2.000.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0035039 ngày 10/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

- Anh Lê Ngọc T phải nộp 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ 2.000.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0035040 ngày 10/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Chị Đỗ Thị Thúy L phải nộp 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ 2.000.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0035041 ngày 10/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tp Hà Nội;
- CCTHADS quận Nam Từ Liêm, tp Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm, tp 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