

Bản án số: 107/2023/KDTM -PT

Ngày: 31/5/2023

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: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 31/5/2023 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: 44/2023/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 39/2022/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 211/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 04 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng K

Địa chỉ: phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A - Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N - Giám đốc xử lý nợ thuộc khối Quản trị rủi ro

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Hoàng Thị Minh P và bà Hoàng Minh T - Cán bộ xử lý nợ Ngân hàng K; bà P có mặt.

Bị đơn: Công ty B

Trụ sở: phường G, quận L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L – Giám đốc; vắng mặt.

Đăng ký hộ khẩu thường trú: phường G, quận L, thành phố Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Hữu Đ sinh năm 1977; vắng mặt

Đăng ký hộ khẩu thường trú: phường G, quận L, thành phố Hà Nội.

+ Ông Cán Văn P, sinh năm 1947; vắng mặt

+ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1947; vắng mặt

+ Bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1972; vắng mặt

+ Anh Cán Văn H, sinh năm 1995; vắng mặt

Cùng HKTT: Thôn N, xã L, huyện T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà T1, bà T2, anh H: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1960; có mặt

HKTT: Thôn N, xã L, huyện T, thành phố Hà Nội.

(Theo Giấy uỷ quyền số 8505 ngày 18/4/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí)

+ Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1977; có mặt

+ Bà Trần Thị T, sinh năm 1979; vắng mặt

+ Anh Nguyễn Anh H1, sinh năm 1998; vắng mặt

+ Anh Nguyễn Anh H2, sinh năm 2002; vắng mặt

Cùng HKTT: Thôn P, xã U, huyện Đ, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T:

- Ông Phan Kế H – Luật sư thuộc Công ty luật BT – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- Ông Đỗ Văn K và bà Hoàng Thị C – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư HP – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; ông K có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai tiếp theo tại Toà án, nguyên đơn trình bày:* Ngày 22/6/2011, Ngân hàng K và Công ty B ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 220611/HĐHMTD/K-B. Theo đó Ngân hàng cấp hạn mức tín dụng cho Công ty B là 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh máy tính và linh kiện máy tính; Thời hạn cung cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày 22/6/2011 đến ngày 22/6/2012; Lãi suất theo từng lần giải ngân.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty theo 04 kế ước nhận nợ và cam kết trả nợ như sau:

1. Kế ước nhận nợ và cam kết trả nợ 4150 ngày 07/7/2011:

- Số tiền nhận nợ: 2.478.000.000 đồng.

- Thời hạn vay: 04 tháng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng 07/11/2011

- Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/7/2011: 20.85%/năm đối với khoản vay bằng VND của bên nhận nợ; Lãi suất cho thời gian tiếp

theo: Lãi suất điều chỉnh 01 tháng/lần vào các ngày đầu tháng và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 01 tháng loại trả sau của Ngân hàng K – hội sở/chi nhánh HQV tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7.05% tháng/quý/ năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi ngân hàng tại từng thời điểm thay đổi lãi suất.

2. Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ 4199 ngày 11/8/2011:

- Số tiền nhận nợ: 7.020.000.000 đồng
- Thời hạn vay: 04 tháng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng 11/12/2011
- Lãi suất cố định: 21.3% năm.

3. Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ 4216 ngày 01/9/2011:

- Số tiền nhận nợ: 1.770.000.000 đồng
- Thời hạn vay: 04 tháng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng 14/01/2012.
- Lãi suất cố định 20.55% năm

4. Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ 4222 ngày 14/9/2011:

- Số tiền nhận nợ: 1.740.000.000 đồng
- Thời hạn vay: 04 tháng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng 14/01/2012
- Lãi suất cố định 20.55% năm

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên của Công ty B tại Ngân hàng K như sau:

1. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số 4 tờ bản đồ số 29, tại địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện Đ thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 613631, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 4484.QĐ-UB.2010/CH00560.2010 do UBND huyện Đ thành phố Hà Nội cấp ngày 20/10/2010 mang tên ông Nguyễn Hữu Đ. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1503.2011/HĐTC ký kết 9/8/2011 giữa ông Nguyễn Hữu Đ và Ngân hàng K tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội; được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

2. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số 7(2) tờ bản đồ số 123, tại địa chỉ: Thôn P, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 464820, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 3592.QĐ-UBND.2010/CH.00376.2010 do UBND huyện Đ thành phố Hà Nội cấp ngày 10/8/2010 mang tên ông Nguyễn Anh T, đăng ký sang tên ông Nguyễn Hữu Đ ngày 7/12/2010 tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1504.2011/HĐTC ký kết ngày 9/8/2011 giữa ông Nguyễn Hữu Đ và Ngân hàng K tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội; được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

3. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số 125 tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: xã L, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay

là Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T137779 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00896.QSĐĐ/1230/QĐ-UBH do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây cấp ngày 01/10/2002 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T1. Đăng ký sang tên ông Nguyễn Hữu Đ ngày 29/6/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1618.2011/HĐTC ký kết 27/8/2011 giữa ông Nguyễn Hữu Đ và Ngân hàng K tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội; được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình trả nợ và các vi phạm của Công ty B:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty B đã không thực hiện trả nợ theo đúng cam kết trong Hợp Đồng Tín dụng 220611/HĐHMTD/TCB-HQV và khế ước nhận nợ. Do vậy ngày 29/12/2018 Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu Công ty B phải trả số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt, phạt vi phạm hợp đồng và đề nghị xử lý 03 tài sản đảm bảo đã nêu ở trên.

Ngày 05/8/2022 Nguyên đơn có đơn sửa đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện về các nội dung:

- + Rút yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 29, tại địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

- + Rút yêu cầu buộc Công ty B phải trả phần lãi phạt với số tiền: 1.375.101.475 đồng (tạm tính đến ngày 25/3/2022) và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 26/3/2022 cho đến khi Công ty B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- + Rút yêu cầu buộc Công ty B phải chịu phạt vi phạm hợp đồng số tiền là: 1.200.000.000 đồng.

Tính đến ngày 30/9/2022 dư nợ của Công ty B tại Ngân hàng K cụ thể như sau:

Nợ gốc: 9.438.767.137 đồng

Nợ lãi trong hạn: 414.833.764 đồng

Nợ lãi quá hạn: 35.843.202.957 đồng

Tổng nợ: 45.696.803.858 đồng (Bốn mươi lăm tỷ, sáu trăm chín mươi sáu triệu, tám trăm linh ba nghìn, tám trăm năm mươi tám đồng).

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty B thanh toán cho Ngân hàng K toàn bộ khoản nợ trên và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 220611/HĐHMTD/TCB-HQV kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại, tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng K, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số 7 (2) tờ bản đồ số 123, tại địa chỉ: Thôn P, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 464820, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 3592.QĐ-UBND.2010/CH 00376.2010 do UBND huyện Đ thành phố Hà Nội cấp ngày 10/8/2010, đăng ký sang tên bên thế chấp ngày 7/12/2010 tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ, thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ là: 11.098.945.785 đồng bao gồm: 2.292.509.670 đồng nợ gốc và 8.806.436.115 đồng (tính đến ngày 30/9/2022) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số 125 tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: xã L, huyện T, tỉnh Hà Tây cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 137779 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00896.QSDĐ/1230/QĐ-UBH do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây cũ cấp ngày 01/10/2002, đăng ký sang tên bên thế chấp ngày 29/6/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ là: 9.184.586.730 đồng bao gồm: 1.897.094.940 đồng nợ gốc và 7.287.491.790 đồng nợ lãi (tính đến ngày 30/9/2022) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty B đối với Ngân hàng K. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty B vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng K.

* *Bị đơn là Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại B*: đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Hữu Đ: Đã được triệu tập nhưng vắng mặt nên không có lời khai

- Ông Nguyễn Anh T và bà Trần Thị T, anh Nguyễn Anh H1 và anh Nguyễn Anh H2 trình bày:

Khoảng năm 2010 bố mẹ ông T là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị V tặng cho đất tại thôn P, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng tặng cho số 5383/2010/HĐTC do Văn phòng công chứng Trung tâm chứng thực ngày 23/7/2010. Thửa đất có thông tin là: Thửa đất số 7 (2); tờ bản đồ số 123, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; diện tích; 116,5m²; thời hạn sử dụng lâu dài; địa chỉ: Thôn P, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Ngày 10/8/2010 ông T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 464820, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH.003762010-3592.QĐ-UBND.2010 đối với mảnh đất nêu trên.

Năm 1996, gia đình ông T đã xây dựng 01 căn nhà 02 tầng diện tích khoảng 42m². Căn nhà này được xây dựng trên mảnh đất của ông hiện nay và một phần nằm trên đất của em trai ông T là ông Nguyễn Anh C.

Vào năm 2010, ông T có thoả thuận với ông Nguyễn Hữu Đ về việc vay ngân hàng hộ ông 200.000.000 đồng để mua xe ô tô chạy taxi thông qua Công ty B mà ông Đ là đại diện theo pháp luật.

Ngày 21/9/2010 vợ chồng ông T có đến Văn phòng công chứng Hồng Hà để ký Hợp đồng uỷ quyền với ông Nguyễn Hữu Đ. Tại văn phòng công chứng, ngoài vợ chồng ông, ông Đ và công chứng viên thì không còn ai khác, Lúc đó, ông Đ nói đã chuẩn bị hết, vợ chồng ông chỉ việc ký nên ông bà đã không nghi ngờ gì và nhanh chóng hoàn thiện thủ tục ký kết hợp đồng uỷ quyền. Sau đó, ông Đ có bảo vợ chồng ông về trước rồi có gì sẽ thông báo và đưa 01 bản hợp đồng uỷ quyền cho vợ chồng ông sau. Kết thúc việc ký hợp đồng uỷ quyền, ông Đ đưa cho vợ chồng ông T 100.000.000 đồng trước và sẽ gửi nốt số tiền còn lại khi nhận giải ngân từ Ngân hàng K. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông Đ gửi lại 01 bản hợp đồng uỷ quyền nhưng ông Đ lấy đủ lý do khác nhau để trì hoãn, trốn tránh.

Tuy nhiên, từ thời điểm đó, vợ chồng ông T không nhận được số tiền vay Ngân hàng còn lại như đã thoả thuận với ông Đ nên ông bắt đầu nghi ngờ. Từ năm 2012, ông T đã nhiều lần liên lạc và tìm kiếm ông Đ nhưng ông Đ đã bỏ trốn và không thể liên lạc được.

Khoảng giữa năm 2021 ông mới được biết Ngân hàng K khởi kiện Công ty B và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là nhà đất gia đình ông đang ở nếu công ty không trả được nợ.

Ông T khẳng định chỉ uỷ quyền để ông Đ giúp ông vay Ngân hàng chứ chưa bao giờ sang tên chuyển nhượng cho ông Đ.

Ngày 12/8/2022, ông T đến Văn phòng công chứng Hồng Hà để xin cấp lại bản sao Hợp đồng uỷ quyền ngày 21/9/2010 giữa ông và ông Đ. Lúc này ông mới biết ông bị lừa dối bởi Hợp đồng uỷ quyền này được ký kết giữa ông và ông Bùi Văn M trong khi vợ chồng ông không biết ông M là ai, khi ký kết hợp đồng uỷ quyền này cũng không có mặt ông M.

Hiện nay, vợ chồng ông cùng 2 con trai đang sinh sống trên thửa đất thế chấp số 7 (2), tờ bản đồ số 123, diện tích 116m²; địa chỉ: Thôn P, xã U, huyện Đ, TP Hà Nội. Ông T yêu cầu đưa ông Bùi Văn M tham gia tố tụng trong vụ án.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông bà đề nghị Toà án giải quyết khách quan, công tâm để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình ông bà. Bà T có đề nghị Toà chuyển hồ sơ sang cơ quan công an nếu đủ điều kiện khởi tố.

- Ông *Cán Văn P*, bà *Nguyễn Thị T1*, bà *Hoàng Thị T* và anh *Cán Văn H* trình bày:

Ngày 25/6/2011, qua một người giới thiệu, bà Nguyễn Thị T1 có gặp anh Nguyễn Hữu Đ, mục đích thế chấp thửa đất số 125, tờ bản đồ số 22, diện tích 312m² tại địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tây nay là thành phố Hà Nội để vay 200.000.000 đồng,

việc thoả thuận vay tiền không có văn bản giấy tờ gì mà chỉ thoả thuận miệng. Để vay được tiền, ông Đ và bà T1 đã đến Phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng treo (mục đích là thế chấp đất vay tiền) thửa đất số 125, tờ bản đồ số 22, diện tích 312m² tại địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tây nay là thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T137779 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T1 ngày 01/10/2002, đính chính thành bà Nguyễn Thị T1 ngày 22/6/2011. Lúc đó bà T1 không nhận thức được việc lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng là chuyển nhượng hoàn toàn thửa đất trên cho ông Nguyễn Hữu Đ. Tại văn phòng công chứng, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Hữu Đ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng số 014543 ngày 27/6/2011. Sau khi ký hợp đồng xong, ông Đ có đưa cho bà T1 vay 200.000.000 đồng, không có tài liệu, chứng cứ gì về việc giao tiền.

Sau gần 3 năm, đến ngày 10/5/2014 ông Đ và một số người bạn đến nhà bà T1 yêu cầu trả 200.000.000 đồng để lấy lại sổ đỏ, gia đình bà T1 đã trả lại ông Đ 200.000.000 đồng nhằm lấy lại sổ đỏ, việc trả lại tiền cũng không có tài liệu, chứng cứ gì, ông Đ có hẹn sẽ làm thủ tục trả lại sổ cho bà T1. Sau vài ngày, gia đình có liên lạc với ông Đ nhưng không liên lạc được, từ đó đến nay không biết ông Đ đang ở đâu. Gia đình bà T1 cũng chưa lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nói trên. Gia đình bà T1 không biết việc ông Đ đã sang tên cho ông Đ thửa đất trên và cũng không biết việc ông Đ vay Ngân hàng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty B thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 25/12/2018 cả gốc và lãi là 35.601.716.112 đồng gia đình đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện trả một phần tiền để rút sổ đỏ ra, nếu không được đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 39/2022/KDTM-ST ngày 30/9/2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 39/2022/QĐ-SCBSBA ngày 7/10/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K đối với Công ty B.

Xác định: Tính đến ngày 30/9/2022 Công ty B còn nợ Ngân hàng K số tiền như sau:

- Nợ gốc: 9.438.767.137 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 414.833.764 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 35.843.202.957 đồng.

Tổng nợ: 45.696.803.858 đồng (Bốn mươi lăm tỷ, sáu trăm chín mươi sáu triệu, tám trăm linh ba nghìn, tám trăm năm mươi tám đồng).

Buộc Công ty B phải thanh toán cho Ngân hàng K toàn bộ số nợ trên; Công ty có phần xuất nhập khẩu thương mại B tiếp tục phải chịu lãi trên số tiền nợ gốc theo lãi suất thoả thuận tại hợp đồng kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Trường hợp Công ty B không thanh toán được khoản nợ nêu trên, Ngân hàng K có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số 7(2) tờ bản đồ số 123, tại địa chỉ: Thôn P, xã U, huyện Đ, thành

phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 464820, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 3592.QĐ-UBND.2010/CH 00376.2010 do UBND huyện Đ thành phố Hà Nội cấp ngày 10/8/2010, đăng ký sang tên bên thế chấp ngày 7/12/2010 tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ, thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ là: 11.098.945.785 đồng bao gồm: 2.292.509.670 đồng nợ gốc và 8.806.436.115 đồng (tính đến ngày 30/9/2022) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Diện tích, kích thước tài sản bảo đảm được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan thi hành án tiến hành xử lý.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số 125 tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: xã L, huyện T, tỉnh Hà Tây cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 137779 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00896.QSDĐ/1230/QĐ-UBH do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây cũ nay là thành phố Hà Nội cấp ngày 01/10/2002, đăng ký sang tên bên thế chấp ngày 29/6/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ là: 9.184.586.730 đồng bao gồm: 1.897.094.940 đồng nợ gốc và 7.287.491.790 đồng nợ lãi (tính đến ngày 30/9/2022) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Khi xử lý tài sản thế chấp, cơ quan Thi hành án có quyền phối hợp với Ngân hàng K để xây tường ngăn hoặc biện pháp khác để tách biệt phần tài sản gắn liền với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 123 với các thửa đất liền kề.

Đối với phần diện tích nhà của gia đình ông Nguyễn Anh T xây trên thửa đất số 7 (2), tờ bản đồ số 123, diện tích 116,5m² địa chỉ: Thôn P, xã U, huyện Đ, TP Hà Nội là 26,3m² (Có sơ đồ kèm theo), trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì dành cho gia đình ông T được quyền thỏa thuận với Ngân hàng K và ưu tiên mua nếu có nhu cầu mua đối với phần diện tích 26,3m² trên có phần nhà của gia đình ông T là phù hợp Điều 325 BLDS 2015 và Án lệ số 11/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao. Trường hợp không thỏa thuận được thì Ngân hàng K có toàn quyền xử lý tài sản và thanh toán lại phần giá trị tài sản trên đất cho gia đình ông T sau khi phát mại (tương ứng với giá phát mại thi hành án).

Diện tích, kích thước tài sản bảo đảm được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan thi hành án tiến hành xử lý.

3. Đình chỉ yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 29, tại địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 613631, vào sổ cấp giấy chứng nhận 4484.QĐ-UB.2010/CH 00560.2010 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/10/2010.

Đình chỉ yêu cầu buộc Công ty B phải trả phần lãi phạt với số tiền: 1.375.101.475 đồng (tạm tính đến ngày 25/3/2022) và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 26/3/2022 cho đến khi Công ty B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đình chỉ yêu cầu buộc Công ty B phải chịu phạt vi phạm hợp đồng số tiền là: 1.200.000.000 đồng.

Giành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Anh T đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng uỷ quyền giữa ông và ông Bùi Văn M, yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Nguyễn Hữu Đ trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 6/10/2022 ông Nguyễn Anh T có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm do chưa xem xét, đánh giá chứng cứ một cách khách quan, toàn diện, quyết định không đúng pháp luật gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

Chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra vì có dấu hiệu tội phạm lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Nguyễn Hữu Đ và đồng phạm (nếu có).

Ngày 16/10/2022 Bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo đề nghị xem xét làm rõ việc lừa đảo của ông Nguyễn Văn L – giám đốc Công ty B và ông Nguyễn Hữu Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Anh T: Luật sư Phan Kế H và Đỗ Văn K phát biểu quan điểm:

Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Cụ thể:

- Không triệu tập anh Bùi Văn M và Công chứng viên Nguyễn Thị M - Văn phòng công chứng Hồng Hà tham gia tố tụng bởi anh T chỉ uỷ quyền cho ông Nguyễn Hữu Đ để đứng ra vay tiền hộ anh T nhưng Hợp đồng uỷ quyền lại ghi tên anh Bùi Văn M. Cần đưa anh M tham gia tố tụng để làm rõ dấu hiệu phạm tội của ông Đ.

- Bất động sản tại thửa đất 7(2) tờ bản đồ số 123 là của bố mẹ tặng cho riêng anh T nhưng Công chứng viên Nguyễn Thị M lại làm Hợp đồng uỷ quyền trong đó có cả vợ anh T (chị T) cùng ký là không nghiên cứu hồ sơ, soạn thảo theo yêu cầu của ông Đ. Anh T và chị T không đọc lại Hợp đồng nhưng Công chứng viên không giải thích, không đọc lại Hợp đồng và không giải thích quyền và nghĩa vụ cho anh T, chị T. Việc ký Hợp đồng uỷ quyền không có mặt anh M. Phải chăng có sự cấu kết giữa ông Đ, anh M, công chứng viên để chiếm đoạt tài sản.

- Toà án không thu thập tài liệu liên quan đến việc sử dụng vốn vay của công ty B để xác định việc vay vốn có phù hợp với phương án kinh doanh hay không để chứng minh hành vi chiếm đoạt tài sản của ông Đ.

- Xác định ông Đ là chủ sở hữu tài sản hợp pháp là không đúng bởi mong muốn của anh T là ký uỷ quyền cho ông Đ để thế chấp Ngân hàng. Việc ký Hợp đồng uỷ quyền với anh M hoàn toàn trái với ý chí của anh T. Như vậy mục đích của Hợp đồng trái pháp luật nên Hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại điểm b và c khoản 1 điều 117 BLDS 2015.

- Hành vi của ông Nguyễn Hữu Đ đủ yếu tố cấu thành tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản bởi anh T chỉ thoả thuận vay 200.000.000 đồng, không thoả thuận chuyển nhượng

hay sang tên thửa đất. Sau khi xem lại Hợp đồng uỷ quyền anh T mới biết mình bị lừa bởi anh không biết anh M là ai, khi ký Hợp đồng không có mặt của anh M nhưng sau đó thửa đất lại được sang tên ông Đ là hành vi lừa dối để chiếm đoạt tài sản.

- Việc thẩm định của Ngân hàng: Gia đình anh T vẫn sinh sống tại thửa đất này nhưng chưa bao giờ thấy Ngân hàng đến kiểm tra, thẩm định tài sản. Tại biên bản xác minh ngày 7/1/2022 của Toà án quận Long Biên ghi nhận hiện trạng không có công trình gì, không có ai sinh sống cho thấy Ngân hàng kiểm tra sai tài sản hoặc chưa từng tiến hành thẩm định trên thực tế. Như vậy cán bộ Ngân hàng có dấu hiệu thông đồng với ông Đ để tiến hành thế chấp, rút tiền.

- Luật sư đã tiến hành xác minh tại địa chỉ của ông M ghi trong Hợp đồng uỷ quyền thì không có ai tên là M. Thời hạn uỷ quyền trong Hợp đồng là 10 năm đến nay đã hết thời hạn nên ông T đương nhiên được là chủ sở hữu nhà đất.

Với những phân tích nêu trên, luật sư đề nghị HĐXX huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để làm rõ hành vi Lừa đảo hoặc lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của ông Đ và đồng phạm (nếu có).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

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 người kháng cáo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Toà án cấp sơ thẩm thực hiện các thủ tục đảm bảo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Hợp đồng tín dụng được Ngân hàng giải ngân cho bị đơn vay vốn theo 04 khế ước nhận nợ. Lãi suất được các bên thoả thuận 03 khế ước là lãi suất cố định từ 20,55 đến 21,5%/năm. Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Khế ước 4150 Ngân hàng áp dụng lãi suất điều chỉnh và nay Ngân hàng áp dụng mức lãi suất là 13%/năm phù hợp với quyết định điều chỉnh lãi suất cho vay của Ngân hàng giai đoạn 2011 – 2013. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng khởi kiện đòi nợ gốc và nợ lãi chưa thanh toán là 45.147.657.487 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

Ông Đ đã thế chấp Tài sản đảm bảo khoản vay của Công ty B. Tài sản tại thôn P, xã U, Đ được ông T chuyển nhượng cho ông Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Thủ đô và Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ đã chứng nhận sang tên ông Đ ngày 7/12/2010. Tài sản tại xã L, huyện T bà T1 đã chuyển nhượng cho ông Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng số 014543 ngày 27/6/2011. Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện T đã sang tên ông Đ ngày 29/6/2011.

Ông T, bà T1 là 02 chủ tài sản tự nguyện ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của mình cho ông Đ. Sau đó ông Đ đã thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay của Công ty B. Các Hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

Tài sản thế chấp tại U. Huyện Đ hiện có 1 phần nhà xây trên thửa đất thế chấp và 01 phần nhà xây trên thửa đất liền kề. Nhà không chuyển nhượng cho ông Đ và cũng không thuộc QSD của ông Đ nên ông Đ không có quyền Thế chấp nhà. Vì vậy khi phát mại tài sản, chủ sử dụng nhà được quyền ưu tiên mua phần diện tích mà trên đất có công trình xây dựng nhà nếu có nhu cầu.

Về nghĩa vụ đảm bảo của từng tài sản: Cấp sơ thẩm chia tách nghĩa vụ không đúng với phạm vi bảo đảm trong Hợp đồng thế chấp. Vì vậy cần sửa án sơ thẩm chia tách lại nghĩa vụ đảm bảo và điều chỉnh lãi suất của khế ước 4150.

Đề nghị HĐXX: Áp dụng khoản 2 điều 308 BLTTDS, Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T1; Sửa án sơ thẩm về phần chia tách nghĩa vụ và điều chỉnh lãi; Án phí xử lý theo quy định của pháp luật.

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]. Về việc triệu tập Công ty B: Theo Giấy xác nhận số 626221/19 của Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cho biết doanh nghiệp đã tạm ngừng kinh doanh. Công ty B đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng không còn hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Văn L có số CMND số 013333941 do công an thành phố Hà Nội cấp ngày 29/9/2010. Nơi Đăng ký HKTT: đường N, quận L, Hà Nội. Qua xác minh tại Công an phường G, quận L cho biết: Ông L hiện không sinh sống tại đây, không rõ ở đâu.

Như vậy việc tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng cho bị đơn và Người đại diện theo pháp luật của bị đơn là không thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại trụ sở Công ty B đồng thời là nơi Đăng ký HKTT của ông Nguyễn Văn L là đúng quy định tại khoản 3 điều 177 và điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về yêu cầu xin hoãn phiên tòa của luật sư: 02 luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T có ý kiến đề nghị Tòa án hoãn phiên tòa để triệu tập ông Bùi Văn M là người nhận ủy quyền của ông T theo Hợp đồng ủy quyền số 1570.2010 tại Văn phòng công chứng Hồng Hà. Các luật sư cho rằng phải đưa ông M tham gia tố tụng mới đảm bảo việc giải quyết vụ án.

Thấy rằng: Theo đơn khởi kiện Ngân hàng yêu cầu Công ty B trả số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng và Công ty không trả nợ thì Ngân hàng được xử lý Tài sản thế chấp gồm 01 tài sản tại thôn P, xã U, huyện Đ do gia đình ông T đang quản lý sử dụng và 01 tài sản tại xã Lại Thượng, huyện T do gia đình bà T1 đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên ông T không có yêu cầu độc lập đề nghị huỷ Hợp đồng ủy quyền cũng như Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại thôn P, xã U, huyện Đ đã được sang tên ông Đ. Cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu của đương sự và các yêu cầu này đã được Tòa

án Toà án sơ thẩm giải quyết. Do không yêu cầu huỷ Hợp đồng uỷ quyền nên Toà án sơ thẩm không đưa ông M cũng như Văn phòng công chứng Hồng Hà tham gia tố tụng. Do đó cấp phúc thẩm cũng không xác định những người này là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng như đề nghị của Luật sư. Khi nào ông T có yêu cầu giải quyết đối với giao dịch này thì sẽ được xem xét bằng vụ án dân sự khác.

Do đó yêu cầu hoãn phiên toà của luật sư không được HĐXX chấp nhận.

[3]. Về ý kiến của Luật sư đề nghị huỷ Hợp đồng uỷ quyền giữa ông T và ông Bùi Văn M, huỷ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của ông T cho ông Đ. Xét ý kiến này phải được ông T có yêu cầu độc lập và phải được thực hiện tại cấp sơ thẩm. Tuy nhiên ông T không đưa ra yêu cầu này và không có đơn yêu cầu độc lập tại cấp sơ thẩm. Đây chỉ là ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp đề nghị xem xét. Việc Luật sư đề nghị Toà án huỷ bỏ các hợp đồng này trong khi đương sự không có yêu cầu là không đúng trình tự tố tụng nên HĐXX không xét ý kiến này của Luật sư.

[4]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Anh T:

- Về việc chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra:

Người kháng cáo là ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị T1 đều có yêu cầu chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để làm rõ hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Nguyễn Hữu Đ. Theo lời khai của ông T và bà T1 các ông bà đều có nhu cầu vay tiền của ông Đ và đồng ý ký các thủ tục tại Văn phòng công chứng và giao sổ đỏ để thế chấp cho khoản vay. Các ông bà đã trực tiếp ký Hợp đồng chuyển nhượng hoặc uỷ quyền cho người khác được thực hiện việc chuyển nhượng, thế chấp... Thực tế các ông bà cũng đã nhận tiền từ ông Đ và trình bày không biết ông Đ mang sổ đỏ của gia đình thế chấp Ngân hàng K. Tuy nhiên giao dịch vay tiền của các ông bà với ông Nguyễn Hữu Đ không có tài liệu chứng minh.

Theo công văn số 19860 ngày 26/9/2022 của Cục Quản lý Xuất nhập cảnh - Bộ Công an cho biết ông Nguyễn Hữu Đ đã xuất cảnh ngày 23/12/2013, hiện chưa có thông tin nhập cảnh. Như vậy việc các ông bà tố cáo hành vi của ông Nguyễn Hữu Đ, nhưng không xác định được ông Đ hiện ở đâu. Thủ tục tại Cơ quan điều tra khi nhận thông tin trình báo về tội phạm thì phải lập hồ sơ xác minh, lấy lời khai người bị tố giác. Nay các ông bà không cung cấp được địa chỉ của ông Đ, không triệu tập được ông Đ lấy lời khai và không có tài liệu chứng minh giao dịch vay tiền của các ông bà với người bị tố giác, không xác minh làm rõ được nguồn tin tố giác. Quá trình Toà cấp sơ thẩm giải quyết, ông bà cũng không có đơn trình báo tố giác tội phạm. Nay ông T, bà T1 lại đề nghị Toà án chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra trong khi sự việc do bản thân tự nguyện đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc uỷ quyền cho người khác thực hiện việc chuyển nhượng. Chính từ việc chuyển nhượng của các ông bà cho ông Đ mới phát sinh khoản vay của công ty B với Ngân hàng.

Tại trang 4 của Hợp đồng uỷ quyền 1570.2010 tại phần **Ký kết** có ghi rõ: *Hai bên tự đọc lại nguyên văn bản Hợp đồng này, công nhận đã hiểu rõ nội dung, rủi ro và hậu quả pháp lý có thể xảy ra khi ký kết hợp đồng uỷ quyền này và ký tên dưới đây để làm bằng chứng.* Nay ông T cho rằng không được công chứng viên giải thích, không đọc Hợp đồng và chỉ ký theo yêu cầu của ông Đ để xác định giao dịch bị lừa dối là không

có cơ sở. Tại lời chứng của công chứng viên ghi rõ: *Sau khi tự đọc lại Hợp đồng này, các bên đã công nhận và hiểu rõ toàn bộ nội dung, cùng đồng ý và ký tên vào hợp đồng này trước sự chứng kiến của tôi.* Ông T, bà T1 ký hợp đồng là tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Do đó các ông bà phải chịu trách nhiệm về giao dịch của mình và phải chịu hậu quả do mình thực hiện. Việc các ông bà yêu cầu chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra không được chấp nhận.

-Xét yêu cầu đòi nợ gốc: Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 220611/HĐHMTD/TCB-HQV ngày 22/6/2011 được Ngân hàng K và Công ty B ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty B vay số tiền **13.008.000.000 đồng theo 04 khế ước nhận nợ.** Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn mới thanh toán **3.569.232.863 đồng nợ gốc và 840.457.578 đồng nợ lãi. Số tiền này được trừ vào khế ước 4150 và một phần của khế ước 4199.** Đến nay Công ty đã không còn hoạt động kinh doanh theo địa chỉ đăng ký và không trả nợ Ngân hàng. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số nợ gốc 9.438.767.137 đồng là có căn cứ.

- Xét yêu cầu đòi nợ lãi trong hạn: Đối với Khế ước 4150 bị đơn đã trả hết số tiền nợ lãi trong hạn cho Ngân hàng.

Các khế ước 4199 lãi suất cố định 21,3%/năm , khế ước 4216 và 4222 lãi suất cố định 20,55%/năm.

Tính đến ngày chuyển nợ quá hạn, Lãi suất trong hạn Công ty B còn nợ 414.833.764 đồng được chấp nhận.

- Đối với lãi suất quá hạn: Hợp đồng quy định Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn.

Do 03 khế ước 4199, 4216, 4222 không áp dụng lãi suất điều chỉnh nên Ngân hàng tính lãi suất quá hạn bằng lãi suất trong hạn x 150% (từ 30,82% đến 31,95%/năm tùy từng khế ước) đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp với thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng.

Khế ước 4150 bị đơn đã trả xong nợ gốc và lãi trong hạn, chưa trả lãi quá hạn. Theo bảng kê tính lãi tại cấp sơ thẩm Ngân hàng áp dụng lãi suất không điều chỉnh (31,47%) tính đến ngày 9/11/2016 (là ngày thanh toán xong nợ gốc). Tuy nhiên theo thoả thuận lãi suất áp dụng là lãi suất điều chỉnh, Tại cấp phúc thẩm, Ngân hàng đồng ý điều chỉnh số nợ lãi của khế ước này và áp dụng 13%/năm là phù hợp. Số tiền lãi được tính lại là 386.513.387 đồng (giảm hơn 500 triệu đồng so với bản án sơ thẩm) được HĐXX chấp nhận.

- Về việc xử lý tài sản thế chấp thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 123 tại Thôn P, xã U, huyện Đ, Hà Nội.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC464820 ngày 10/8/2010 của UBND huyện Đ cấp cho chủ sử dụng ông Nguyễn Anh T được quyền sử dụng thửa đất số 7(2), *tờ bản đồ số 123, diện tích 116,5m2 tại Thôn P, xã U, huyện Đ, Hà Nội.* Ngày 21/9/2010 tại Văn phòng công chứng Hồng Hà ông **Nguyễn Anh T và vợ là bà Trần Thị T** ký Hợp đồng uỷ quyền số công

chứng 1570 cho **ông Bùi Văn M** được toàn quyền thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê thửa đất nêu trên.... Cùng ngày 21/9/2010 tại văn phòng công chứng Thủ Đô **ông Nguyễn Hữu Đ** nhận chuyển nhượng toàn bộ QSD đất của ông Nguyễn Anh T theo hợp đồng số 215/2010. Ngày 7/12/2010 Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ đã chứng nhận sang tên ông Nguyễn Hữu Đ. Ngày 9/8/2011 ông Nguyễn Hữu Đ đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 1504.2011/HĐTC tại Văn phòng công chứng A1, thế chấp toàn bộ thửa đất nêu trên đảm bảo cho khoản vay của Công ty B bao gồm các nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, phạt....tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số 220611 ngày 22/6/2011 và các phụ lục, văn bản, thỏa thuận sửa đổi bổ sung kèm theo ...

Điều 2.4 Hợp đồng thế chấp quy định: Ngân hàng K chấp nhận việc thế chấp tài sản của Bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền là 2.149.800.000 đồng ...

Ngày 10/8/2011 Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Đ đã chứng nhận thế chấp QSD đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định của TAND quận Long Biên ngày 7/9/2022 (thẩm định lần 2), trên diện tích đất thế chấp thể hiện có 01 phần nhà 02 tầng do ông Nguyễn Anh T xây từ năm 1995. TAND quận Long Biên khi xem xét thẩm định lần 1 không phát hiện ra trên đất có nhà, sau đó đã thẩm định bổ sung. Luật sư cho rằng Ngân hàng không phát hiện ra khi Toà án thẩm định lần 1 chứng tỏ biên bản thẩm định duyệt mức cho vay cho khách hàng có sự thông đồng với ông Đ là không có cơ sở. Tại biên bản định giá của Ngân hàng đã mô tả hiện trạng trên đất có công trình, vật kiến trúc. Toà án khi thẩm định lần 1 chưa ghi có nhà cũng không thể đánh giá là do Ngân hàng cho vay không thẩm định hoặc thẩm định sai bởi sau khi thẩm định bổ sung đã ghi nhận hiện trạng có nhà trên đất phù hợp với biên bản định giá của Ngân hàng khi xét duyệt cho vay.

Ông Nguyễn Anh T và bà Trần Thị T ký Hợp đồng uỷ quyền cho ông Bùi Văn M là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Bản thân ông T xác nhận có vay của ông Đ một số tiền và đồng ý thế chấp nhà, đất. Như vậy ý chí của ông khi tham gia giao dịch với ông M hoặc ông Đ ông cũng đồng ý giao sổ đỏ của mình để thế chấp cho khoản vay. Trình tự giao dịch chuyển nhượng – sang tên từ ông T sang ông Đ được các bên thực hiện đúng quy định của pháp luật. Mặt khác giao dịch giữa các bên không liên quan đến Ngân hàng. Khi xét hồ sơ vay vốn, Ngân hàng không thể biết việc giao dịch vay mượn như ông T trình bày. Ngân hàng chỉ căn cứ GCNQSD đất được mang tên chủ sử dụng là ông Đ để làm thủ tục cho công ty B vay tiền với tài sản thế chấp do ông Đ tự nguyện ký với Ngân hàng.

Ngày 9/8/2011 tại văn phòng công chứng A1, ông Đ ký hợp đồng thế chấp số 1504.2011/HĐTC đảm bảo quy định của pháp luật. Tài sản đã được đăng ký giao dịch đảm bảo nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Tài sản thế chấp sẽ được xử lý khi bên vay không trả được nợ với nghĩa vụ đảm bảo được xác định tại điều 2.2 và 2.4 của hợp đồng thế chấp.

Đối với nhà 02 tầng xây dựng trên đất: Khi lập Hợp đồng uỷ quyền ông T chỉ uỷ quyền giao dịch đối với QSD đất nên căn nhà xây trên thửa đất vẫn thuộc quyền định đoạt của ông T. Ông Đ cũng không thế chấp nhà này cho Ngân hàng và tài sản này

không phải là tài sản do người thế chấp xây dựng. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty TNHH Khảo sát đo đạc MH thực hiện, hiện trạng nhà 02 tầng có 01 phần xây trên thửa đất số 7(2) đã thế chấp và một phần xây trên thửa đất 7(1). Do đó Phần nhà xây dựng trên thửa đất 7(2) sẽ được xử lý cùng với QSD đất khi thi hành án. Ông T được quyền ưu tiên mua QSD đất (nếu có nhu cầu) theo hướng dẫn tại án lệ số 11/2017. Trường hợp không mua, ông T sẽ được thanh toán lại giá trị tài sản trên đất.

[5]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T137779 ngày 01/10/2002 của UBND huyện T cấp cho chủ sử dụng hộ bà **Nguyễn Thị T1 đã được đính chính thành bà Nguyễn Thị T1 ngày 22/6/2011** được quyền sử dụng thửa đất số 125, *tờ bản đồ số 22, diện tích 312m² tại xã L, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội)*. Tại phần đăng ký biến động ghi tại trang 4 Giấy chứng nhận: *Ngày 27/6/2011 bà Nguyễn Thị T1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đ theo Hợp đồng số 014543.* Ngày 29/6/2011 Văn phòng đăng ký QSD đất huyện T đã chứng nhận sang tên ông Nguyễn Hữu Đ. Ngày 27/8/2011 ông Nguyễn Hữu Đ đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 1618.2011/HĐTC tại Văn phòng công chứng A1, thế chấp toàn bộ thửa đất nêu trên đảm bảo cho khoản vay của Công ty B. Nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc, lãi, phí, phạt....tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số 220611 ngày 22/6/2011 và các phụ lục, văn bản, thoả thuận sửa đổi bổ sung kèm theo ...

Điều 2.4 quy định: Ngân hàng K chấp nhận việc thế chấp tài sản của Bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền là 1.779.000.000 đồng.

Ngày 30/8/2011 Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện T đã chứng nhận thế chấp QSD đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định của TAND quận Long Biên ngày 16/7/2021, trên diện tích đất thế chấp thể hiện có 01 nhà cấp 4, sân vườn lợp mái tôn.

Theo ý kiến của bà T1 cho rằng bị ông Đ lừa đảo nhưng bà cũng xác nhận bản thân có vay của ông Đ một số tiền và đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và tự nguyện giao sổ đỏ cho ông Đ. Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T đã xác nhận sang tên ông Nguyễn Hữu Đ từ ngày 29/6/2011. Thủ tục giao dịch chuyển nhượng – sang tên được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Ngày 27/8/2011 tại văn phòng công chứng A1, ông Đ ký hợp đồng thế chấp số 1618.2011/HĐTC đảm bảo cho khoản vay của Công ty B. Tài sản đã được đăng ký giao dịch đảm bảo nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Việc vay tiền của bà T1 với ông Đ không liên quan đến Ngân hàng. Đến nay Công ty B không trả được nợ, Tài sản thế chấp sẽ được xử lý để thực hiện nghĩa vụ đảm bảo được xác định tại điều 2.2 và 2.4 của Hợp đồng thế chấp.

Đối với nhà cấp 4 xây dựng trên đất: Do GCNQSD đất không chứng nhận tài sản gắn liền với đất nên Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện T chỉ xác nhận ông Nguyễn Hữu Đ nhận chuyển nhượng QSD đất. Nhà cấp 4 xây trên đất chưa được công nhận sở hữu. Điều 4.2 Hợp đồng thế chấp các bên thoả thuận Ngân hàng sẽ thanh toán giá trị tài sản tăng thêm khi đương sự đầu tư vào Tài sản thế chấp.

Ý kiến của ông Hùng là đại diện theo uỷ quyền của bà T1 trình bày: nhà này do bà T1 xây dựng từ lâu trước khi thế chấp và hiện ông, bà và chị T2 (con dâu) đang ở tại đây. Căn nhà của bên thứ ba xây dựng trên đất, không thuộc tài sản của ông Đ. Tại điều 1 của Hợp đồng thế chấp ông Đ và Ngân hàng thoả thuận thế chấp Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, tuy nhiên việc chuyển nhượng của bà T1 với ông Đ chỉ được công nhận QSD đất. Do đó nội dung thoả thuận thế chấp đối với tài sản gắn liền với đất của ông Đ trong Hợp đồng thế chấp không được chấp nhận bởi ông Đ không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và ông Điền chưa nhận bàn giao nhà đất trên thực tế. Do đó trong quá trình thi hành án, bà T1 là chủ sở hữu nhà được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu. Trường hợp bà không mua thì sẽ được thanh toán giá trị tài sản của mình trên đất theo quy định của pháp luật. Án sơ thẩm không tuyên quyền ưu tiên mua cho bà T1 là không đúng.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX sửa án sơ thẩm về số tiền lãi quá hạn và phạm vi bảo đảm của từng tài sản, đồng thời dành quyền ưu tiên mua đối với các chủ tài sản không đồng thời là chủ sử dụng đất nếu có nhu cầu.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 138, 342, 343, 344, 355 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 1 điều 30, 148, 296, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội;

Xử: Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 39/2022/KDTM-ST ngày 30/09/2022 của Toà án nhân dân quận Long Biên và quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K đối với Công ty B.

Buộc Công ty B phải thanh toán cho Ngân hàng K số tiền nợ theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 220611/HĐHMTD/TCB-HQV ngày 22/6/2011 và 04 khế ước nhận nợ tính đến ngày 30/9/2022. Bao gồm:

- Nợ gốc: 9.438.767.137 đồng.

- Nợ lãi trong hạn: 414.833.764 đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 35.294.056.586 đồng.

Tổng nợ: **45.147.657.487 đồng**

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm Công ty B tiếp tục phải chịu lãi quá hạn trên số tiền gốc theo lãi suất thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Trường hợp Công ty B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên, Ngân hàng K có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 7(2) tờ bản đồ số 123, tại địa chỉ: Thôn P, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 464820, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 3592.QĐ-UBND.2010/CH 00376.2010 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/8/2010, đăng ký sang tên ông Nguyễn Hữu Đ ngày 7/12/2010. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 2.149.800.000 đồng và nợ lãi 8.133.156.731 đồng (tính đến ngày 30/9/2022) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi trả xong nợ gốc.

Khi xử lý tài sản thế chấp, cơ quan Thi hành án có quyền phối hợp với Ngân hàng K để xây tường ngăn hoặc biện pháp khác để tách biệt phần tài sản gắn liền với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 123 tại địa chỉ Thôn P, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội với các thửa đất liền kề.

Ông Nguyễn Anh T được quyền thoả thuận với Ngân hàng để được ưu tiên mua quyền sử dụng đất tại thửa đất 7(2), tờ bản đồ số 123 tại thôn P, xã U, huyện Đ, Hà Nội. Trường hợp ông T không thoả thuận được thì số tiền thu được sau khi xử lý toàn bộ QSD đất và tài sản gắn liền với đất, phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông T.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 125 tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: xã L, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 137779 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00896.QSDD/1230/QĐ-UBH do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 01/10/2002, đăng ký sang tên ông Nguyễn Hữu Đ ngày 29/6/2011. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 1.779.000.000 đồng và nợ lãi 6.730.340.415 đồng (tính đến ngày 30/9/2022) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi trả xong nợ gốc.

Bà Nguyễn Thị T1 được quyền thoả thuận với Ngân hàng để được ưu tiên mua quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125 tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: xã Lại Thượng, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội). Trường hợp bà T1 không thoả thuận được thì số tiền thu được sau khi xử lý toàn bộ QSD đất và tài sản gắn liền với đất phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà T1.

3. Tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất khi thi hành án. Toàn bộ những người đang sinh sống trên các thửa đất thế chấp phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản nhà đất theo yêu cầu của cơ quan Thi hành án.

4. Số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ của bên vay theo Hợp đồng tín dụng, nếu dư Ngân hàng sẽ phải thanh toán lại cho bên thế chấp. Nếu thiếu bên vay phải thanh toán trả Ngân hàng số tiền còn thiếu.

5. Đình chỉ yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 29, tại địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 613631, vào sổ cấp giấy chứng nhận 4484.QĐ-UB.2010/CH 00560.2010 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/10/2010.

6. Đình chỉ yêu cầu buộc Công ty B phải trả phần lãi phạt với số tiền: 1.375.101.475 đồng (tạm tính đến ngày 25/3/2022) và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 26/3/2022 cho đến khi Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

7. Đình chỉ yêu cầu buộc Công ty B phải chịu phạt vi phạm hợp đồng số tiền là: 1.200.000.000 đồng.

8. Về án phí: Công ty B phải chịu 153.147.657 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng K không phải chịu án phí KDTM sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng số tiền 71.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0064524 ngày 5/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Anh T không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm, hoàn trả ông T 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2020/0065569 ngày 7/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Long Biên;
- VKSND quận Long Biên;
- Chi cục THADS TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- Dương sự;
- Lưu HS VP.

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

Lê Thuý Linh