

Bản án số: 161/2023/KDTM -PT

Ngày: 26/7/2023

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 Trần Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 26/7/2023 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: 40/2023/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 21/2022/KDTM-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 248/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 05 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: Ông Đỗ Văn Đ, bà Hoàng Minh T, ông Nguyễn Trung H - Cán bộ xử lý nợ Ngân hàng K theo Giấy uỷ quyền số 302-03/2023/UQ-K ngày 14/4/2023. Ông Đ có mặt.

Bị đơn: Công ty H.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thăng L (chết)

Người đại diện do Toà án chỉ định: bà Cao Thanh H, thành viên còn lại của Công ty; vắng mặt.

Đăng ký hộ khẩu thường trú: Thị trấn P, huyện P, Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị S – sinh năm 1930 (chết năm 2012)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà S gồm: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956, ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1957, ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1969, ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1973.

Cùng trú tại: Xóm T, xã H, huyện S, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C và ông B: **ông Nguyễn Đức H1** (Theo Giấy uỷ quyền số 78.2022/CT ngày 19/5/2022 tại Văn phòng công chứng Phạm Trung Trục và Giấy uỷ quyền số 516 ngày 19/5/2022 tại UBND xã H;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông H: Luật sư Phạm Văn K – Chi nhánh số 2 Văn phòng Luật sư Đ – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác (đang ở trên đất thế chấp):

1. Hộ gia đình ông Nguyễn Đức H1 gồm: Bà Bùi Thị X, sinh năm: 1967 (vợ ông Nguyễn Đức H1), anh Nguyễn Đức H2, sinh năm 1990 (con ông H1), chị Ngô Thị T, sinh năm 1994 (vợ anh H2), cháu Nguyễn Ngô Đức K, sinh năm 2019, cháu Nguyễn Ngô Đức P, sinh năm 2021 (là con anh H2 và chị T do anh H2 và chị T làm đại diện).

2. Hộ gia đình ông Nguyễn Đức C gồm: Bà Lâm Thị C, sinh năm 1978 (vợ ông Nguyễn Đức C), cháu Nguyễn Lâm Hồng A, sinh năm 2014, cháu Nguyễn Hồng A, sinh năm 2017 (là con ông C bà C do ông C và bà C làm đại diện).

Cùng trú tại: Xóm T, xã H, huyện S, Hà Nội.

3. Hộ gia đình ông Nguyễn Duy T gồm: Ông Nguyễn Duy T - sinh năm 1973, bà Đặng Thị C, sinh năm 1980, cháu Nguyễn Duy P, sinh năm 2008, cháu Nguyễn Minh T, sinh năm 2015 (là con ông T và bà C do ông T và bà C làm đại diện).

Cùng địa chỉ: thôn T, xã H, huyện C, Hà Nội.

4. Văn phòng công chứng TL (nay là Văn phòng công chứng P).

Địa chỉ: phường N, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thu H– Trưởng Văn phòng;

Ông Nguyễn Đức H1 và luật sư Phạm Văn K có mặt. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai tiếp theo tại Toà án, nguyên đơn trình bày:* Ngân hàng K và Công ty H đã ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 060111/HĐHMTD/K ngày 06/01/2011. Hạn mức cho vay: 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay, lãi suất vay được quy định tại khế ước nhận nợ. Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng và Công ty H đã ký các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ (Gọi tắt là “KUNN”) chi tiết như sau:

Ngày ký	Số KUNN	Số tiền nhận nợ (đồng)	Thời hạn vay	Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng	LS vay cố định (%/năm)
20/07/2011	0073	2.000.000.000	06 tháng	20/01/2012	21,15
29/07/2011	0084	1.000.000.000		29/01/2012	21,8
Tổng cộng		3.000.000.000 đồng			

Tài sản bảo đảm: Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ tín dụng của Công ty H tại Ngân hàng K nêu trên bao gồm các tài sản sau:

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số **78**, tờ bản đồ số: **07**, tại địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện C, 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 **BB 337853**, Số vào sổ cấp GCN: **00081** do Ủy ban nhân dân (“UBND”) huyện C, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/09/2010 cho ông Nguyễn Duy T và bà Đặng Thị C; Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 6343.2010/HĐTC-K ngày 15/12/2010 giữa Ngân hàng K và ông Nguyễn Duy T, bà Đặng Thị C tại Văn phòng Công chứng TL, thành phố Hà Nội; đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, thành phố Hà Nội ngày 16/12/2010;

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số **182**, tờ bản đồ số: **23**, tại địa chỉ: T, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AD 562579**, MS: **10115290229**, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: **H00703** do Ủy ban nhân dân (“UBND”) huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/12/2009 cho bà Lê Thị S; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 6341.2010/HĐTC-K ngày 15/12/2010 giữa Ngân hàng K và bà Lê Thị S tại Văn phòng Công chứng TL, thành phố Hà Nội; đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện S, thành phố Hà Nội ngày 21/12/2010.

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

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty H đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 060111/HĐHMTD/K ngày 06/01/2011 và các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ. Tính đến ngày 21/06/2021, Công ty H đã trả cho Ngân hàng K tổng số tiền nợ lãi là: 86.615.138 đồng.

Dư nợ tạm tính của Công ty H đến ngày 21/06/2021 như sau:

Nợ gốc : 3.000.000.000 đồng;

Nợ lãi : 10.271.515.421 đồng;

Tổng nợ : 13.271.515.421 đồng.

Nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết:

Ngân hàng K đề nghị Tòa án buộc Công ty H thanh toán cho Ngân hàng K số tiền: **13.271.515.421 đồng**, bao gồm **3.000.000.000 đồng nợ gốc** và **10.271.515.421 đồng nợ lãi** (tạm tính đến hết ngày 21/06/2021) và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh

theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 060111/HĐHMTD/K ngày 06/01/2011 kể từ ngày 22/06/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

Buộc Công ty H thanh toán cho Ngân hàng K tiền phạt vi phạm Hợp đồng với số tiền là $1\% \times 3.000.000.000 \text{ đồng} = 30.000.000 \text{ đồng}$ theo quy định tại Điều 13 của Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 060111/HĐHMTD/K ngày 06/01/2011.

Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty H 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 các tài sản bảo đảm của các khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Các tài sản bảo đảm bao gồm:

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số: 07, tại địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện C, 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 BB 337853, Số vào sổ cấp GCN: 00081 do UBND huyện C, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/09/2010 cho ông Nguyễn Duy T và bà Đặng Thị C.

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số: 23, tại địa chỉ: T, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 562579, MS: 10115290229, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00703 do UBND huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/12/2009 cho bà Lê Thị S.

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 H đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng.

***Bị đơn: Công ty H:** người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thăng L (chết năm 2020); người đại diện theo pháp luật do chỉ định: Bà Cao Thanh H: vắng mặt tại tòa án nên không có lời khai.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- **Ông Nguyễn Đức H1 trình bày:** Về Hợp đồng tín dụng giữa Công ty H và Ngân hàng K ký với nhau và vay số tiền bao nhiêu tôi không biết. Khoảng năm 2011, tôi nhận được giấy trả lãi của bà M – là mẹ ông Hồ Thăng L – Giám đốc Công ty H. Tôi có hỏi mẹ tôi là bà Lê Thị S tại sao có việc trả lãi như thế này thì mẹ tôi trả lời là mẹ tôi đã thế chấp nhà đất tại thôn T, xã H, huyện S, Hà Nội (là nhà đất mẹ tôi và các anh em tôi đang ở). Lúc đó, bố tôi là Nguyễn Đức D đã chết từ 2006, quan điểm của tôi là đất chung của hộ gia đình, tuy nhiên, trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì chỉ cấp cho mẹ tôi là Lê Thị S. Việc mẹ tôi có quan hệ vay tiền với bà M là mẹ ông Hồ Thăng L như thế nào tôi không biết, tôi nói như thế này thì không được vì mẹ tôi vay tiền phải cho tôi đi cùng vì mẹ tôi không biết chữ thì mẹ tôi nói bà M bảo mẹ tôi đưa sổ đỏ thì mẹ tôi đưa, mọi thủ tục công chứng do bà M thực hiện. Mẹ tôi chỉ biết viết tên của mình nhưng không đúng chính tả.

Sau đó, tôi đã làm đơn đến Công an huyện S và Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm để giải quyết nhưng cả hai cơ quan đều không giải quyết. Từ đó, anh em trong gia đình

tôi mới biết sự việc này. Khoảng năm 2020, tôi làm đơn ra Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng kiện Ngân hàng K có trụ sở tại quận H để yêu cầu giải quyết về việc thế chấp của mẹ tôi là không đúng pháp luật. Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng vẫn đang trong thời gian thu thập chứng cứ và chưa thụ lý vụ kiện, cũng trong thời gian này, tôi nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm về việc Ngân hàng K kiện công ty H về tranh chấp Hợp đồng tín dụng mà gia đình chúng tôi là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, cuối tháng 5/2022 tôi đã đến Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng rút đơn yêu cầu khởi kiện đối với Ngân hàng K và nộp đơn yêu cầu độc lập đến Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm giải quyết luôn trong vụ kiện này.

Nay Ngân hàng K kiện Công ty H thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật còn riêng đối với Hợp đồng thế chấp mà mẹ tôi đã thế chấp cho Ngân hàng để Công ty H vay tiền thì tôi có ý kiến như sau:

Tôi xác nhận là mẹ tôi có kí Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 6341.2010/HĐTC-K ngày 15/12/2010 giữa Ngân hàng K và bà Lê Thị S tại Văn phòng Công chứng TL, thành phố Hà Nội. Tôi xác nhận đúng là chữ ký của mẹ tôi ký và viết họ tên tại Hợp đồng nói trên, hiện tại tôi chỉ có bản photocopy. Nay tôi không đồng ý việc Ngân hàng phát mại tài sản là nhà đất mà anh em chúng tôi đang ở tại huyện S với lý do:

Đây là tài sản chung của gia đình tôi, không phải của riêng mẹ tôi, việc mẹ tôi đem tài sản đi thế chấp là không đúng pháp luật, không được sự đồng ý của anh em chúng tôi, gia đình không ai ủy quyền cho mẹ tôi đi thế chấp. Bố tôi chết cũng không để lại di chúc gì.

Hiện tại ở thôn T, xã H, huyện S, Hà Nội diện tích theo sổ đỏ là 420m² nhưng thực tế hiện nay chỉ có hơn 300m² vì nhà nước đã thu hồi đất để làm đường. Hiện tại diện tích trên đều là mặt đường được chia làm ba phần cho ba anh em gồm tôi – Nguyễn Đức H3, em Nguyễn Đức B, em Nguyễn Đức C. Tôi đang quản lý sử dụng khoảng gần 200m², còn hai em thì mỗi người gần 100m². Tất cả các diện tích này chúng tôi chưa được cấp sổ đỏ riêng vì vẫn là đất của bố mẹ để lại.

Tại diện tích tôi đang ở hiện nay có tôi, vợ tôi là Bùi Thị X, con là Nguyễn Đức H2, con dâu là Ngô Thị T (vợ cháu H2), cháu Nguyễn Ngô Đức K và Nguyễn Ngô Đức P (là con của cháu H2 và T).

Tại diện tích tiếp theo là em Nguyễn Đức C đang ở cùng vợ Lâm Thị C, con là Nguyễn Hồng A1, Nguyễn Hồng A2.

Tại diện tích cuối cùng là em Nguyễn Đức B quản lý, sử dụng thì đang khóa cửa, không ai sử dụng. Vợ chồng em B cùng con đang công tác học tập, sinh hoạt trên tỉnh L, một năm chỉ về một hai lần.

- **Ông Nguyễn Duy T trình bày:** Vào năm 2012 do có nhu cầu cần tiền để buôn bán nên qua người giới thiệu với bà M mẹ ông Hồ Thăng L giám đốc Công ty H để vay tiền. Chúng tôi vay 300.000.000 đồng có viết giấy vay không ghi ngày tháng. Do vợ tôi cùng đứng tên sổ đỏ nên bà M ông L nói vợ tôi phải ủy quyền cho tôi để mình tôi đứng ra vay tiền, bà M ông L cũng không đưa số tiền trên làm một lần mà mỗi lần vài chục triệu. Trong khoảng 01 tháng kể từ ngày vay tiền thì bà M ông L nói tôi ra Ngân hàng

K ở phố M để ký Hợp đồng thế chấp, tôi công nhận chữ ký của tôi trong hợp đồng thế chấp là của tôi. Theo đó tôi đã đứng tên ký thế chấp diện tích gia đình tôi đang sử dụng là 149m² tại Thôn T, xã H, huyện C, Hà Nội, được cấp sổ đỏ và đứng tên sở hữu là tôi và vợ Đặng Thị C. Khi ký các văn bản giấy tờ tôi cũng có cái sai là không đọc kỹ mà đã ký vào.

Việc tôi vay tiền mỗi tháng phải trả 5.000.000 đồng tiền lãi, tôi đã trả được 01 tháng thì bà M ông L trốn và tôi biết là mình bị lừa và đã gửi đơn tố cáo Công ty H ra Công an quận H và gửi cả Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm nhưng không được giải quyết.

Sau khi biết bị lừa tôi có tìm bà M ông L song không gặp, do tôi biết việc thế chấp vay nợ danh nghĩa là Công ty H đứng ra vay nên tôi không đến Ngân hàng hỏi vì nghĩ là cá nhân nên Ngân hàng cũng không giải quyết. Do từ việc vay nợ dẫn đến vợ chồng tôi cãi nhau và ly thân, bố tôi do suy nghĩ nhiều nên năm 2015 đã mất.

Nay tôi được biết Ngân hàng khởi kiện đối với Công ty H và các văn bản tố tụng của Tòa án gửi tôi đều nhận được. Quan điểm của tôi là do hoàn cảnh gia đình khó khăn, vợ là giáo viên mầm non lương thấp, bản thân tôi thì làm điện lạnh không có thu nhập, do vậy tôi có nguyện vọng là gặp gỡ bên Ngân hàng để thương lượng, vì tôi có nguyện vọng được giữ lại nhà đất cho các con.

Diện tích nhà đất tôi thế chấp cho Ngân hàng từ ngày thế chấp đến nay vẫn không thay đổi. Hiện ở trên diện tích này có 4 người gồm: Tôi Nguyễn Duy T- sinh năm 1973; vợ tôi Đặng Thị C- sinh năm 1980 con trai Nguyễn Duy P- sinh năm 2008; con gái Nguyễn Minh T- sinh năm 2015.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty H về tranh chấp Hợp đồng tín dụng thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, còn đối với tài sản thế chấp là nhà đất chúng tôi đang ở thì tôi có nguyện vọng là giữ lại cho con cháu. Nếu ngân hàng muốn lấy nhà phải thương lượng với tôi, mỗi bên phải chịu thiệt một tí, việc tôi bị lừa thì tôi phải chịu nhưng về phía Ngân hàng cũng phải xem xét để lại đất cho gia đình tôi ở.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức H1 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

1-Đề nghị Tòa án tuyên: Hợp đồng thế chấp tài sản được ký ngày 15/12/2010 giữa cụ Lê Thị S với Ngân hàng K bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng, buộc Ngân hàng K phải trả lại cho gia đình ông GCN QSDĐ số AĐ 562579; sổ vào sổ cấp GCN H00703 do UBND huyện S cấp ngày 09/12/2009.

Vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội ở chỗ: Tại thời điểm mẹ tôi là cụ Lê Thị S thế chấp nhà đất đang ở cho Ngân hàng có đầy đủ các con cháu đang ăn ở, sinh hoạt tại đây, cá nhân tôi đã làm nhà riêng từ năm 1996 còn em tôi là Nguyễn Đức B đã làm nhà riêng sau 1-2 năm. Nguyễn Đức C làm nhà sau cùng cách đây khoảng 3-4 năm. Bản thân gia đình tôi đã tách hộ khẩu riêng. Tài sản nhà đất này là tài sản chung mà tự 1 mình mẹ tôi đi thế chấp mà Ngân hàng vẫn nhận thế chấp là sai, trái đạo đức. Tôi cho rằng việc thế chấp phải được tất cả các thành viên trong gia đình

ký thì mới là hợp pháp. Do đó tôi đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp và trả lại sổ đỏ cho gia đình tôi.

2-Đề nghị Tòa án buộc Ngân hàng K bồi thường thiệt hại thực tế bao gồm:

- Chi phí thuê taxi đi lại làm việc với Ngân hàng và Tòa án Hoàn Kiếm tất cả là 05 lần là 3.100.000 đồng; Cụ thể: Các giấy tờ Ngân hàng báo tôi lên làm việc tôi không nhớ cụ thể, tôi vẫn giữ và sẽ nộp cho Tòa án sau.

- Tồn thất do mất việc làm để có mặt khi tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm 05 lần x 300.000 đồng/ngày =1.500.000 đồng; Đây là mức yêu cầu về công việc tự do và thủ công.

- Phí thù lao của Luật sư mà gia đình đã bỏ ra theo thỏa thuận tại Điều 8 của HĐTC được ký giữa cụ Lê Thị S với Ngân hàng K ngày 15/12/2010. Căn cứ Hợp đồng dịch vụ pháp lý 04 ngày 10/4/2020 với Văn phòng Luật sư ĐN là 150.000.000 đồng.

Tổng cộng là: 154.600.000 đồng.

- **Văn phòng công chứng TL (nay là Văn phòng công chứng P); địa chỉ đường L, quận H, Hà Nội)** do ông **Trần Ngọc L đại diện theo ủy quyền trình bày:** Ngày 15/12/2010 bà Lê Thị S (bên thế chấp) đã giao kết Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng K (bên nhận thế chấp) về việc thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: T, xã H, huyện S, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 562579 do UBND huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/12/2009 cho bà Lê Thị S.

Tại thời điểm công chứng bà Lê Thị S và Ngân hàng K đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan theo quy định, thỏa thuận giao kết Hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu công chứng hợp đồng; các bên tham gia giao dịch tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Theo đó, Công chứng viên của Văn phòng công chứng TL đã tiến hành công chứng và ban hành Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 6341.2010/HĐTC-K ngày 15/12/2010 theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Từ thời điểm công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản đến nay Văn phòng công chứng P không nhận được bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào. Do bận công việc nên Văn phòng công chứng P xin vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn Đ rút các yêu cầu:

- Rút yêu cầu buộc Công ty H phải trả phần lãi phạt với số tiền: 924.980.812 đồng (tạm tính đến ngày 27/8/2022) và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 28/8/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Rút yêu cầu khởi kiện buộc Công ty H phải chịu phạt vi phạm hợp đồng số tiền là 30.000.000 đồng.

- Những nội dung còn lại của Đơn khởi kiện, Ngân hàng K vẫn giữ nguyên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Đức H1 và Luật sư Phạm Văn K có quan điểm trình bày như ý kiến ông H2 đã trình bày tại yêu cầu độc lập và buộc Ngân hàng phải bồi thường thiệt hại thực tế với số tiền là: 154.600.000 đồng.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2022/KDTM-ST ngày 14/9/2022 Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã quyết định:

- 1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K đối với Công ty H.
- 2- Buộc Công ty H thanh toán cho Ngân hàng K tổng số tiền tính đến ngày 14/9/2022 là: **13.111.111.492** đồng, trong đó:

Nợ gốc : **2.534.255.613** đồng,

Nợ lãi trong hạn: **272.957.121** đồng

Nợ lãi quá hạn : **10.303.898.758** đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử, Công ty H tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 060111/HĐHMTD/K ngày 06/01/2011 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ dư nợ gốc của các khoản vay.

3- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu Công ty H phải thanh toán tiền lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng do Ngân hàng K rút yêu cầu.

4- Bác toàn bộ các yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức H1. Công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 6341.2010/HĐTC-K ngày 15/12/2010 giữa Ngân hàng K và bà Lê Thị S tại Văn phòng Công chứng TL, thành phố Hà Nội (nay là Văn phòng công chứng P) có hiệu lực pháp luật.

5- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng K. Các tài sản bảo đảm bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, tại địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện C, 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 BB 337853, Sổ vào sổ cấp GCN: 00081 do Ủy ban nhân dân huyện C, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/09/2010 cho ông Nguyễn Duy T và bà Đặng Thị C. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 14/9/2022 là: **5.550.066.429** đồng (bao gồm: **1.072.800.000** đồng nợ gốc (*tỷ lệ 42,3% so với tổng nợ gốc*) và **4.477.266.429** đồng nợ lãi) và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc 1.072.800.000 đồng theo lãi suất quy định tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 060111/HĐHMTD/K ngày 06/01/2011 kể từ ngày 15/9/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Những người quản lý, sử dụng tài sản, công trình tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, tại địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện C, thành phố Hà Nội **có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản, công trình gắn liền với đất cho Cơ quan Thi hành án để thi hành theo quy định của pháp luật**

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ: T, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 562579, MS: 10115290229, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00703 do Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/12/2009 cho bà Lê Thị S; đã bị thu hồi 46 m² đất ở theo Quyết định số 532/QĐ-UBND ngày 12/3/2013 của Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội về việc thu hồi đất đến từng hộ gia đình, cá nhân để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án xây dựng mở rộng, nâng cấp đường 35, huyện S giai đoạn 1. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 14/9/2022 là: **5.758.038.717 đồng** (bao gồm: **1.113.000.000 đồng** nợ gốc (*chiếm tỷ lệ 43,9% so với tổng nợ gốc*) và **4.645.038.717 đồng** nợ lãi và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc 1.113.000.000 đồng theo lãi suất quy định tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 060111/HĐHMTD/K ngày 06/01/2011 kể từ ngày 15/9/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Những người quản lý, sử dụng tài sản, công trình trên thửa đất số 182 nêu trên có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản, công trình gắn liền với đất bao gồm cả tài sản trên thửa đất số 182 nêu trên và tài sản gắn liền với đất trên phần đất lưu không phía trước liền kề với thửa đất số 182 nêu trên cho Cơ quan Thi hành án để thi hành theo quy định của pháp luật.

-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 H đối với Ngân hàng K. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng K. **Đồng thời, Công ty H phải có nghĩa vụ thanh toán phần nghĩa vụ còn lại không được đảm bảo bằng 02 tài sản bảo đảm nêu trên, tính đến ngày 14/9/2022 là 1.803.076.346 đồng** (bao gồm: **348.525.613 đồng** nợ gốc (*chiếm tỷ lệ 13,8% tổng nợ gốc*) và **1.454.550.733 đồng** nợ lãi) và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc 348.525.613 đồng theo lãi suất quy định tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 060111/HĐHMTD/K ngày 06/01/2011 kể từ ngày 15/9/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

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 26/9/2022 ông Nguyễn Đức H1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp ký ngày 15/12/2010 giữa cụ Lê Thị S với Ngân hàng K là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội bởi lý do sau đây:

Hợp đồng thế chấp tài sản không phải là Hợp đồng bảo lãnh. Cụ S không cam kết bảo lãnh sẽ trả nợ thay cho Công ty H

Thửa đất do gia đình ông nhận thừa kế chung của ông, cha để lại. Bố ông chết năm 2006, quyền sử dụng đất của bố ông được để lại cho những người được thừa kế chưa phân chia. Cụ S một mình ký giao dịch thế chấp với Ngân hàng không được sự chấp thuận của các thành viên trong gia đình là vi phạm quy định tại điều 109 Bộ luật

dân sự 2005, là vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, xâm phạm đến quyền lợi của các thành viên trong gia đình.

Án sơ thẩm xác định GCNQSD đất đứng tên một mình cụ S nên cụ S giao dịch thế chấp mà không cần có thành viên trong gia đình là nhận định không chính xác. Không đúng quy định tại điều 108 Bộ luật dân sự 2005.

2. Buộc Ngân hàng phải trả lại GCNQSD đất cho gia đình ông

3. Căn cứ thoả thuận tại khoản 8.1 điều 8 Hợp đồng thế chấp, buộc Ngân hàng là bên có lỗi phải bồi thường cho gia đình ông chi phí thuê Luật sư 150.000.000 đồng và chi phí thuê taxi đi lại + ngày nghỉ lao động để đến Tòa án là 4.600.000 đồng. Tổng cộng chi phí: 154.600.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đức H1 phát biểu:

- Hợp đồng thế chấp vi phạm điều cấm của pháp luật bởi Tài sản tại thửa đất số 182 tờ bản đồ số 23 thôn T, xã H, huyện S, Hà Nội do cha ông để lại từ trước năm 1980 nên là tài sản chung của hộ gia đình. Cụ S do thiếu hiểu biết pháp luật nên một mình ký Hợp đồng thế chấp là vi phạm khoản 2 điều 109 Bộ luật dân sự 2005. Giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Cụ S không phải là người vay tiền và không được nhận tiền vay của Ngân hàng. Nội dung Hợp đồng thế chấp không có điều khoản thể hiện ý chí của cụ S là bảo lãnh cho Công ty H vay vốn tại Ngân hàng. Không cam kết với Ngân hàng khi đến hạn mà Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì cụ S sẽ trả nợ thay. Do đó không phát sinh quyền và nghĩa vụ của cụ S.

- Cụ Nguyễn Đức D là chủ hộ gia đình được nhận thừa kế chung quyền sử dụng đất với cụ Lê Thị S từ trước năm 1980. Do đó cụ D để lại di sản trong khối tài sản chung với cụ S chưa được phân chia nên một mình cụ S định đoạt tài sản là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Đề nghị HĐXX tuyên bố Hợp đồng thế chấp giữa cụ S với Ngân hàng là giao dịch dân sự vô hiệu. Ngân hàng phải hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông H1 và bồi thường thiệt hại như ông H1 đề nghị.

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

Tòa 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: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện các thủ tục đảm bảo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 060111/HĐHMTD/K ngày 06/01/2011 được ký giữa Ngân hàng K và Công ty H được các bên ký hợp đồng là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Do bị đơn không thanh toán số tiền nợ nên Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số nợ

gốc và lãi là 13.111.111.492 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: thôn T, xã H, huyện S, Hà Nội mang tên bà Lê Thị S. Diện tích theo Giấy chứng nhận là 420m². Tuy nhiên nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất nên đến nay diện tích thực tế còn lại là 374m².

Bà S ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng chỉ thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo biên bản thẩm định của Toà án sơ thẩm có 03 căn nhà do các ông H1, B, C con của bà S xây dựng. Do đó căn cứ án lệ số 11/2017 dành cho ông H1, B, C quyền ưu tiên mua nếu có nhu cầu.

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

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm theo hướng phân tích trên. 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 H: Theo quyết định số: QDTH/47015 ngày 18/12/2018 của Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội Công ty H bị thu hồi GCN đăng ký doanh. Xác minh tại địa chỉ Công ty ghi trên GCN đăng ký doanh nghiệp tại phường H, quận H, Hà Nội, công an phường H cho biết không có Công ty **H** tại đây.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp **Công ty H** có 02 thành viên. Người đại diện theo pháp luật là ông Hồ Thăng L chết ngày 13/3/2020. Thành viên còn lại được Toà án chỉ định tham gia tố tụng là bà Cao Thanh H, đăng ký HKTT: Thị trấn P, huyện P, Hà Nội. Xác minh tại Công an thị trấn P, huyện P ngày 17/5/2022 cho biết qua rà soát kiểm tra công dân trên địa bàn thị trấn P và kiểm tra trên hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia không có thông tin của bà Cao Thanh H. Ngày 10/8/2022 Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã có thông báo số 01/2022/QĐ-TA tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà H nhưng không có thông tin.

Như vậy việc tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng cho bị đơn và Người đại diện do Toà án chỉ định của bị đơn là không thực hiện được. Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại trụ sở Công ty H và nơi Đăng ký hộ khẩu thường trú của bà Cao Thanh H là đúng quy định tại khoản 3 điều 177 và điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về tư cách tham gia tố tụng: Trong vụ án này bà Lê Thị S được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Bà S chết ngày 27/9/2012 nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà S gồm các con tham gia tố tụng. Chồng bà S là ông Nguyễn Đức D đã chết năm 2006. Bà S có 08 người con gồm: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956, ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1957, ông Nguyễn Đức G (chết năm 2004), ông Nguyễn

Đức L (chết năm 2006), ông Nguyễn Đức T1 (chết, không có vợ, con), ông Nguyễn Đức T2 (chết năm 2010), ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1969, ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1973. Các ông T1, T2 chết chưa có vợ con. Ông G và ông L đều chết trước bà S nên không phải là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S.

Toà án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị T tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên bà T có ý kiến tại cấp phúc thẩm thống nhất với ý kiến của ông H1 đã trình bày, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Do đó khi xem xét yêu cầu của ông H1 cũng chính là ý kiến của bà T nên quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự không được cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng cũng không bị ảnh hưởng. Tuy nhiên án sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm khi xác định thiếu người tham gia tố tụng.

[3]. Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 060111/HĐHMTD/K ngày 6/01/2011 được Ngân hàng giải ngân cho bị đơn vay vốn theo 02 khế ước nhận nợ. Lãi suất được các bên thoả thuận là lãi suất cố định 21,15% và 21,8% theo từng khế ước. Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng khởi kiện đòi nợ gốc và nợ lãi chưa thanh toán là 13.111.111.492 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là 01 bất động sản tại thửa đất số 182 tờ bản đồ số 23 địa chỉ thôn T, xã H, huyện S, Hà Nội mang tên bà Lê Thị S đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 6341.2010/HĐTC-K ký ngày 15/12/2010 tại Văn phòng công chứng TL và 01 bất động sản tại thửa đất số 78 tờ bản đồ số 07, địa chỉ thôn T, xã H, huyện C, Hà Nội mang tên ông Nguyễn Duy T và bà Đặng Thị C đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 6343.2010/HĐTC-K ký ngày 15/12/2010 tại Văn phòng công chứng TL.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Duy T và bà Đặng Thị C không kháng cáo nên những phần liên quan nghĩa vụ của ông T, bà C đã có hiệu lực pháp luật.

[4]. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức H1 về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp số công chứng 6341.2010/HĐTC-K ký ngày 15/12/2010 giữa bà Lê Thị S với Ngân hàng K là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội.

Nhà đất tại thửa đất số 182 tờ bản đồ số 23 địa chỉ thôn T, xã H, huyện S, Hà Nội được UBND huyện S cấp GCNQSD đất số AĐ562579 ngày 9/12/2009 mang tên bà Lê Thị S. Theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, bà S kê khai nguồn gốc do cha ông để lại. Thời điểm kê khai xin cấp Giấy chứng nhận năm 2008, bà S chỉ kê khai một mình bà đứng tên bởi chồng bà là ông Nguyễn Đức D đã chết từ năm 2006. Căn cứ hồ sơ kê khai, UBND huyện S đã cấp GCNQSD đất mang tên một mình bà S.

Theo yêu cầu độc lập của ông H1 cho rằng đất do các cụ để lại nên quyền sở hữu thuộc tất cả các thành viên trong gia đình. Tuy nhiên ông là người trực tiếp đi nhận GCNQSD đất thay bà S. Bản thân ông đã biết GCNQSD đất được UBND huyện S cấp từ năm 2009 mang tên bà S, không đứng tên hộ gia đình và ông cũng không có ý kiến gì về việc nhà nước chỉ công nhận quyền sử dụng đất cho bà S.

Theo quy định tại điều 197 Bộ luật dân sự 2005: *Chủ sở hữu có quyền bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, để thừa kế, từ bỏ hoặc thực hiện các hình thức định đoạt khác*

phù hợp với quy định của pháp luật đối với tài sản. Vì vậy bà S hoàn toàn có quyền định đoạt đối với thửa đất mình đứng tên mà không cần thiết phải hỏi ý kiến các thành viên khác trong gia đình.

Ý kiến của ông H1 cho rằng mọi giao dịch liên quan đến thửa đất phải được tất cả các thành viên gia đình đồng ý. Tuy nhiên cơ quan cấp giấy không xác nhận đất của hộ gia đình nên tài sản không thuộc sở hữu của hộ gia đình. Ông H1 cũng như luật sư viện dẫn điều 109 Bộ luật dân sự 2005 quy định về định đoạt tài sản chung của hộ gia đình để cho rằng đây là tài sản của hộ gia đình nên một mình bà S ký Hợp đồng thế chấp là vi phạm điều cấm của pháp luật là không phù hợp bởi trước hết căn cứ xác định chủ sở hữu tài sản phải được nhà nước công nhận của hộ hay cá nhân. Ở đây nhà nước không công nhận tài sản của hộ gia đình nhưng ông H1 và luật sư trích điều luật viện dẫn tài sản của hộ gia đình là không có cơ sở. Ông D mất năm 2006 chưa được cấp GCN. Sau khi ông D mất, bà S mới kê khai làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất và hồ sơ kê khai chỉ một mình bà S đứng tên. Do đó UBND huyện S khi cấp giấy cũng chỉ xác định đất của cá nhân bà S, ông D không phải là đồng sở hữu nên không xác định các thừa kế của ông D được hưởng quyền lợi của ông D tại thửa đất này. Vì vậy không có căn cứ cho rằng bà S ký Hợp đồng thế chấp là vô hiệu vì thiếu chữ ký của các thành viên khác trong gia đình.

Theo Hợp đồng thế chấp số 6341.2010 ngày 15/12/2010 tại Văn phòng công chứng TL, bà S đồng ý thế chấp toàn bộ thửa đất nêu trên cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty H bao gồm các nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, phạt....tại các Hợp đồng cấp tín dụng được ký kết trước, trong và sau ngày 15/12/2010 và các phụ lục, văn bản, thỏa 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 1.113.000.000 đồng ...

Hợp đồng thế chấp được các bên thỏa thuận là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Tài sản đã được đăng ký giao dịch đảm bảo nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Do đó 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 2.4 của hợp đồng thế chấp. Do đó kháng cáo của ông H1 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu không được HĐXX chấp nhận

Tại biên bản xem xét thẩm định của TAND quận Hoàn Kiếm ngày 11/5/2022, trên diện tích đất thế chấp thể hiện có 03 khối nhà:

1. Nhà ông Nguyễn Đức H1 và vợ con đang quản lý sử dụng là nhà bê tông 02 tầng. Theo bản vẽ trích đo địa chính do Công ty cổ phần địa chính TL đo đạc, phần diện tích nhà ông H1 sử dụng 99.5m².

2. Nhà ông Nguyễn Đức C và vợ con đang quản lý sử dụng là nhà 01 tầng cấp 4 mái tôn. Theo bản vẽ trích đo địa chính do Công ty cổ phần địa chính TL đo đạc, phần diện tích nhà ông C sử dụng 89m².

3. Nhà ông Nguyễn Đức B đang quản lý sử dụng là nhà 01 tầng cấp 4. Theo bản vẽ trích đo địa chính do Công ty cổ phần địa chính TL đo đạc phần diện tích nhà ông B sử dụng 96.6m².

4. Giữa nhà ông H1 và nhà ông C được ngăn cách bởi sân gạch, có diện tích 64.9m². Cuối sân là nhà tạm lợp tôn, diện tích 24m² do ông H1 quản lý, sử dụng.

Tại phiên toà phúc thẩm ông H1 trình bày ông làm nhà ở riêng từ năm 1996, ông B làm nhà năm 2008, ông C làm nhà năm 2017. Khi ông C làm nhà sau cùng đã phá dỡ toàn bộ nhà cũ của bà S. Như vậy tại thời điểm thế chấp, trên đất có 03 căn nhà: 01 nhà của bà S, 01 nhà của ông H1 và 01 nhà của ông B.

Khi nhận thế chấp Ngân hàng không hỏi rõ bà S 03 căn nhà trên đất do ai xây dựng bởi trên GCN không ghi tài sản gắn liền với đất. Bà S chỉ có quyền định đoạt đối với tài sản thuộc sở hữu của mình và không có quyền định đoạt đối với tài sản do người khác xây dựng.

Theo ông Đào Xuân Đ là trưởng thôn 5 xã H, huyện S, Hà Nội cho biết ông là người sống ở gần và biết rõ nguồn gốc thửa đất. Năm 1996 ông H1 xây dựng một ngôi nhà kiên cố, năm 2008 ông B xây dựng một ngôi nhà, đến năm 2017 ông C cũng xây dựng nhà trên cùng thửa đất của cụ D và cụ S để lại.

Theo nội dung án lệ số 11/2017/AL: *Tại thời điểm thế chấp, trên đất thế chấp có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác. Chủ sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình. Hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.*

Án sơ thẩm căn cứ điều 3 của Hợp đồng thế chấp nhận định 3 căn nhà có trước khi thế chấp nên mọi công trình trên đất đều thuộc Tài sản thế chấp là không đúng bởi Tài sản này không phải do bên thế chấp (bà S) xây dựng.

Trong vụ án này, 02 căn nhà do các ông H1, B xây dựng trước khi thế chấp và căn nhà ông C xây dựng sau khi thế chấp nên không thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà S nhưng vẫn bị xử lý khi thi hành án. Các ông H1, B, C được quyền thoả thuận với Ngân hàng để được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có căn nhà ông đã xây dựng (nếu có nhu cầu). Trường hợp các ông không có nhu cầu mua thì sẽ được thanh toán giá trị tài sản của mình trên đất theo quy định của pháp luật.

Về chia tách nghĩa vụ bảo đảm: Án sơ thẩm đã chia tách nghĩa vụ bảo đảm tài sản của bà S được quy định tại điều 2.4 Hợp đồng thế chấp. Theo đó tài sản của bà S đảm bảo trên số nợ gốc là 1.113.000.000 đồng và nợ lãi phát sinh. Căn cứ hồ sơ khi phát vay 3.000.000.000 đồng sẽ tương ứng với nghĩa vụ đảm bảo bằng 37,1%. Theo đó số tiền lãi tương ứng với giá trị bảo đảm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14/9/2022 là 3.924.013.531 đồng. Án sơ thẩm chia tách nghĩa vụ đối với tài sản của bà S 43,9% nên số tiền lãi tương ứng nghĩa vụ là 4.645.038.717 đồng là không đúng.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại ông H1 đề nghị Ngân hàng phải chi trả các khoản chi phí thuê Luật sư 150.000.000 đồng, chi phí thuê taxi đi lại, ngày nghỉ lao động để đến Toà án là 4.600.000 đồng. Tổng cộng chi phí: 154.600.000 đồng. Tuy nhiên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu không được chấp nhận nên yêu cầu bồi thường thiệt hại như ông H1 đề nghị cũng không được HĐXX chấp nhận.

Năm 2013 thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ: Tân Phúc, xã Hồng Kỳ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã bị nhà nước thu hồi 46 m² theo Quyết định số

532/QĐ-UBND ngày 12/3/2013 của UBND huyện S để thực hiện dự án xây dựng mở rộng, nâng cấp đường 35. Số tiền nhà nước đền bù khi thu hồi đất ông H1 đã nhận và Ngân hàng không yêu cầu ông H1 phải trả số tiền này cho Ngân hàng nên cấp sơ thẩm không xem xét. Thực tế hiện nay diện tích đất theo đo đạc của Công ty cổ phần địa chính TL chỉ còn 374m². Do đó khi xử lý Thi hành án sẽ được thực hiện theo diện tích thực tế.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX sửa án sơ thẩm về chia tách nghĩa vụ đối với tài sản của bà Lê Thị S, 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: Ông Nguyễn Đức H1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Do đó ông H1 không phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. và án phí 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; Án lệ số 11/2017;

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 Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức H1; Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2022/KDTM-ST ngày 14/09/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm và quyết định:

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

Buộc Công ty H phải thanh toán cho Ngân hàng K số tiền nợ theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 060111/HĐHMTD/K ngày 06/01/2011 và 02 khế ước nhận nợ tính đến ngày 14/9/2022. Bao gồm:

- Nợ gốc: 2.534.255.613 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 272.957.121 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 10.303.898.758 đồng.

Tổng nợ: 13.111.111.492 đồng

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (15/9/2022) Công ty H tiếp tục phải chịu lãi quá hạn trên số tiền gốc theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức H1 về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 6341.2010/HĐTC-K ngày 15/12/2010 tại Văn phòng

công chứng TL giữa Ngân hàng K với bà Lê Thị S vô hiệu và yêu cầu Ngân hàng phải bồi thường thiệt hại.

3. Trường hợp Công ty H 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 78, tờ bản đồ số 07, tại địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện C, 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 BB 337853, Số vào sổ cấp GCN: 00081 do Ủy ban nhân dân huyện C, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/09/2010 mang tên ông Nguyễn Duy T và bà Đặng Thị C. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 6343.2010/HĐTC-K ngày 15/12/2010 tại Văn Phòng công chứng TL. *Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 1.072.800.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 14/9/2022: 4.477.266.429 đồng 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 15/9/2022 cho đến khi trả xong nợ gốc.*

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ: T, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 562579, MS: 10115290229, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00703 do Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/12/2009 mang tên bà Lê Thị S; đã bị thu hồi 46 m² đất ở theo Quyết định số 532/QĐ-UBND ngày 12/3/2013 của Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 6341.2010/HĐTC-K ngày 15/12/2010 tại Văn phòng công chứng TL. *Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 1.113.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 14/9/2022: 3.924.013.531 đồng 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 15/9/2022 cho đến khi trả xong nợ gốc.*

Ông Nguyễn Đức H1, Nguyễn Đức C, Nguyễn Đức B được quyền thoả thuận với Ngân hàng để được ưu tiên mua quyền sử dụng đất trên có tài sản (ngôi nhà các ông đã xây dựng) tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: T, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội. Trường hợp các ông không thoả thuận được thì số tiền thu được sau khi xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông H1, ông B, ông C.

4. Tài sản gắn liền với đất (bao gồm cả phần xây dựng trên phần lưu không mà không nằm trong diện tích theo Giấy chứng nhận, nếu có) 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.

5. 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.

6. Đình chỉ yêu cầu buộc Công ty H phải trả số tiền lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng do Ngân hàng rút yêu cầu.

7. Về án phí: Công ty H phải chịu 121.111.000 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 60.600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0051235 ngày 12/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Đức H1 được miễn án phí. Hoàn trả ông H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.800.000 đồng theo biên lai số AA/2020/0051675 ngày 15/6/2022 và 300.000 đồng theo biên lai số AA/2020/0051882 ngày 5/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, 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 Hoàn Kiếm;
- VKSND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm;
- Dương sự;
- Lưu HS VP.

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

Lê Thuý Linh