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

Bản án số: 10/2024/KDTM-PT
Ngày: 08/01/2024
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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh;***
Các Thẩm phán : ***Bà Lê Thúy Linh***
Ông Nguyễn Xuân Tuấn

Thư ký phiên tòa: ***ÔngLê Hồng Hòa -*** Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: ***Bà Nguyễn Thị Hoa***- Kiểm sát viên.

Ngày 18/01/2023, 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 254/2023/KDTM - PT ngày 16/11/2023 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tín dụng, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá vô hiệu". Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Toà án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 832/2023/QĐXXPT-KDTM ngày 11/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 885/2023/QĐPT-KDTM ngày 29/12/2023 giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Kính Đạt
Địa chỉ: Khu 5, xã Tứ Xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Khổng Văn Phú** - Chủ tịch HĐTV

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Khổng Thùy Dung**.

Địa chỉ liên hệ: Số 398 Trần Khát Chân, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Bị đơn: **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam**
Địa chỉ trụ sở: Số 02 phường Láng Hạ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn Vượng** - Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Hạ Tùng Lâm** - Phó giám đốc Agribank Chi nhánh Lâm Thao, Phú Thọ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ; Địa chỉ trụ sở: Thị trấn Lâm Thao, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Hạ Tùng Lâm** - Phó giám đốc Agribank Chi nhánh Lâm Thao

Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam; Địa chỉ trụ sở: khu đô thị mới,

đường Hòa Phong, phường Dữu Lâu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công Dũng- chức vụ: Giám đốc.

Bà Hoàng Thị Tài, sinh 1980, ông **Hà Ngọc Cường**, sinh 1978. Địa chỉ: Khu 1, xã Tân Phú, huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ;

Công ty CP Công Nghệ New-Stone;

Trụ sở: Số 204 tổ 21 phố Tân An, phường Tân Dân, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật**: Ông Nguyễn Tiến Vũ.**

Công ty đấu giá hợp danh quốc gia Group;

Trụ sở: Số 01 ngõ 3449 đường Hùng Vương, phường Vân Phú, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Trần Ngọc Sơn.**

Công ty cổ phần Đấu giá Kinh Bắc (nay là Công ty Đấu giá hợp danh Kinh Bắc);

Địa chỉ: NR Nguyễn Tiến Thành, đường Ngô Tất Tố, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Trịnh Đăng Nghiệp** - Giám đốc;

Ông **Bùi Mạnh Hải**;

Địa chỉ: Phòng 1006B Chung cư Mỹ Sơn số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Ông **Lê Văn Tài** - Giám đốc Công ty TNHH 1 thành viên Tùng Lâm, Yên Lạc, thành phố Vĩnh Phúc;

Địa chỉ: Khu 5, xã Tề Lỗ, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ông **Khổng Văn Phú**, sinh 1970; bà **Chử Thị Hòa**, sinh 1973; ông **Chử Văn Sinh**, sinh 1950; ông **Chử Đức Chương**, sinh 1960; bà **Nguyễn Thị Nụ**, sinh 1960; bà **Nguyễn Thị Thái**, sinh 1951. Cùng trú tại: Khu 5 xã Tứ xã, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ;

Ông **Chử Văn Thư**, sinh 1975; bà **Bùi Thị Thúy**, sinh 1977. Cùng trú tại: Khu 4 xã Tứ xã, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ;

Ông **Khổng Văn Tài**, sinh 1970; Bà **Chử Thị Kiều**, sinh 1975; Anh **Khổng Tiến Nam**, sinh 1996; Chị **Khổng Ngọc Oanh**, sinh 2006; (Ông Tài, bà Kiều là người đại diện theo pháp luật của chị Oanh). Địa chỉ: Khu 3, xã Tứ Xã, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ;

Bà **Nguyễn Thị Chỉnh**, sinh 1957. Địa chỉ: Khu 8 (nay là khu 5) Tứ Xã, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ;

Ông **Nguyễn Hữu Lộc**, sinh 1959; Bà **Nguyễn Thị Dung**, sinh 1959) Anh **Nguyễn Lộc Lợi**, sinh 1985; Chị **Trần Thị Sơn**, sinh 1986; Cháu **Nguyễn Hữu Linh**, sinh 2014; Cháu **Nguyễn Hữu Linh Anh**, sinh 2016 (Chị Sơn và anh Lợi là người đại diện theo pháp luật của cháu Linh và Linh Anh). Địa chỉ: Phòng 212 nhà E9 TT Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Khổng Văn Cật: Bà **Khổng Thị Thọ,** địa chỉ: Khu 6 xã Tứ Xã, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ; Bà **Khổng Thị Khang,** địa chỉ: Khu 4 (Nay là khu 2) xã Tứ Xã, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ; Bà **Khổng Thị Ninh**, Địa chỉ: Khu 3 xã Tứ Xã, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ; Ông **Khổng Văn Phú**, Địa chỉ: Khu 5 xã Tứ Xã, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ; Ông

Khổng Văn Tài, Địa chỉ: Khu 3 xã Tứ Xã, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ; Bà **Khổng Thị Hiền**, Địa chỉ: Khu 4 xã Bản Nguyên, huyện lâm Thao, tỉnh Phú Thọ;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phú, bà Hòa, ông Sinh, ông Chương, bà Nụ, bà Thái, ông Thư, bà Thúy, ông Tài, bà Kiều, anh Nam, chị Oanh, chị Sơn, bà Chỉnh, bà Thọ, bà Khang, bà Ninh, bà Hiền, ông Lộc, bà Dung, anh Lợi, chị Sơn: Luật sư **Trương Quốc Hòe** - Văn phòng luật sư Interla, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

(Bà Dung, ông Phú, ông Lâm, ông Thư, anh Nam, bà Khang, luật sư Hòe có mặt; Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 19/08/2011, Agribank Chi nhánh huyện Lâm Thao (Gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Kính Đạt (Gọi tắt là Công ty Kính Đạt) ký kết Hợp đồng tín dụng số 2703LAV201101449/HĐTD (Gọi tắt Hợp đồng 2703LAV). Nội dung hợp đồng thể hiện việc Ngân hàng cho Công ty vay 7 tỷ đồng để mua nhà máy gạch Tuynel, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày nhận tiền đầu tiên. Lãi suất cho vay được áp dụng là 21,5%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi cho vay trong hạn. Tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng gồm 11 tài sản.

Đến thời điểm hiện tại theo ước tính, Công ty còn nợ Ngân hàng: 5.931.834.247đ (gốc) và 1.512.493.278đ (lãi)

Ngân hàng đã xử lý toàn bộ 11 tài sản trên trong đó có 06 tài sản bị xử lý bất hợp pháp bằng cách tự ý bán tài sản của các bên bảo lãnh khi chưa có phán quyết của Tòa án và không được sự đồng ý của các chủ tài sản là ông Chử Văn Thư, bà Bùi Thị Thúy; ông Khổng Văn Phú, bà Chử Thị Hòa; ông Chử Đức Chương, bà Nguyễn Thị Nụ; Ông Chử Văn Sinh và bà Nguyễn Thị Thái.

Ngày 01/3/2013, Công ty Kính Đạt ký hợp đồng thế chấp tài sản của Công ty là quyền sử dụng 15116,8m^2 đất tại thửa số 133, tờ bản đồ số 62/CLTĐ, địa chỉ tại: xã An Đạo, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ để đảm bảo cho khoản vay vốn ngắn hạn số tiền 5.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng mới mà ngân hàng cam kết sẽ ký với Công ty Kính Đạt. Tuy nhiên sau đó, Ngân hàng và Công ty Kính Đạt không ký Hợp đồng tín dụng nào nhưng Ngân hàng vẫn tự ý chuyển tài sản này thành tài sản thứ 12 để làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng ký ngày 19/8/2011. Hiện nay, phía Ngân hàng đang tiếp tục quá trình xử lý bất hợp pháp đối với tài sản tại Hợp đồng thế chấp số 01 ký ngày 01/3/2013 này vẫn theo phương thức tự ý bán tài sản khi chưa có sự đồng ý của chủ tài sản và không tuân theo phán quyết của Tòa án.

Công ty Kính Đạt cho rằng Hợp đồng tín dụng vi phạm về phạm vi bảo đảm thể hiện tại Điều 8 Hợp đồng tín dụng quy định về bảo đảm tiền vay nêu "cho vay có bảo đảm bằng tài sản" và "Bảo đảm tiền vay thực hiện theo hợp đồng số ... ngày ... tháng ... năm ...". Hợp đồng tín dụng không nêu rõ các tài sản bảo đảm, giá trị của các tài sản bảo đảm. Trong hợp đồng tín dụng không điền số Hợp đồng thế chấp, ngày ký kết Hợp đồng thế chấp dùng để bảo đảm tiền

vay theo đúng quy định, chỉ nêu chung chung. Hợp đồng tín dụng do ngân hàng soạn thảo nhưng không đưa đầy đủ các thông tin cần thiết theo quy định pháp luật thể hiện hành vi thiếu thiện chí, trung thực và không bình đẳng trong việc giao kết. Số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng là 7 tỷ đồng, lớn hơn rất nhiều tổng giá trị tài sản của Công ty Kính Đạt. Việc ông Khổng Văn Phú (người đại diện theo pháp luật của Công ty Kính Đạt) ký kết hợp đồng vay vốn 7 tỷ đồng với Ngân hàng phải được quyết định thông qua Hội đồng thành viên. Tại 02 biên bản họp Hội đồng thành viên năm 2010 của Công ty Kính Đạt (biên bản họp số 01/BB-HĐTV ngày 11/01/2010 và số 02/BB-HĐTV ngày 10/7/2010) đều không thể hiện Hội đồng thành viên biểu quyết thông qua việc vay vốn Ngân hàng, ông Phú đại diện Công ty Kính Đạt ký Hợp đồng tín dụng vượt quá thẩm quyền của người đại diện. Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng với Công ty Kính Đạt đã xâm phạm đến quyền lợi của công ty cũng như các thành viên khác trong hội đồng thành viên.

Căn cứ Điều 128, điều 146 BLDS 2005 thì Hợp đồng tín dụng vô hiệu do vi phạm điều kiện về chủ thể tham gia ký kết không phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với Công ty Kính Đạt mà người chịu trách nhiệm đối với hợp đồng là ông Phú.

Về nội dung Hợp đồng tín dụng vi phạm quy định về lãi suất theo quy định của pháp luật. Tại Khoản 5 Điều 474 Luật Dân sự 2005 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay: "5. Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ. "

Tại Khoản 1 Điều 476 Luật dân sự 2005 có nêu rõ: "1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng." nhưng Hợp đồng 2703LAV lãi suất cho vay: 21%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cùng loại là không phù hợp với quy định của pháp luật ở thời điểm kí kết hợp đồng tín dụng tại khoản 1 Điều 476 Luật dân sự 2005 và Quyết định số 2868/QĐ-NHNN của Thống đốc ngân hàng nhà nước ngày 29/11/2010 thì mức lãi suất cơ bản là 9%/năm.

Ngoài hợp đồng tín dụng số 2703142796109/HĐTD ngày 19/8/2011 thì giữa Ngân hàng và Công ty Kính Đạt còn ký Hợp đồng số 2703LAV201101449. Tại 02 hợp đồng này số tiền Công ty Kính Đạt vay là 7 tỷ đồng, chỉ khác nhau về lãi suất quá hạn. Công ty Kính Đạt chỉ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng tín dụng 2703LAV201101449 mà không thực hiện bất cứ Hợp đồng tín dụng nào khác nên 02 Hợp đồng tín dụng gây nhầm lẫn cho các bên tham gia và gây khó khăn cho việc thực hiện hợp đồng tín dụng của công ty.

Về việc xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng:

Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao đã tự ý xử lý tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng 2703LAV khi hợp đồng chưa chấm dứt. Ngày 28/9/2017 tại Agribank huyện Lâm Thao, công ty đã ký phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng theo đó thay đổi mức lãi suất cho vay trong hạn: 10%/năm; Lãi suất nợ quá hạn bằng 0%/năm lãi suất trong hạn; Thời điểm áp

dụng: từ ngày 13/11/2011 đến hiện nay". Đến thời điểm ký kết phụ lục hợp đồng năm 2017 thì Hợp đồng tín dụng vẫn đang được thực hiện, chưa chấm dứt; nghĩa vụ các bên vẫn đang được thực hiện. Việc Ngân hàng xử lý tài sản khi thời hạn của hợp đồng chưa chấm dứt là hoàn toàn sai.

Việc Ngân hàng áp dụng Nghị quyết số 42/2017 để xử lý tài sản các tài sản bảo đảm khi chưa được các bên đồng ý theo khoản 2 Điều 47 Nghị định 163/2006 được sửa đổi bổ sung bởi Khoản 13 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012; Điều 301 Luật dân sự 2015. Trong quá trình xử lý tài sản, nếu bên bảo lãnh không giao tài sản thì Ngân hàng không được trực tiếp thu giữ tài sản mà phải thực hiện việc khởi kiện đến Tòa án nhân dân có thẩm quyền, sau đó đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo quyết định tại bản án. Trên thực tế, Ngân hàng đã xử lý tài sản bảo đảm của công ty từ năm 2013 đến nay. Ngân hàng đã thu giữ tài sản của công ty khi trong Hợp đồng bảo đảm không có quy định rõ ràng về việc "thu giữ tài sản".

Việc thu giữ tài sản bảo đảm của công ty cũng như bên thứ ba có tài sản bảo lãnh từ năm 2013 đến nay đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của công ty, khiến cho Công ty bị ngừng trệ hoạt động kinh doanh, sản xuất khiến doanh nghiệp thiệt hại nặng nề, mất đi khả năng trả nợ, đẩy công ty đến bờ vực phá sản.

Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 81902/2019/HĐBĐG giữa Công ty Đấu giá với Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ và Hợp đồng mua tài sản bán đấu giá tài sản số 04/2019 /HĐMB-ĐG giữa Công ty Đấu giá với Người mua được tài sản đấu giá đều vô hiệu do vi phạm điều kiện về chủ thể của giao dịch dân sự. Quy trình bán đấu giá tài sản của Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam với Agribank vi phạm quy định về chủ thể được thực hiện việc giao dịch tài sản theo khoản 5 Điều 5 Luật đấu giá tài sản 2016.

Như vậy, để Ngân hàng có quyền thực hiện việc ký hợp đồng với Công ty bán đấu giá tổ chức bán đấu giá các tài sản thế chấp thì Ngân hàng chỉ có thể thuộc trường hợp: là người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền bán đấu giá tài sản. Agribank đứng ra thực hiện việc bán đấu giá tài sản khi không phải là chủ thể có quyền tài sản để đưa tài sản ra đấu giá theo quy định pháp luật. Nếu Ngân hàng muốn xử lý tài sản thì phải khởi kiện trong một vụ án khác.

Các Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 81902/2019/HĐBĐG giữa Công ty Đấu giá với Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao và Hợp đồng mua tài sản bán đấu giá tài sản số 04/2019/HĐMB-ĐG giữa Công ty Đấu giá với Người mua được tài sản đấu giá có dấu hiệu vô hiệu do vi phạm quy định về chủ thể ký kết hợp đồng. Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 81902/2019/HĐBĐG giữa Công ty Đấu giá với Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ và Hợp đồng mua tài sản bán đấu giá tài sản số 04/2019/HĐMB-ĐG giữa Công ty Đấu giá với Người mua đều không được sự đồng ý của chủ sở hữu. Có căn cứ để hủy kết quả bán đấu giá giữa Công ty Đấu giá và người mua được tài sản bán đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Agribank chi nhánh Lâm Thao cùng Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam đã có những hành vi thông đồng, móc nối trong việc làm sai lệch hồ sơ

đấu giá và thông tin tài sản đấu giá về người có tài sản cũng như chủ sở hữu tài sản đấu giá.

Trong các Hợp đồng bán đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá Ngân hàng và Công ty Đấu giá đều ghi nhận người có tài sản là Ngân hàng và chủ thể ký kết hợp đồng cũng không phải là công ty mà là Ngân hàng. Như vậy đây đã là hành vi làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá khiến những người tham gia đấu giá hiểu sai về tài sản đấu giá, đây là hành vi vi phạm pháp luật.

Ngân hàng có những hành vi lừa dối khách hàng, quy trình xử lý tài sản của Ngân hàng cùng Công ty Đấu giá vi phạm pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Kính Đạt.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ đề nghị Tòa án giải quyết:

- Xác định rõ ràng Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết.
- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tín dụng số 2703LAV201101449/HĐTD ngày 19/8/2011 giữa Công ty Kinh Đạt với Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao.
- Tuyên vô hiệu Phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01KĐ/2017/PLHĐTD ngày 28/9/2017 do phần phụ lục hợp đồng là phần không tách rời với HĐTD số 2703LAV201101449.
- Yêu cầu Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao dừng xử lý các tài sản bảo đảm khi chưa chấm dứt Hợp đồng tín dụng số 2703LAV201101449.
- Hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 81902/2019/HĐBĐG giữa Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam với Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ.
- Hủy Hợp đồng mua tài sản bán đấu giá tài sản số 04/2019/HĐMB-ĐG giữa Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam với Người mua được tài sản đấu giá.
- Hủy các Hợp đồng, văn bản, tài liệu phát sinh từ kết quả bán đấu giá tài sản giữa Ngân hàng, Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam và người mua được tài sản bán đấu giá.

Bị đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam: Thừa nhận việc ký kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng số 2703 LAV201101449 (Hợp đồng 2703 LAV) với Công ty Kính Đạt. Việc ký kết hợp đồng tín dụng là đúng với các quy định của pháp luật và Ngân hàng Nhà nước, Ngân hàng khẳng định chỉ ký kết duy nhất 01 hợp đồng tín dụng này với Công ty Kính Đạt, không có hợp đồng tín dụng khác.

Hợp đồng tín dụng mà công ty Kính Đạt đang lưu giữ vẫn là hợp đồng tín dụng số 2703LAV201101449 ngày 19/8/2011 (Số 2703142796109 là mã số khách hàng của công ty Kính Đạt tại Agribank; mỗi khách hàng tại Agribank chỉ có 01 mã số duy nhất; việc ghi bằng tay mã số khách hàng trên hợp đồng tín dụng là để thuận tiện cho việc theo dõi, quản lý, giao dịch của khách hàng tại Agribank).

Về sự khác biệt về lãi suất quá hạn theo 02 hợp đồng thì về bản chất lãi suất quá hạn được ghi trên 02 hợp đồng là như nhau. Tại HĐTD 2703LAV (Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao đang lưu giữ) ghi lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cùng loại có nghĩa: lãi suất quá hạn thực tế là 150%*21%/năm= 31,5%/năm trùng khớp với lãi suất quá hạn ghi tại hợp đồng tín dụng mà Công ty Kính Đạt đạt lưu giữ.

Các bên tham gia ký kết hợp đồng tín dụng là trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc. Nội dung, mục đích của Hợp đồng tín dụng không trái với quy định của Pháp luật; không trái với đạo đức xã hội. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự. Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho Công ty Kính Đạt trên cơ sở Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty Kính Đạt ngày 09/8/2011 về việc phê duyệt kế hoạch, dự án, phương án sản xuất kinh doanh năm 2011 và ủy quyền cho Giám đốc dùng tài sản của doanh nghiệp, tài sản bảo lãnh bên thứ 3 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Kính Đạt tại Agribank, đồng thời ủy quyền cho Giám đốc công ty thực hiện các giao dịch vay vốn ngân hàng, thế chấp, xử lý tài sản đảm bảo.

Việc giải ngân vốn vay của Agribank Chi nhánh huyện Lâm Thao đúng quy định; Công ty Kính Đạt sử dụng vốn vay đúng mục đích. Công ty Kính Đạt thừa nhận trách nhiệm, nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng thể hiện thông qua nhiều văn bản, giấy tờ, tài liệu như: biên bản kiểm tra, đối chiếu nợ vay, cam kết trả nợ, đề nghị miễn giảm lãi...

Đảm bảo cho khoản vay của Công ty Kính Đạt tại Agribank theo Hợp đồng số 2703LAV là các quyền sử dụng đất tại: Khu 1, xã Tân Phú, huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ. Tại các hợp đồng thế chấp đã ký nêu rõ nội dung phạm vi bảo đảm là nghĩa vụ nợ bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có) trong đó mức dư nợ/số tiền vay theo các hợp đồng tín dụng ký giữa Công ty Kính Đạt và ngân hàng. Thỏa thuận về cho vay có tài sản bảo đảm và nghĩa vụ nợ đối với tài sản đảm bảo đã được nêu rõ ràng. Hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không trái quy định pháp luật; đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Tại bản án số 16/2020/DS-ST ngày 16/92020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao và bản án phúc thẩm số 32/2021/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã tuyên bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Kính Đạt, các bên bảo lãnh đối với 06 hợp đồng thế chấp tài sản tại khu 1, xã Tân Phú, huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ và Hợp đồng thế chấp số 01 ngày 01/3/2013.

Sau ký Hợp đồng tín dụng, Công ty Kính Đạt đã được giải ngân đủ số tiền là 7.000.000.000đồng.

Tính đến ngày 15/11/2021, số tiền Công ty Kính Đạt còn phải trả cho là 19.749.335.202 đồng. Trong đó: Số tiền nợ gốc là: 3.601.905.747 đồng; Số tiền nợ lãi là: 16.147.429.455 đồng (trong đó lãi trong hạn là: 12.292.652.006 đồng; lãi quá hạn là: 3.854.777.449 đồng)

Từ ngày 20/8/2013, Công ty Kính Đạt vi phạm thỏa thuận về trả nợ gốc số tiền 2.469.534.247đồng và lãi, phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục kèm theo nên ngân hàng đã dừng cấp tín dụng và áp dụng các biện pháp xử lý nợ, xử lý tài sản bảo đảm. Việc Ngân hàng xử lý các tài sản bảo đảm được thực hiện đúng theo Điều 63 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP. Các bên bảo lãnh, Công ty Kính Đạt đều có văn bản ủy quyền Agribank Chi nhánh huyện Lâm Thao về thu giữ, xử lý tài sản đảm bảo (các văn bản ủy quyền được sao lưu kèm theo).

Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các bước, quy trình về việc kê biên, thu

giữ tài sản bảo đảm; tổ chức bán đấu giá tài sản. Việc tranh chấp hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đã được bên bảo lãnh khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ và vụ án này đã bị đình chỉ giải quyết theo Quyết định số 65/2021/QĐST-DS ngày 28/9/2021. Ngân hàng đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Kính Đạt và **có yêu cầu phản tố:**

- Buộc Công ty Kính Đạt phải hoàn trả toàn bộ số tiền gốc, lãi, phí cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng gồm số tiền nợ gốc: 3.601.905.747 đ; nợ lãi là: 6.429.100.869đ. Tổng cộng là: 10.031.006.616đ.

Trường hợp Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Công ty Kính Đạt không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ngân hàng và cho rằng hợp đồng tín dụng vô hiệu do những sai phạm của Ngân nên hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu là không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Công ty Kính Đạt chỉ có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận của Ngân hàng là 7.000.000.000 đồng, không phát sinh lãi. Ngân hàng có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng gồm tài sản của Công ty Kính Đạt đã thế chấp và tài sản của bên thứ ba bảo lãnh cho Công ty Kính Đạt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ trình bày: Nhất trí với ý kiến trình bày của bị đơn.

2. Công ty đầu giá hợp danh PT Việt Nam trình bày:

Công ty được biết đơn vị Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ có nhu cầu lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá tài sản đảm bảo thu hồi nợ bao gồm: 06 QSD đất và Nhà xưởng trên đất của Công ty Kính Đạt: địa chỉ: Khu I, xã Tân phú, huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ nên đã nộp đơn dự thầu và nhận được công văn của Agribank Chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ đề nghị tổ chức phiên đấu giá.

Ngày 27 tháng 05 năm 2019, Công ty ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ để thực hiện quy trình đấu giá tài sản thu hồi nợ vay, tài sản đấu giá bao gồm 06 QSD đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty Kính Đạt. Sau khi kí hợp đồng đấu giá tài sản, Công ty tiến hành các thủ tục quy trình theo đúng quy định luật đấu giá tài sản nhưng không có khách hàng mua đấu giá tài sản trên nên sau đó tiếp tục thực hiện phiên đấu giá lần 2. Trong thời gian thông báo đấu giá, qua phương tiện thông tin đại chúng đến ngày 24/07/2019 có 02 khách hàng đến đăng ký mua hồ sơ và nộp tiền đặt trước để tham dự phiên đấu giá tài sản.

Ngày 30/7/2019 Công ty tiến hành phiên đấu giá công khai tài sản gồm 06 QSD đất và tài sản: Khu I, xã Tân phú, huyện Lâm Sơn, tỉnh Phú Thọ và đã thành công và bà Hoàng Thị Tài, đã tiến hành ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và công chứng hợp đồng theo đúng thời gian quy định.

Ngày 13/8/2019, đơn vị có tài sản đấu giá là Agribank Chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ và đơn vị tổ chức đấu giá là Công ty đấu giá hợp danh Việt Nam (Công ty đấu giá Việt Nam) đã tiến hành bàn giao tài sản trúng đấu giá cho bà Hoàng Thị Tài.

Đã hơn 2 năm kể từ phiên đấu giá, do có sự vướng mắc về pháp lý người mua được tài sản là bà Hoàng Thị Tài vẫn chưa làm thủ tục sang tên để chuyển quyền sở hữu và sử dụng tài sản của mình theo quy định của pháp luật.

Công ty đấu giá hợp danh Kinh Bắc trình bày:

Sau khi kiểm tra hồ sơ, hoạt động của Công ty, nhận thấy Công ty CP đấu giá Kinh Bắc (Nay là Công ty đấu giá hợp danh Kinh Bắc - Gọi tắt là Công ty Kinh Bắc) không tổ chức bán đấu giá tài sản; Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở địa chỉ: thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20, khu 3 Văn Hùng, xã Tứ Xã, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Công ty Kinh Bắc chỉ tổ chức đấu giá tài sản là: Máy ủi KOMATSU D31, năm sản xuất 2008; Biển đăng ký 19XA-0518 đã qua sử dụng. Hãng sản xuất: KOMASU, Model: D4TP-18, nước sản xuất: Nhật Bản theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 71/2014/1DBĐG ngày 10/06/2014 giữa Ngân hàng Nông nghiệp huyện Lâm Thao và Công ty Kinh Bắc.

Công ty Kinh Bắc đã tổ chức đấu giá tài sản tài sản đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP của Chính phủ và các văn bản pháp luật.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Khổng Văn Phú; bà Chử Thị Hòa; ông Chử Văn Sinh; ông Chử Đức Chương; bà Nguyễn Thị Nụ; bà Nguyễn Thị Thái; Ông Chử Văn Thư; bà Bùi Thị Thúy do ông Tống Hữu Huy đại diện đều nhất trí cho rằng Ngân hàng thu giữ và bán tài sản đấu giá trái quy định đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung:

- Hủy kết quả bán đấu giá thành giữa Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam với các khách hàng trúng đấu giá là bà Hoàng Thị Tài và ông Hà Ngọc Cường;

- Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 04/2019/HĐMB-ĐG ngày 30/7/2019 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam với các khách hàng trúng đấu giá là bà Hoàng Thị Tài và ông Hà Ngọc Cường;

- Hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản bảo đảm số 81902/2019/HĐBĐG ngày 27/5/2019 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn và Đấu giá Việt Nam.

5. Ông Khổng Văn Tài và bà Chử Thị Kiều thống nhất trình bày:

Ông Khổng Văn Tài và bà Chử Thị Kiều là con trai và con dâu của ông Khổng Văn Cật, ông Cật chết năm 2019. Ông Cật có vợ là bà Bùi Thị Quý mất năm 2006. Sinh thời ông Cật và bà Quý sinh được 7 người con.

Thửa đất số 1127, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: khu Cửa Kho, xã Tứ Xã, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ với diện tích là 165m2 được UBND huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 24/9/2008 cho ông Khổng Văn Cật.

Nguồn gốc nhà đất trên thuộc một thửa đất với diện tích khoảng hơn 400m2 đứng tên ông Cật, đến năm 2008 ông Cật có tách thửa đất làm hai phần, 1 phần diện tích khoảng 235m2 đứng tên ông Khổng Văn Tài và 1 phần diện tích là 165m2 đứng tên ông Cật. Việc tách thửa đất thành hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng chỉ nhằm xác nhận quyền sở hữu của ông Cật và ông Tài, trên thực tế thửa đất vẫn liền khối và không có ranh giới. Đến năm 2010, vợ chồng ông bà Tài xây dựng nhà trên phần diện tích 235m2 và được ông Cật cho xây dựng nhà, lát sân và cổng sang 1 phần diện tích nhà ông Cật và có sự đồng ý

của ông Cật (tuy nhiên không có văn bản nào về sự việc trên mà chỉ có thỏa thuận bằng miệng). Đến năm 2018, ông Tài có lợp mái tôn với diện tích 20m2 trên diên tích đất của ông Cật và đến năm 2021 thì có láng xi măng phần diện tích đất còn lại của ông Cật. Từ trước đến nay, gia đình ông Tài và ông Cật đều sử dụng, quản lý chung tổng diện tích đất khoảng hơn 400m2.

Thời điểm ông Cật thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Nông nghiệp gia đình không biết bởi Ngân hàng không đến thẩm định, mãi đến năm 2017-2018, gia đình ông mới biết sự việc này.

6. Chị Hoàng Thị Tài và anh Hà Ngọc Cường thống nhất trình bày:

Ông bà là người trúng đấu giá 06 Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Khu 1-xã Tân Phú-huyện Tân Sơn-tỉnh Phú Thọ của đơn vị tổ chức đấu giá là Công ty đấu giá hợp danh Việt Nam. Giá mua qua đấu thầu ông Cường, bà Tài bỏ ra là gần 2,4 tỷ đồng. Khoảng 10 ngày sau khi trúng đấu giá ông bà đã chuyển thẳng tiền vào tài khoản của Ngân hàng Agribank Chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ và được bàn giao luôn sổ đỏ của 06 Quyền sử dụng đất. Khi bàn giao thực địa thì chủ đất đến, lúc đó ông bà mới biết chủ đất là ai, chủ đất đã gây khó khăn không cho bàn giao thực địa.

Khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, ông bà được UBND huyện Tân Sơn thông báo ông Phú đang khởi kiện ở nhiều nơi và ông bà không thực hiện được thủ tục sang tên.

Ông bà biết trước đấy đã có nhiều người thuê khu đất này nhưng thời điểm ông bà xuống nhận bàn giao thực địa không có ai thuê chỗ đất đấy.

Đã hơn 2 năm kể từ khi phiên đấu giá thành công và các bên liên quan ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nhưng do có sự vướng mắc về pháp lý nên ông bà chưa làm thủ tục sang tên để chuyển quyền sở hữu và sử dụng tài sản của mình.

Ông bà không đồng ý hòa giải, không đồng ý nhượng lại khu đất đã trúng đấu giá và chờ kết quả giải quyết của Tòa án đối với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đấu giá để làm thủ tục sang tên để chuyển quyền sở hữu và sử dụng tài sản của mình. Nếu có yêu cầu, ông bà sẽ khởi kiện Ngân hàng Agribank Chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ bằng một vụ án khác.

7. Bà Nguyễn Thị Chỉnh trình bày:

Ngày 16/5/2000, chồng bà là Khổng Văn Quang được UBND huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R562552. Năm 2006, ông Quang mất. Năm 2010 bà đã chuyển tên bà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, bà ký hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Kính Đạt. Công ty Kính Đạt không trả được nợ nên Công an và Ngân hàng nhiều lần đến nhà bà yêu cầu gia đình không trả đủ khoản nợ được đảm bảo bằng tài sản này thì Ngân hàng sẽ phát mại tài sản, bà đã huy động tiền của các con bà để trả tiền cho Ngân hàng. Năm 2013, bà đã trả cho Ngân hàng 180.000.000đ tiền gốc và 58.000.000 đồng tiền lãi. Sau đó, ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, ông Phú không trả lại cho bà số tiền này. Trước yêu cầu khởi kiện của Công ty Kính Đạt đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án kinh doanh sơ thẩm số 53/2023/KDTM-ST ngày 28/7/2023 của Toà án nhân dân quận Ba Đình xét xử đã quyết định:

"1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Kính Đạt.

- Yêu cầu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ dừng xử lý các tài sản bảo đảm khi chưa chấm dứt Hợp đồng tín dụng số 2703LAV201101449 ngày 19/8/2011.

- Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 81902/2019/HĐBĐG ngày 27/5/2019 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ vô hiệu.

- Hợp đồng mua tài sản bán đấu giá tài sản số 04/2019/HĐMB-ĐG ngày 30/7/2019 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam và Người mua được tài sản đấu giá vô hiệu.

- Các Hợp đồng, văn bản, tài liệu phát sinh từ kết quả bán đấu giá tài sản giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ, Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam và người mua được tài sản bán đấu giá vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Kính Đạt.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tín dụng số 2703LAV201101449/HĐTD ngày 19/8/2011 giữa Công ty Kinh Đạt và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam chi nhánh huyện Lâm Thao.

- Tuyên vô hiệu Phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01KĐ/2017/PLHĐTD ngày 28/9/2017 do phần phụ lục hợp đồng là phần không tách rời với Hợp đồng tín dụng số 2703LAV201101449.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH Xây dựng và Thương Mại Kính Đạt tự nguyện trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền nợ gốc là: 5.931.834.247 (Năm tỷ chín trăm ba mươi mốt triệu tám trăm ba mươi tư nghìn hai trăm bốn mươi bảy) đồng.

- Buộc Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Kính Đạt trả toàn bộ số tiền gốc, lãi, phí cho Agribank Chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ theo thỏa thuận đã ký kết tại Hợp đồng tín dụng số 2703LAV201101449 ngày 19/08/2011 và Phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01KĐ/2017/PLHĐTD ngày 28/9/2017 số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 26/7/2023 là 7.444.327.525 (Bảy tỷ, bốn trăm bốn mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm hai mươi lăm) đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 5.931.834.247 (Năm tỷ, chín trăm ba mươi mốt triệu, tám trăm ba mươi tư nghìn, hai trăm bốn mươi bảy) đồng và số tiền nợ lãi là 1.512.493.278 (Một tỷ, năm trăm mười hai triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn, hai trăm bảy mươi tám) đồng…

Trường hợp Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Kính Đạt không trả được nợ, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ,

là:

- Quyền sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ khu 1 xã Tân phú, huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 654099 do UBND huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 22/12/2010 cho ông Chứ Văn Sinh, bà Nguyễn Thị Thái.

- Quyền sử dụng thửa đất số 106, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ khu 1 xã Tân Phú, huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 654096 do UBND huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 22/12/2010 cho ông Chữ Đức Chương, bà Nguyễn Thị Nụ.

- Quyền sử dụng thửa đất số 104, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ khu 1 xã Tân Phú, huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 654098 do UBND huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 22/12/2010 cho ông Chử Văn Thư, bà Bùi Thị Thúy.

- Quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ khu 1, xã Tân Phú, huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BE 365911 do UBND huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/06/2011 cho ông Khổng Văn Phú, bà Chử Thị Hòa.

- Quyền sử dụng thửa đất số 21-1, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ khu 1 xã Tân Phú, huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BE 365910 do UBND huyện Tân Sơn, tỉnh cấp ngày 15/06/2011 cho ông Khổng Văn Phú, bà Chử Thị Hòa.

- Quyền sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ khu 1 xã Tân Phú, huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 654100 do UBND huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 22/12/2010 cho ông Không Văn Phú, bà Chử Thị Hòa.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 62/CLTĐ (Bản chỉnh lý bản vẽ thu hồi và giao đất tỷ lệ 1/500) và công trình xây dựng trên đất (Nhà điều hành, phòng thường trực, nhà phụ trợ, nhà lò nung, hầm sấy, nhà kho, xe goòng, sân phơi, gian chế biến tạo hình, gian nhà chứa đất và toàn bộ nhà máy sản xuất gạch Tuynel) theo GCNQSD đất số BK485125, do UBND tỉnh Phú Thọ cấp ngày 04/09/2012 mang tên Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Kính Đạt, địa chỉ thửa đất: xã An Đạo, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ. Theo hợp đồng thế chấp ngày 01/03/2013 đã ký kết giữa Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ với Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Kính Đạt và Các bản án gồm Bản án sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 (V/v Tranh chấp tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu) của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao; Bản án phúc thẩm số 32/2021/DS-PT ngày 24/05/2021 (V/v Tranh chấp tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu) của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ; Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 713/TB-TANDCC-DS ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Nhà ở chung cư, phòng số 212- Nhà E9-TT Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010123760603448 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 18/9/2008. Tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Hữu Lộc và bà Nguyễn Thị Dung. Theo hợp đồng thế chấp quyền sở hữu căn hộ của bên thứ ba ngày

30/8/2011 đã ký kết giữa Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ và Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Kính Đạt và ông Nguyễn Hữu Lộc cùng vợ là bà Nguyễn Thị Dung.

- Quyền sử dụng đất số thửa 1127, tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ: Khu Cửa Kho, xã Tứ Xã, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 573688 do UBND huyện Lâm Thao cấp ngày 24/09/2008 đứng tên ông Khổng Văn Cật. Theo hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba ngày 10/8/2011 đã ký kết giữa Agribank chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ và Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Kính Đạt và ông Khổng Văn Cật.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu có dư Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền còn thiếu.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam đối với số tiền nợ lãi là: 4.916.607.591 (Bốn tỷ, chín trăm mười sáu triệu, sáu trăm linh bảy nghìn, năm trăm chín mươi mốt) đồng.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với:

- Hủy kết quả bán đấu giá 01 Máy ủi Komatsu biển số 19XA-0518 số đăng ký 0056/XA10.

- Hủy kết quả bán đấu giá 01 ô tô nhãn hiệu Chevrolet biển số 19N-0068 số đăng ký 002053.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam đối với số tiền nợ lãi là: 6.964.542.544 (Sáu tỷ, chín trăm sáu mươi tư triệu, năm trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm bốn mươi bôn) đồng.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Khổng Văn Phú; bà Chử Thị Hòa; ông Chử Văn Sinh; ông Chử Đức Chương; bà Nguyễn Thị Nụ; bà Nguyễn Thị Thái; Ông Chử Văn Thư, bà Bùi Thị Thúy về việc:

- Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 81902/2019/HĐBĐG ngày 27/5/2019 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ vô hiệu.

- Hợp đồng mua tài sản bán đấu giá tài sản số 04/2019/HĐMB-ĐG ngày 30/7/2019 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam và Người mua được tài sản đấu giá vô hiệu.

- Các Hợp đồng, văn bản, tài liệu phát sinh từ kết quả bán đấu giá tài sản giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam chi nhánh huyện Lâm Thao Phú Thọ, Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam và người mua được tài sản bán đấu giá vô hiệu".

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm Công ty Kính Đạt và Ngân hàng có đơn kháng cáo đối với Bản án.

Công ty Kính Đạt kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án

cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và tuyên Hợp đồng tín dụng số 2703LAV vô hiệu.

Ngân hàng kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên các Hợp đồng số 81902/2019/HĐBĐG ngày 27/5/2019; Hợp đồng đấu giá số 04/2019/HĐMB ngày 30/7/2019 và Kết quả đấu giá thành công giữa Công ty Đấu giá Hợp danh PT Việt Nam và khách hàng đấu giá bà hoàng Thị Tài, ông Hà Ngọc Cường; Xem xét giải quyết lại nội dung tuyên số tiền gốc và lãi phải trả của Hợp đồng tín dụng 2703LAV; Xem xét, giải quyết lại việc Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp - Chi nhánh huyện Lâm Thao bị tuyên đã vi phạm việc thu giữ tài sản khách hàng, không công nhận hiệu lực của các văn bản ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm của Công ty Kính Đạt.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Kính Đạt trình bày luận cứ có nội dung chính: Ngân hàng có lỗi khi ký kết Hợp đồng tín dụng với Công ty Kính Đạt: Ký 2 hợp đồng cùng ngày, trùng nội dung khi thực hiện cả 2 hợp đồng, có 1 hợp đồng ký kết để cho vay lại (có 4 tỷ đồng giải ngân để trả nợ hợp đồng tín dụng) thời điểm đó quy định của Ngân hàng Nhà nước chưa cho phép nên vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng tín dụng bị vô hiệu, lỗi thuộc về Ngân hàng. Ký kết hợp đồng cho vay vượt quá thẩm quyền bởi Ngân hàng cấp huyện chỉ được phép cho vay tối đa 6 tỷ đồng nhưng Agribank Lâm Thao cho Công ty Kính Đạt vay đến 7 tỷ đồng, vượt quá phạm vi đại diện. Giấy ủy quyền của Ngân hàng xác lập với chủ tài sản không có chữ ký của người nhận ủy quyền, không có công chứng, chứng thực khi trường hợp này buộc phải có công chứng nên không phù hợp về mặt hình thức. Về nội dung: Các giấy ủy quyền không thể hiện ý chí của chủ tài sản thế chấp do họ không đọc nội dung, xung đột với Điều 4 của Hợp đồng thế chấp. Thời điểm Agribank thu giữ tài sản, Công ty Kính Đạt chưa vi phạm nghĩa vụ trả nợ (năm 2013) nên hành vi thu giữ tài sản của Hợp đồng là không có cơ sở. Agribank vận dụng Nghị quyết 42 để thực hiện bán đấu giá tài sản khi người có tài sản không tự nguyện bàn giao tài sản là không đủ điều kiện tuân thủ bán đấu giá. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tuyên hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản là hợp lý đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét bảo vệ quyền lợi cho các chủ tài sản. Đối với hợp đồng tín dụng: Đề nghị xem xét phần phần lỗi của Ngân hàng khi cho vay 4 tỷ đồng để trả nợ hợp đồng tín dụng nên lãi suất của 4 tỷ đồng này, Công ty Kính Đạt không phải trả.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính: Tại phiên tòa HĐXX đã thực hiện đúng quy định và yêu cầu chung của phiên tòa phúc thẩm: Thành phần HĐXX phúc thẩm, phạm vi xét xử phúc thẩm đúng quy định tại Điều 64 và Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 BLTTDS. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghia vụ theo quy định tại các diều 70,71,72, 73 và 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm Nguyên đơn thừa nhận đã ký kết và thực hiện theo Hợp đồng tín dụng số 2703 LAV. Hợp đồng được ký trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên. Nguyên đơn cho rằng việc ký hợp đồng do ý chí chủ quan của ông Phú, không có sự đồng ý của HĐTV nhưng tại phiên tòa ông Phú thừa nhận việc ký hợp đồng vay 7 tỷ đồng dùng cho hoạt động của Công ty Kính Đạt nên Công ty phải có trách nhiệm đối với khoản vay này. Sau ký hợp đồng, năm 2017 Công ty còn ký phụ lục hợp đồng để thỏa thuận lại mức lãi suất thể hiện việc Công ty biết và sử dụng khoản vay từ hợp đồng mà không có ý kiến, nếu sau này có tranh chấp về chủ thể ký kết sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Kháng cáo của Nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo của Bị đơn: Theo Điều 4 của các hợp đồng thế chấp tài sản thì khi đến hạn trả nợ, Công ty Kính Đạt không trả được nợ thì Ngân hàng phải chủ động phối hợp với các chủ tài sản để thực hiện việc bán tài sản. Việc Ngân hàng tự ý thu giữ tài sản thế chấp để bán đấu giá trong trường hợp các bên thế chấp không đồng ý giao tài sản là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, vi phạm khoản 5 Điều 5 Luật Đấu gía tài sản năm 2016, vi phạm nghiêm trọng trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm theo Nghị quyết 42/2017/UBTVQH14 nên bản án sơ thẩm hủy bỏ kết quả đấu giá là có căn cứ.

Đối với số tiền gốc phải trả và thời gian tính lãi, lãi: Công ty Kính Đạt thừa nhận còn nợ 5.931.834.247đ (gốc) nên bản án sơ thẩm buộc Công ty trả là đúng. Số tiền lãi theo Phụ lục hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận thay đổi mức lãi cho vay trong hạn 10%/năm, lãi quá hạn bằng 0% kể từ 13/11/2011 nên cấp sơ thẩm tính số tiền lãi Công ty phải trả từ ngày nhận tiền theo khế ước đến thời điểm thực hiện việc thu giữ tài sản với số tiền lãi 1.982.466.377đ là có căn cứ. Các bên đều thừa nhận Công ty Kính Đạt đã trả 469.973.059đ nên còn phải trả 1.512.493.278đ. Kháng cáo này của Bị đơn không được chấp nhận.

Về hiệu lực của các giấy ủy quyền của chủ tài sản bảo đảm: Các giấy ủy quyền không bảo đảm về mặt hình thức và nội dung vi phạm khoản 1 Điều 48 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 8/1/2000 nên không có cơ sở chấp nhận.

Đề xuất: Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Kính Đạt (Công ty Kính Đạt) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Ngân hàng) làm và nộp trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận.

Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty Kính Đạt cho rằng Hợp đồng tín dụng 2703LAV201101449/HĐTD ngày 28/9/2011 (Hợp đồng 2703LAV) vô hiệu do chủ thể tham gia ký kết đại diện Công ty Kính Đạt là ông Khổng Văn Phú không đủ thẩm quyền.

HĐXX thấy rằng: Theo hồ sơ do Ngân hàng xuất trình tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng, Công ty Kính Đạt cung cấp báo cáo tài chính năm 2010 theo đó tổng giá trị tài sản của công ty là 6.574.883.967đồng và cung cấp 02 Biên

bản họp Hội đồng thành viên năm 2010 (biên bản số 01/BB-HĐTV ngày 11/01/2010, biên bản số 02/BB-HĐTV ngày 10/7/2010) đồng ý biểu quyết về việc vay vốn ngân hàng. Về thủ tục cho Công ty Kính Đạt vay đảm bảo quy định tại Điều 17 Điều lệ công ty và Điều 47 Luật Doanh nghiệp 2005. Trường hợp Công ty Kính Đạt cho rằng ông Phú với tư cách người đại diện theo pháp luật của công ty ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng gây thiệt hại cho công ty thì có quyền yêu cầu ông Phú chịu trách nhiệm với thiệt hại xảy ra (nếu có) theo khoản 4 Điều 116 Luật Doanh nghiệp 2005.

Trên cơ sở hồ sơ do Công ty Kính Đạt cung cấp, Ngân hàng đã xác định hạn mức cho vay và giải ngân cho công ty vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Việc Ngân hàng Chi nhánh huyện Lâm Thao ký và giải ngân cho Công ty Kính Đạt vay số tiền 7 tỷ đồng theo nguyên đơn là vượt quá thẩm quyền cho vay của chi nhánh theo Quyết định số 405/NHN0-KHTH ngày 12/6/2007 của Giám đốc Agribank tỉnh Phú Thọ. Quyết định số 405 ngày 12/6/2007 là quyết định nội bộ của ngân hàng Agribank, không phải quy phạm pháp luật có tính chất bắt buộc nên về mặt nội dung số tiền Agribank Chi nhánh Lâm Thao cho Công ty Kính Đạt vay số tiền 7 tỷ không trái với các quy định của pháp luật và trường hợp nếu Agribank cho rằng hành vi của Trưởng chi nhánh Agribank Lâm Thao khi ký kết hợp đồng tín dụng cho vay số tiền vượt quá thẩm quyền theo quy định của ngân hàng gây thiệt hại thì có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng một vụ kiện khác khi có căn cứ chứng minh. Còn tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng 2703LAV các bên ký kết đều tự nguyện, đảm bảo đúng điều kiện về chủ thể, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực thi hành.

Kháng cáo của nguyên đơn đề nghị tuyên Hợp đồng tín dụng 2703LAV vô hiệu không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Kính Đạt vay tổng số tiền 7 tỷ đồng theo 03 khế ước nhận nợ:

Ngày 22/8/2011, nhận nợ số tiền 4 tỷ đồng trả tiền mua nhà máy sản xuất gạch Tuynel

Ngày 31/8/2011 nhận nợ số tiền 1,5 tỷ đồng trả tiền mua nhà máy sản xuất gạch Tuynel

Ngày 16/9/2011 nhận nợ số tiền 1,5 tỷ đồng trả tiền mua nhà máy sản xuất gạch Tuynel theo hợp đồng số 01 ngày 13/7/2011.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty Kính Đạt đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký với ngân hàng. Agribank đã thực hiện việc thu giữ, bán đấu giá đối với 06 tài sản là bất động sản tại huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ.

Tại Điều 4.3.1 của các hợp đồng thế chấp quy định: "Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn trả nợ của bên C, bên B phải chủ động phối hợp với bên A để bán tài sản thu hồi nợ. Quá thời hạn nêu trên, bên A có quyền bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không cần ý kiến của bên B, bên C" và Điều 5 của các hợp đồng thế chấp quy định: "Các bên trực tiếp thương lượng để giải quyết các tranh chấp phát sinh trên tinh thần thiện chí, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của mỗi bên. Trường hợp không giải quyết được thì mọi

tranh chấp phát sinh từ hợp đồng hoặc có liên quan tới hợp đồng sẽ được yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền".

Như vậy, các bên đã có thỏa thuận về việc Agribank được quyền bán tài sản đảm bảo trong trường hợp được sự đồng ý của bên thế chấp, không có thỏa thuận về việc thu giữ tài sản. Agribank đã ra các thông báo cho các chủ tài sản thế chấp về việc thu hồi nợ, xử lý tài sản đảm bảo nhưng bên thế chấp không có văn bản chấp thuận bàn giao tài sản cho ngân hàng xử lý. Theo hợp đồng thế chấp đã ký kết thì trường hợp chủ tài sản (bên thế chấp) không bàn giao tài sản cho ngân hàng thì phát sinh tranh chấp và ngân hàng phải khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu được quyền phát mại tài sản bảo đảm. Nhưng ngân hàng đã không thực hiện việc khởi kiện ra Tòa án mà ra các thông báo kê biên, bán tài sản bảo đảm.

Đối với các giấy ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm của ông Sinh, bà Thái, ông Chương, bà Nụ, ông Thư, bà Thúy, ông Phú, bà Hòa ngày 10/8/2011 (bút lục 2076) nội dung: "Agribank huyện Lâm Thao được toàn quyền kê biên, thu giữ niêm phong tài sản bảo đảm tiền vay mà không cần có sự chứng kiến của chủ tài sản…". Văn bản ủy quyền này được lập cùng ngày với các hợp đồng thế chấp các bất động sản tại huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ nhưng không được lập thành hợp đồng, không có chữ ký của người nhận ủy quyền. Văn bản thể hiện bằng hình thức đáng máy và viết tay (phần viết tay được thể hiện bởi 2 người viết). Tất cả các giấy ủy quyền này đều không được công chứng, chứng thực theo Điều 48 Nghị định 75/2000/NĐ-CP. Bên cạnh đó, các giấy ủy quyền không dẫn chiếu đến từng hợp đồng thế chấp đã ký giữa bên thế chấp và ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Thư, ông Phú - người đã ký vào giấy ủy quyền đều khẳng định họ không ủy quyền cho Ngân hàng xử lý tài sản của mình.

Thực tế thì sau khi có giấy ủy quyền nêu trên, đã nhiều lần Ngân hàng yêu cầu các chủ tài sản làm việc để xác định giá bán tài sản nhưng các chủ tài sản này đều có đơn xin được tự bán tài sản bảo đảm, thậm trí còn có đơn xin gia hạn thời gian để tự bán tài sản, chứng tỏ họ không có ý định ủy quyền để Ngân hàng được toàn quyền xử lý tài sản của mình theo nội dung các giấy ủy quyền bản giao tài sản để Ngân hàng xử lý. Vì vậy, không đủ căn cứ xác định các giấy ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm ngày 10/8/2011có chữ ký của các chủ tài sản có hiệu lực.

Đối với Văn bản ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, tài sản hình thành từ vốn vay ngày 01/3/2013 (bút lục 173) giữa Công ty Kính Đạt và Ngân hàng nội dung: "Trong trường hợp Công ty Kính Đạt vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng thì tự nguyện để Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, tài sản hình thành từ vốn vay…" thì đây chỉ là văn bản của Công ty Kính Đạt, không đại diện cho các chủ tài sản bảo đảm khác nên văn bản ủy quyền này cũng không có hiệu lực.

Việc Ngân hàng thực hiện việc thu giữ các tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Kính Đạt là không đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng "tại hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận về việc bên bảo đảm đồng ý cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của

khoản nợ xấu khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật".

Do đó về trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng không đúng quy định pháp luật.

Ngày 06/5/2019, Ngân hàng ra các Thông báo số 300, 301, 302, 303, 304/TB-NHNo.LT-KHKD về việc thu giữ 06 bất động sản tại huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ vào ngày 08/5/2019. Ngày 08/5/2019, Ngân hàng đã tiến hành lập biên bản, thu giữ các tài sản bảo đảm. Việc thu giữ tài sản của Ngân hàng không được thực hiện công khai trên trang thông tin điện tử của ngân hàng, niêm yết văn bản thông báo tại trụ sở UBND xã nơi bên bảo đảm đăng ký địa chỉ theo hợp đồng, thông báo bằng văn bản theo đường bưu điện cho bên bảo đảm trước 15 ngày thu giữ tài sản. Việc bán đấu giá tài sản đã vi phạm Điều 7 Nghị quyết 42/2017/QH14 về thời hạn thông báo. Công ty đấu giá hợp danh PT là đơn vị thực hiện việc đấu giá trong quá trình thực hiện thủ tục đấu giá đã không xem xét, đánh giá tính hợp pháp về các giấy tờ liên quan đến quyền đấu giá của người có tài sản đấu giá cụ thể các giấy ủy quyền ngày 10/8/2011 không hợp lệ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hoàng Thị Tài, ông Hà Ngọc Cường là người trúng đấu giá 06 tài sản bảo đảm là bất động sản tại huyện Tân Sơn, Phú Thọ không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả trong trường hợp Tòa án tuyên hủy kết quả trúng đấu giá tài sản, ông bà sẽ khởi kiện Ngân hàng bằng một vụ án khác.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số 81902/2019/HĐBĐG giữa Công ty Đấu giá hợp danh PT Việt Nam với Ngân hàng; Hủy Hợp đồng mua tài sản bán đấu giá tài sản số 04/2019/HĐMB-ĐG giữa Công ty Đấu giá hợp danh PT Việt Nam với người mua được tài sản đấu giá; Hủy các hợp đồng, văn bản, tài liệu phát sinh từ kết quả bán đấu giá tài sản giữa ngân hàng, Công ty Đấu giá hợp danh PT Việt Nam và người mua được tài sản bán đấu giá là có căn cứ. Số tiền Ngân hàng thu được từ việc bán 06 tài sản là bất động sản tại huyện Tân Sơn, Phú Thọ không được trừ vào tiền nợ gốc của Công ty Kính Đạt.

Ngoài xử lý 06 tài sản là bất động sản trên, Ngân hàng đã bán đấu giá 01 máy ủi Komatsu biển 19XA-0518; 01 ô tô nhãn hiệu Chevrolet biển 19N-0068 thu về số tiền 637.700.000đồng (đây là tài sản bảo đảm của Công ty Kính Đạt và công ty cũng đồng ý việc thu giữ, bán tài sản này của ngân hàng). Ngân hàng đã đồng ý cho bà Chỉnh nộp số tiền 180.000.000đồng để giải chấp quyền sử dụng đất tại khu 8 (nay là khu 5), xã Tứ Xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ. Các khoản tiền thu được từ việc bán đấu giá máy ủi, xe ô tô; giải chấp tài sản này được trừ vào khoản nợ gốc của Công ty Kính Đạt.

Xác định khoản nợ gốc còn lại của Công ty Kính Đạt theo Hợp đồng tín dụng ngày 19/8/2011 là 5.931.834.247đồng.

Về khoản tiền lãi:

Như nhận định trên, Ngân hàng đã thực hiện việc thu giữ, bán đấu giá tài sản không đúng quy định nên kể từ thời điểm Ngân hàng thu giữ tài sản bảo đảm trái pháp luật, nghĩa vụ trả nợ lãi của Công ty Kính Đạt đã chấm dứt.

Theo Biên bản thu giữ tài sản bảo đảm tiền vay ngân hàng ngày 22/4/2014

thì Ngân hàng đã thực hiện việc thu giữ máy ủi, xe ô tô nêu trên vào ngày 22/4/2014. Do đó số tiền lãi Công ty Kính Đạt phải trả cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng ngày 19/8/2011, các khế ước nhận nợ được tính từ thời điểm giải ngân theo các khế ước nhận nợ đến ngày 22/4/2014.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tính lại và xác định số tiền nợ lãi Công ty Kính Đạt phải trả cho Ngân hàng theo các khế ước nhận nợ tổng cộng 1.512.493.278đồng là có căn cứ.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Từ những nhận định trên.

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

1.Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 53/2023/KDTM-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

2. Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Kính Đạt và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, mỗi bên phải chịu 2.000.000đ tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo các biên lai số 08136 ngày 22/8/2023 và 08115 ngày 11/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:
-Các đương sự;
-VKSNDTP Hà Nội;
-TAND quận Ba Đình;
-Chi cục THA quận Ba Đình;
-Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy Hạnh