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: **124**/2023/KDTM - PT.
Ngày : 22/6/2023
V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: **Ông Hoàng Minh Thành**

Các Thẩm phán : **Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh**

Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội ghi biên bản phiên toà: Bà Dương Thị Huệ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Hoa – Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 49/2022/TLPT - KDTM ngày 06 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 65/2022/KDTM-ST ngày 16//11/2021 của Tòa án nhân dân quận TX , thành phố Hà Nội bị người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Minh Đ , bà Nguyễn Thị B , ông Đỗ Đăng T kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 543/2022/QĐ-PT ngày 08/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 590/2022/QĐ-PT ngày 30/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 603/2022/QĐ-PT ngày 19/12/2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 307/TB-TA ngày 30/5/2023 giữa các đương sự :

- Nguyên đơn: Ngân hàng NN

Trụ sở: Số 2 LH, phường TC, quận BĐ , Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hồng S – Phó Giám đốc NN – chi nhánh TY

- Bị đơn: Công ty Cổ phần đầu tư du lịch SX

Trụ sở: Số 1055 đường HH , phường CD , quận HK , Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tuấn T – Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu H , sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ dân phố số 4 HT , phường PC , Q. NTL , Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Ông Nguyễn Hữu H , sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ dân phố số 4 HT , phường PC , Q. NTL , Hà Nội.

2. Bà Trần TA , sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 36B, tổ 79 BĐ , phường CD , Q. HK , Hà Nội

3. Bà Trần Thị K (SN 1939), ông Phí Sơn H (SN 1964), ông Phí Trường T (SN 1972), ông Phí Hùng S (SN 1970), Bà Phí Thị Thúy H (SN 1975), bà Nguyễn Thị U (SN 1975), Cháu Phí Thị Phương H (SN 2010), cháu Phí Nhật N (SN 2013), cháu Phí Thành T (SN 2014)

Cùng HKTT: Tổ 16, phường PD , quận BTL , Hà Nội

Địa chỉ liên hệ: Tổ 14, ngõ 205 đường PD , phường PD , quận BTL , Hà Nội.

4. Ông Nguyễn Đức C (SN 1972), bà Trần Thị T (SN 1974), anh Nguyễn Đức T (SN 1998), anh Nguyễn Đức T (SN 2000)

Cùng trú tại: Xóm B , thôn Đ , xã KN , huyện ĐA , Hà Nội

5. Ông Đỗ Minh Đ (SN 1981), ông Đỗ Đức N (SN 1949), bà Nguyễn Thị P (SN1952), bà Đoàn Thị T (SN 1985), cháu Đỗ Minh Nh (SN 2016), cháu Đỗ Minh H (SN 2019).

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ 5, phường CN 2, quận BTL , Hà Nội.

6. Bà Đỗ Thị Thu H (SN 1978), ông Nguyễn Văn T (SN 1978), cháu Nguyễn Đức A (SN 2009), cháu Nguyễn Bảo Ch (SN 2010)

Cùng trú tại: Tổ dân phố Đ 5, phường CN 2, Q. BTL , Hà Nội.

7. Ông Đỗ Đăng T (SN 1960), bà Nguyễn Thị B (SN 1960)

Cùng trú tại: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền của ông T , bà B : Ông Đỗ Đăng C (SN 1984)

Địa chỉ: Đội 12, Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , Hà Nội

8. Ủy ban nhân dân huyện HĐ , thành phố Hà Nội

Trụ sở: Thị trấn TT, huyện HĐ , thành phố Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T – Chủ tịch UBND H. HĐ

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị N – Trưởng phòng TNMT huyện HĐ

9. Văn phòng công chứng ĐĐ

Trụ sở: Số 101 NNKT, phường NC , Q. TX , Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị L – Trưởng Văn Phòng

10. Văn phòng công chứng Đ và ĐN

Trụ sở: Số 492 NT , phường TX T , Q.TX , Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Đào Nguyên K – Trưởng Văn phòng

11. Văn phòng CCHN

Trụ sở: A38 HN , phường TH, quận CG , Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thu H – Trưởng Văn phòng

(Tại phiên tòa: Có mặt ông Phạm Hồng S – đại diện NN , bà, ông Đỗ Minh Đ , ông Đỗ Đăng C . Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai tại Tòa án, nguyên đơn là NN do ông Phạm Hồng S đại diện trình bày.

Năm 2013 và 2014, NN (NN) - Chi nhánh TY đã cho Công ty SX vay tổng số tiền là: 35.920.000.000 đồng theo 09 Hợp đồng tín dụng là:

Hợp đồng số: 1302LAV201300617/HĐTD ngày 01/08/2013;
Hợp đồng số: 1302LAV201300707/HĐTD ngày 28/08/2013;
Hợp đồng số: 1302LAV201300634/HĐTD ngày 09/08/2013;
Hợp đồng số: 1302LAV201300783/HĐTD ngày 25/09/2013;
Hợp đồng số: 1302LAV201400201/HĐTD ngày 10/03/2014;
Hợp đồng số: 1302LAV201400324/HĐTD ngày 31/03/2014;
Hợp đồng số: 1302LAV201400126/HĐTD ngày 24/01/2014;
Hợp đồng số: 1302LAV201400276/HĐTD ngày 24/03/2014;
Hợp đồng số: 1302LAV201400230/HĐTD ngày 18/03/2014.

Tuy nhiên, trong 09 hợp đồng tín dụng nêu trên chỉ có 07 hợp đồng tín dụng được bảo đảm bằng 10 bất động sản tương ứng với 10 hợp đồng thế chấp với NN , trị giá tài sản thế chấp là 36.783.740.000 đồng đảm bảo cho các khoản vay của Công ty với dư nợ gốc là 25.850.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty SX tại NN bao gồm 10 tài sản như sau:

* Tài sản bảo đảm 01: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 19-1; tờ bản đồ số: 5H-II-32; diện tích đất: 28,2m^2 ; địa chỉ thửa đất: Số 37 ngõ TC , tổ 69 phường TĐ , quận HBT , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 272568, số vào sổ cấp GCN: CH01272 do UBND quận HBT cấp ngày 12/06/2013 mang tên ông Nguyễn Hữu H . Hợp đồng thế chấp số công chứng 022150/2013, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 11/09/2013 tại Văn phòng CCHN . Giá trị tài sản bảo đảm được các bên thống nhất tại thời điểm giải ngân là:

846.000.000 đồng. Theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 03/09/2013. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

* Tài sản bảo đảm 02: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 102C; tờ bản đồ số: 05; diện tích đất: 187,1m^2; địa chỉ thửa đất: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 896853, số vào sổ cấp GCN: 01829 do UBND huyện HĐ cấp ngày 19/7/2012 sang tên cho bà Trần TA ngày 26/4/2013. Hợp đồng thế chấp số công chứng 022149/2013, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 11/09/2013 tại Văn phòng CCHN . Giá trị tài sản bảo đảm được các bên thống nhất tại thời điểm giải ngân là: 1.683.900.000 đồng. Theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 03/09/2013. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

* Tài sản bảo đảm 03: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 138(1); tờ bản đồ số: 05; diện tích đất: 204m^2; địa chỉ thửa đất: Thôn Vàng, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD862185, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0204; số QĐ: 759/QĐ-UB; MS: 101190669, do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 27/07/2007 mang tên ông Bùi Mạnh Luân, sang tên cho ông Nguyễn Hữu H ngày 22/7/2013. Hợp đồng thế chấp số công chứng 021838/2013, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 30/07/2013 tại Văn phòng CCHN . Giá trị tài sản bảo đảm được các bên thống nhất là: 3.060.000.000 đồng. Theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 22/07/2013. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

* Tài sản bảo đảm 04: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 235; tờ bản đồ số: 04; diện tích đất: 427,7m^2; địa chỉ thửa đất: Hòa Bình, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 425867; Số vào sổ cấp GCN: H-00454 do UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/10/2009, mang tên ông Nguyễn Hữu H . Hợp đồng thế chấp số công chứng 019952/2012, quyển số 09/TP/CC-SCC ngày 20/11/2012 tại Văn phòng CCHN . Giá trị tài sản bảo đảm được các bên thống nhất là: 6.672.120.000 đồng. Theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 22/10/2012. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

* Tài sản bảo đảm 05: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 102A; tờ bản đồ số: 05; diện tích đất: 182m^2; địa chỉ thửa đất: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 946196, số vào sổ cấp GCN: CH02704, do UBND huyện HĐ , thành phố Hà Nội cấp ngày 27/11/2013 mang tên bà Trần TA . Hợp đồng thế chấp số công chứng 152/2014, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 22/01/2014 tại văn phòng CCHN . Giá trị tài sản bảo đảm được các bên thống nhất là: 1.638.000.000 đồng. Theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 21/01/2014. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

* Tài sản bảo đảm 06: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 102B; tờ bản đồ số: 05; diện tích đất: 172,08m^2; địa chỉ thửa đất: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 946197, số vào sổ cấp GCN: CH02705, do UBND huyện HĐ , thành phố Hà Nội cấp ngày 27/11/2013 mang tên bà Trần

TA . Hợp đồng thế chấp số công chứng 153/2014, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 22/01/2014 tại Văn phòng CCHN . Giá trị tài sản bảo đảm được các bên thống nhất là: 1.548.720.000 đồng. Theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 21/01/2014. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

* Tài sản bảo đảm 07: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 130; tờ bản đồ số: 06; diện tích đất: 318m^2 ; Địa chỉ thửa đất: xã PD , huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U722210, số vào sổ cấp GCN: 00862 QSDĐ/1977/QĐ-UBH do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 15/07/2003 mang tên Hộ gia đình bà Trần Thị K . Hợp đồng thế chấp số công chứng 022029/2013, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 26/08/2013 tại Văn phòng CCHN . Giá trị tài sản bảo đảm được các bên thống nhất là: 7.950.000.000 đồng. Theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 22/08/2013.Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

* Tài sản bảo đảm 08: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 72a; tờ bản đồ số: 18; diện tích đất: 90m^2; địa chỉ thửa đất: Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện ĐA , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 442873, số vào sổ cấp GCN: 2220.QĐ-UBND.2010/CH.00102.2010 do UBND huyện ĐA cấp ngày 22/06/2010 cho ông Lê Tấn Linh. Hợp đồng thế chấp số công chứng 338/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 05/03/2014 tại Văn phòng CCHN . Giá trị tài sản bảo đảm được các bên thống nhất là: 765.000.000 đồng. Theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 03/03/2014. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

* Tài sản bảo đảm 09: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 07b; tờ bản đồ số: 29; diện tích đất: 630m^2; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ , xã KN , huyện ĐA , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC724825, số vào sổ cấp GCN: 977/QĐ-UB/0095/2006 do UBND huyện ĐA , thành phố Hà Nội cấp ngày 21/09/2006 cho Hộ gia đình ông Nguyễn Đức Cường, sang tên cho ông Nguyễn Đức C ngày 07/9/2010. Tài sản gắn liền với đất: Nhà cấp II, loại 2, diện tích 60m2. Hợp đồng thế chấp số công chứng 337/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 05/03/2014 tại Văn phòng CCHN . Giá trị tài sản bảo đảm được các bên thống nhất là: 5.670.000.000 đồng. Theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 03/03/2014. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

* Tài sản bảo đảm 10: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 249; tờ bản đồ số: 58; diện tích đất: 139m^2; Địa chỉ thửa đất: xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 260745, số vào sổ cấp GCN: 02086/QSDĐ/3694-QĐ-UB do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/11/2004 cho Hộ gia đình bà Nguyễn Thị P , sang tên cho ông Đỗ Minh Đ ngày 14/6/2012. Hợp đồng thế chấp số công chứng 498/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 24/03/2014 tại Văn phòng CCHN . Giá trị tài sản bảo đảm được các bên thống nhất là: 6.950.000.000 đồng. Theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 21/03/2014. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Tính đến hết ngày 31/5/2020, tổng dư nợ của Công ty SX tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại NN là: 70.591.182.967 đồng, trong đó: Nợ gốc: 35.750.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 23.904.067.580 đồng; Nợ lãi quá hạn: 10.937.115.387 đồng.

NN đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu Công ty SX thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng nêu trên. Tuy nhiên, tính đến nay, Công ty SX không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho NN , liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với NN , cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của NN gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của NN .

Nay NN đề nghị Tòa án buộc Công ty SX phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho NN toàn bộ số tiền tạm tính đến hết ngày 31/5/2020 là 70.591.182.967 đồng, trong đó: Nợ gốc: 35.750.000.000đồng; Nợ lãi trong hạn: 23.904.067.580 đồng; Nợ lãi quá hạn: 10.937.115.387 đồng. Công ty SX phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng số kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế Công ty SX trả hết nợ gốc cho NN . Nếu Công ty SX không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì NN có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý 10 tài sản bảo đảm nêu trên. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho NN thì NN có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty SX để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thuý Anh đã bàn giao tài sản tại địa chỉ thửa đất: Hòa Bình, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. NN đã phát mại và đấu giá thu hồi nợ vay theo quy định.

Ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thuý Anh đã nộp tiền và trả nợ đầy đủ gốc lãi theo nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng thế chấp số công chứng 021838/2013, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 30/7/2013 tại Văn phòng CCHN và rút tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 138(1); tờ bản đồ số: 05; diện tích đất: 204m^2 ; địa chỉ thửa đất: Thôn Vàng, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội

Ông Lê Tấn Linh và bà Trần Thuý An đã nộp tiền và trả nợ đầy đủ gốc lãi theo nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng thế chấp số công chứng 338/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 05/03/2014 tại Văn phòng CCHN và rút tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 72a; tờ bản đồ số: 18; diện tích đất: 90m^2; địa chỉ thửa đất: Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện ĐA , thành phố Hà Nội mang tên ông Lê Tấn Linh

Ngày 24/6/2021, NN có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phát mại nhà đất tại Hòa Bình, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông mang tên ông Nguyễn Hữu H , nhà đất tại Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện ĐA mang tên ông Lê Tấn Linh và nhà đất tại Thôn Vàng, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm mang tên ông Nguyễn Hữu H .

Sau khi rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên, NN đề nghị Tòa án buộc Công ty SX phải thanh toán trả số tiền tạm tính đến hết ngày 24/6/2021 là: Nợ gốc: 23.467.184.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 27.893.151.764 đồng; Nợ lãi quá hạn:

258.633.149 đồng. Công ty SX phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng. Nếu Công ty SX không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì NN có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Hữu H và bà Trần TA , hộ gia đình bà Trần Thị K , ông Nguyễn Đức Cường, ông Đỗ Minh Đ theo các hợp đồng thế chấp tài sản được nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, NN cho rằng việc NN nhận thế chấp 03 tài sản bảo đảm mang tên ông Nguyễn Hữu H và bà Trần TA tại thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội đều được NN cùng với ông Nguyễn Hữu H và bà Trần TA thiết lập hợp đồng thế chấp tài sản từ bên thứ 3, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng CCHN và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Mặt khác, trước khi nhận tài sản thế chấp, chính quyền địa phương (UBND xã VC) xác nhận "là tài sản không có tranh chấp". Việc gia đình ông Đỗ Đăng T , bà Nguyễn Thị B có xuất trình trước Tòa án một số tài liệu (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có kỳ hạn…) là có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hữu H , bà Trần TA 03 thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, giao dịch mua bán này không được công chứng theo quy định của pháp luật đối với giao dịch mà pháp luật yêu cầu phải công chứng. Do vậy, việc các bên có đưa ra các tài liệu chứng minh quan hệ mua bán, quan hệ mua bán này không được pháp luật chứng nhận, từ đó không được pháp luật bảo vệ. NN khẳng định 03 tài sản là quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Hữu H và bà Trần TA tại thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội được thế chấp tại Ngân hàng là hợp pháp.

Bị đơn là Công ty SX trình bày: Công ty SX có ký 09 Hợp đồng tín dụng với NN với tổng số tiền vay là 35.920.000.000 đồng như NN trình bày là đúng và NN đã giải ngân tiền vay theo đúng các thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng cho Công ty SX .

Khoản nợ nêu trên được đảm bảo bằng 10 Hợp đồng thế chấp tài sản như trình bày của NN là đúng.

Tính đến ngày 31/05/2020, Công ty SX còn nợ NN số tiền nợ gốc 35.750.000.000 đồng. Do tình hình kinh tế đất nước suy thoái và nhiều nguyên nhân khách quan dẫn đến việc từ năm 2014 cho đến nay, Công ty SX bị mất cân đối về tài chính, không còn khả năng để thanh toán được tiền lãi và trả gốc đúng hẹn cho NN . Nay Công ty SX đề nghị NN tạo điều kiện cho Công ty SX được miễn toàn bộ số tiền lãi và Công ty cùng các thành viên góp vốn thế chấp bằng tài sản được rút từng phần các tài sản để thanh toán, toàn bộ số tiền gốc còn nợ Ngân hàng.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu H và bà Trần TA (là vợ của ông Nguyễn Hữu H) đều trình bày*:** Ông Nguyễn Hữu H và bà Trần TA đã ký 06 hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay cho Công ty SX tại NN cụ thể như sau:

1. Hợp đồng thế chấp số công chứng 022150/2013, quyển số 10 ngày 11/09/2013 tại Văn phòng CCHN : Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 19-1; tờ bản đồ số: 5H-II-32; Địa chỉ: Số 37 ngõ TC , tổ 69 phường TĐ , quận HBT , thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Hữu H . Giá trị định giá thế chấp ngày 03/9/2013 là 846.000.000 đồng, đã

giải ngân số tiền là 630.000.000 đồng. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định.

2. Hợp đồng thế chấp số công chứng 152/2014, quyển số 01 ngày 22/01/2014 tại văn phòng CCHN : Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 102A; tờ bản đồ số: 05; Địa chỉ: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội, mang tên bà Trần TA . Tài sản được giải ngân số tiền cho vay là 1.200.000.000 đồng.

3. Hợp đồng thế chấp số công chứng 153/2014, quyển số 01 ngày 22/01/2014 tại Văn phòng CCHN : Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 102B; tờ bản đồ số: 05; Địa chỉ: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội, mang tên bà Trần TA . Tài sản được giải ngân số tiền cho vay là 1.100.000.000 đồng.

4. Hợp đồng thế chấp số công chứng 022149/2013, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 11/09/2013 tại Văn phòng CCHN : Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 102C; tờ bản đồ số: 05; Địa chỉ: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội, mang tên bà Trần TA ngày 26/4/2013. Tài sản được giải ngân số tiền cho vay là 1.200.000.000 đồng.

5. Hợp đồng thế chấp số 019952/2012, quyển số 09 ngày 20/11/2012 tại Văn phòng CCHN : Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 235; tờ bản đồ số: 04; địa chỉ: Hòa Bình, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Hữu H . Tài sản được giải ngân số tiền cho vay là 5.000.000.000 đồng.

6. Hợp đồng thế chấp số công chứng 021838/2013, quyển số 10 ngày 30/07/2013 tại Văn phòng CCHN : Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 138(1); tờ bản đồ số: 05; Địa chỉ: Thôn Vàng, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội mang tên ông Bùi Mạnh Luân sang tên cho ông Nguyễn Hữu H ngày 22/7/2013. Tài sản được giải ngân số tiền cho vay là 2.290.000.000 đồng.

Nay NN khởi kiện Công ty đầu tư du lịch SX thanh toán trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật đối với yêu cầu độc lập của ông Đố Đăng Tiến và bà Nguyễn Thị B .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phí Trường T trình bày: Ông là con đẻ của bà Trần Thị K (chủ hộ) có tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 130; tờ bản đồ số: 06; Diện tích 318m2; Địa chỉ thửa đất: xã PD , huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Nay là phường PD , quận BTL , thành phố Hà Nội) mang tên Hộ gia đình bà Trần Thị K . Ngày 26/8/2013, em gái ông là Phí Thị Thúy H cùng một số thành viên trong gia đình đã thế chấp mảnh đất nói trên với NN cho Công ty SX thông qua hợp đồng tín dụng trị giá 5.500.000.000 đồng. Cho đến nay đã quá 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, NN đã khởi kiện Công ty SX về khoản vay hợp đồng tín dụng liên quan đến thửa đất nêu trên. Bà K (mẹ của ông) và 4 người con đều có quyền sở hữu đối với tài sản thế chấp. Do việc thế chấp thửa đất nên gia đình riêng của ông và gia đình riêng của ông Phí Hùng S phải sống tạm bợ ở đất nông nghiệp. Điều kiện để trả khoản nợ đó, hiện nay toàn bộ các thành viên trong hộ gia đình bà Trần Thị K

không thể trả được. Hiện nay các ông vô cùng khó khăn, ông mong muốn Tòa án hòa giải giữa gia đình ông và Ngân hàng để Ngân hàng tạo điều kiện để gia đình ông có thể bán một phần thửa đất để trả gốc và một phần tiền lãi.

***Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức C và bà Trần Thị T (là vợ của ông Nguyễn Đức Cường) đều trình bày*:**

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 07b; tờ bản đồ số: 29; Diện tích: 630m2; Địa chỉ: Thôn Đ , xã KN , huyện ĐA , thành phố Hà Nội mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Đức Cường, sang tên cho ông Nguyễn Đức C ngày 07/9/2010. Trên thửa đất có 01 nhà 02 tầng 01 tum và toàn bộ công trình xây dựng trên đất là do vợ chồng ông C , bà Tân xây dựng bằng tiền tự có ngoài ra không có ai có công sức đóng góp vào việc xây nhà và xây dựng công trình trên đất. Nhà đất này không có tranh chấp với ai. Ông C , bà Tân có nguyện vọng đề nghị Ngân hàng miễn giảm lãi cho khoản vay của Công ty SX và tạo điều kiện về mặt thời gian để gia đình ông, bà bán tài sản thế chấp để trả cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đỗ Minh Đ trình bày:

Anh Đức đã ký hợp đồng thế chấp số công chứng 498/2014 tại Văn phòng CCHN . Anh là chủ của toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 249; tờ bản đồ số: 58; Địa chỉ thửa đất: xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, mang tên Hộ gia đình bà Nguyễn Thị P , sang tên cho ông Đỗ Minh Đ ngày 28/05/2012. Tài sản của ông Đ được đảm bảo cho khoản vay của Công ty SX với số tiền vay là 5.212.000.000 đồng. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đoàn Thị T trình bày: Vào năm 2013, anh Đỗ Minh Đ (là chồng của chị Thoa) đã ký cam kết bảo lãnh vay vốn Ngân hàng với ông Nguyễn Hữu H - Công ty SX với số tiền 1.000.000.000 đồng và thế chấp ngôi nhà đang ở với NN . Anh Đức vẫn thực hiện nghĩa vụ trả lãi với ông H từ năm 2013. Đến năm 2017, khi NN có thông báo đến anh Đức về việc Công ty SX không trả lãi từ năm 2013. Gia đình chị luôn có nguyện vọng và sẵn sàng thực hiện nghĩa vụ của khoản vay một tỷ đồng. Đề nghị Ngân hàng miễn giảm toàn bộ lãi liên quan của Công ty SX do Công ty kinh doanh thua lỗ do điều kiện bất khả kháng (do dịch Covid) để Công ty có cơ hội khắc phục, thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc với Ngân hàng. Ngân hàng tạo điều kiện để gia đình chị nhận lại (sổ đỏ) quyền sở hữu căn nhà số 5, ngách 43/64/7, phường CN 2, quận BTL , thành phố Hà Nội do đây là nơi hương hỏa, thờ cúng của gia đình từ bao đời, nơi ở, cư trú của ba thế hệ gia đình chị gồm: bố mẹ, anh chị, gia đình chị và các con cháu.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn T trình bày: Anh Tuyên và vợ của anh là chị Đỗ Thị Thu Hà, sinh năm 1978; các con là Nguyễn Đức Anh, sinh năm 2009 và Nguyễn Bảo Châu, sinh năm 2010 là các thành viên đang sinh sống tại căn nhà số 05 liên quan đến Tòa án giải quyết. Gia đình anh sống tại số nhà 05 ngõ 43/64/7 phường CN 2 từ năm 2008 do bố mẹ vợ để lại. Nay do anh Đỗ Minh Đ có vay tiền có liên quan đến thế chấp sổ đỏ. Nay được Tòa án triệu tập là thành viên có liên quan gây ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình trong khi giá trị vay rất ít so với giá trị của tài sản theo sổ

đỏ. Việc ông H đại diện cho Công ty SX vay vào sổ đỏ này bản thân gia đình anh không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, gắn trách nhiệm của ông H . Hiện tại ông H vẫn còn tài sản cố định cần thế chấp vào Ngân hàng, phần vay của anh Đức gia đình anh sẽ vay mượn và trả cho Ngân hàng theo quy định để gia đình anh được rút sổ đỏ ra đúng quy định. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để giúp gia đình anh ổn định cuộc sống và công tác.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thị Thu H trình bày: Chị là chị gái anh Đỗ Minh Đ , chị đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện miễn giảm lãi cho Công ty SX . Tạo điều kiện cho gia đình chị được lấy lại quyền sở hữu mảnh đất. Do mảnh đất đó là mảnh đất hương hỏa của gia đình. Hiện nay cả 3 thế hệ nhà chị đều đang sinh sống ổn định trên mảnh đất này. Bố mẹ chị là người già lại không có trợ cấp. Bản thân chị là người thất nghiệp lại phải nuôi 2 con nhỏ. Về điều kiện chị lấy chồng xa mà chồng lại công tác ở đây nên cả gia đình chị ở đây với ông bà ngoại hơn 10 năm. Vì điều kiện gia đình khó khăn nên chị không có khả năng ra ngoài mua nhà. Vậy đề nghị xem xét cho gia đình chị được sự công bằng của pháp luật. Vì món nợ này không phải do gia đình chị gây nên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P trình bày: Ngày 30/11/2004 UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HA 260745 thửa số 249 tờ bản đồ số 58, diện tích 139m^2 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Thị P . Phần đất này gia đình bà sử dụng ổn định từ trước đến nay gồm vợ chồng bà, gia đình con trai, gia đình con gái cùng các cháu sinh sống. Năm 2004 do điều kiện kinh tế khó khăn vợ chồng bà có ủy quyền cho con trai là Đỗ Minh Đ sinh năm 1981 sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục vay vốn Ngân hàng nhưng không có ký kết gì với Ngân hàng về thủ tục giấy tờ vay nợ mà Ngân hàng báo số của gia đình bà vay trên 5 tỷ đồng. Bà rất bất ngờ trong món nợ mà Ngân hàng báo cho gia đình bà phải thanh toán. Hiện tại Ngân hàng xuất tiền cho ai vay thì bám theo chủ đó mà đòi. Gia đình bà không ký bất kỳ một hợp đồng nào có liên quan với Công ty SX hay Ngân hàng. Ông Nguyễn Hữu H là người đại diện cho Công ty SX đã ký kết và đứng ra nhận món nợ đó. Ông H nói sẽ cân đối còn số tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Gia đình bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện miễn giảm lãi cho khoản vay của Công ty SX . Về phần nợ của gia đình bà sẽ cố gắng vay mượn để thanh toán trả Ngân hàng trong thời gian sớm nhất.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Đức N trình bày: Về phần tài sản, cả nhà ông sống chung 01 căn hộ 2 tầng, là tài sản của các cụ nhà ông để lại. Ngôi nhà này là nhà thờ tổ tiên của gia đình ông, các cháu sum vầy khi ngày giỗ Tết. Anh Đỗ Minh Đ vì nghe bạn bè, lừa lọc ngoài xã hội nên phải vay tiền Ngân hàng, số tiền là 800 triệu đồng đến 1 tỷ đồng, gia đình ông xin trả lại số tiền trên và Ngân hàng trả lại sổ đỏ cho gia đình ông được yên ổn làm ăn.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Đăng T và bà Nguyễn Thị B có đơn đề nghị ngày 07/9/2020 trình bày: Gia đình ông, bà có 4 thửa đất liền kề nhau là: 102A, 102B, 102C, 102D theo tờ bản đồ số 05 ở tại đội 12, thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội. Hai vợ chồng

ông, bà và 4 con: Đỗ Đăng Thắng sinh năm 1981, Đỗ Đăng C sinh năm 1984, Đỗ Đăng Kiên sinh năm 1987, Đỗ Thị Dung sinh năm 1991 đã sinh sống tại đây từ những năm 1986. Vào khoảng tháng 04/2013 vì kinh tế gia đình khó khăn, vợ chồng ông có nhu cầu muốn vay vốn Ngân hàng nên đã dùng các thửa đất: Thửa đất số: 102A(182 m2), 102B(172,08 m2), 102C(187,1 m2), tờ bản đồ số: 05, địa chỉ các thửa đất: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội nhờ ông Nguyễn Hữu H , sinh năm 1970, nơi sinh: Đội 4, HT , Xuân Phương, Từ Liêm, Hà Nội, địa chỉ: 139 Nguyễn Tuân, phường TX T , quận TX , thành phố Hà Nội; ông H là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần đầu tư phát triển, sản xuất, xuất nhập khẩu thương mại Vân Thảo có trụ sở: 117 Nguyễn Tuân, phường TX T , quận TX , thành phố Hà Nội cùng vợ là bà Trần TA mục đích là để vợ chồng ông H bảo lãnh giúp vợ chồng ông, bà đứng ra vay vốn Ngân hàng và theo như vợ chồng ông H nói thì vợ chồng ông, bà phải theo trình tự sắp đặt của vợ chồng ông H thì mới có thể vay vốn Ngân hàng. Nay gia đình ông, bà đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ quyết định quyền chủ sở hữu của bà Trần TA đối với 03 thửa đất và tài sản trên đất của gia đình ông, bà bởi các lý do sau: Ông T là thương binh sọ não, thần kinh, tâm thần lúc tỉnh lúc mê với tỷ lệ thương tật tới 91% sức khỏe. Tại thời điểm ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà Trần TA , ông T hoàn toàn bị hạn chế về hành vi dân sự của bản thân; bà Nguyễn Thị B có trình độ học vấn chưa đến lớp 3 nên bị hạn chế nhiều mặt về đọc và viết, tại thời điểm ký kết làm việc với ông Nguyễn Hữu H , bà Trần TA thì các con ông, bà hoàn toàn không hay biết và cũng không đồng ý cho việc ký kết trên của ông, bà; tính từ thời điểm đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà Trần TA tới thời điểm hiện tại, vợ chồng ông, bà chưa từng trực tiếp nhận bất cứ khoản tiền hay văn bản biên nhận nào từ ông Nguyễn Hữu H , bà Trần TA và cũng không ủy quyền cho bất cứ cá nhân nào đại diện giao dịch, biên nhận tiền bạc gì với vợ chồng ông H , bà Anh. Theo như cam kết của ông H thì vợ chồng ông, bà chỉ nhận được tiền sau khi Ngân hàng hoàn tất thủ tục vay vốn và giải ngân xong, quá trình làm thủ tục vay vốn Ngân hàng sẽ được công khai để hai bên đều được biết. Tuy nhiên sau khi đã có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông, bà thì ông H , bà Anh lấy lý do là Ngân hàng chưa phê duyệt, cấp vốn cho tài sản của vợ chồng ông, bà nên chưa thể chuyển tiền cũng như các giấy tờ vay vốn cho vợ chồng ông, bà. Sau đó một thời gian ông, bà được biết gia đình ông H không còn cư trú ở địa chỉ 139 Nguyễn Tuân, phường TX T , quận TX , thành phố Hà Nội. Công ty cổ phần đầu tư phát triển, sản xuất, xuất nhập khẩu thương mại Vân Tảo mà ông H làm Chủ tịch hội đồng quản trị cũng không còn biển hiệu, giao dịch tại địa chỉ: 117 Nguyễn Tuân, phường TX T , quận TX nên gia đình ông, bà không liên hệ được với vợ chồng ông Nguyễn Hữu H . Tính từ thời điểm vợ chồng ông, bà làm việc với ông H , bà Anh năm 2013 cho tới tháng 8 năm 2020 vợ chồng ông, bà hoàn toàn không được biết vợ chồng ông H , bà Anh đã thế chấp tài sản vợ chồng ông, bà ở Ngân hàng nào và được cấp vốn bao nhiêu dựa trên tài sản đó. Ông T , bà B đề nghị Tòa án công nhận cho gia đình ông, bà là chủ sở hữu của 03 thửa đất: 102A, 102B, 102C và tài sản trên 03 thửa đất này.

Anh Đỗ Đăng C là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Đăng T và bà Nguyễn Thị B trình bày: Gia đình anh hiện đang sinh sống trên thửa đất tại địa

chỉ: Đội 12, thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội. Đây là thửa đất mà gia đình anh sinh sống từ nhiều năm nay, từ thời ông bà của anh để lại. UBND xã VC và địa chính xã VC cũng đã đo đạc bằng máy chính xác, xác nhận diện tích thửa đất mà gia đình anh sử dụng là: 738,05 m^2 đã đóng thuế đầy đủ theo quy định của nhà nước. Năm 2012 gia đình anh có tách thửa đất trên thành 4 thửa đất bao gồm: Thửa đất 102A, bản đồ số 05 diện tích là 182 m^2 đứng tên chủ sở hữu là ông Đỗ Đăng T ; Thửa đất 102B, bản đồ số 05 diện tích là 172,08 m^2 đứng tên chủ sở hữu là ông Đỗ Đăng T ; Thửa đất 102C, bản đồ số 05 diện tích là 187,1 m^2 đứng tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị B ; Thửa đất 102D, bản đồ số 05 diện tích là 196,87m^2 đứng tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị B . Năm 2013 ông T , bà Nguyễn Thị B có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sang tên cho ông H , bà TA mà không hề có sự chứng kiến, đồng ý từ các con và ông Đỗ Đăng T cũng như các anh em chú bác trong gia đình. Các con của bà Nguyễn Thị B cũng là những người góp công xây dựng lên những tài sản trên thửa đất. Bản thân bà Nguyễn Thị B ông T sau khi sang tên cho bà Trần TA cũng chưa hề biên nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông H và bà TA do chưa hoàn tất thủ tục.

Gia đình ông Đỗ Đăng T và bà Nguyễn Thị B khẳng định thửa đất 102A, 102B, 102C mà bà Trần TA đứng tên tại địa chỉ: Đội 12, xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội là tài sản thuộc quyền sở hữu của gia đình bà Nguyễn Thị B , ông Đỗ Đăng T .

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện HĐ trình bày:

* Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR946196 đối với thửa đất số 102A, tờ bản đồ số 05 tại thôn VC , xã VC được UBND huyện HĐ cấp ngày 27/11/2013: Phiếu chuyển giải quyết và trả kết quả số 30058 ngày 20/11/2013 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện HĐ ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2085PX/2013/HĐCN ngày 19/11/2013; Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Tờ khai lệ phí trước bạ; Phiếu chuyển số 3163/PC-VPĐK ngày 22/11/2013; Tờ trình số 3213/TTr-TNMT ngày 26/11/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HĐ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất; Thông báo số 11736 TB/CCT-TK của Chi cục thuế HĐ ngày 26/11/2013 về việc nộp thuế thu nhập cá nhân; Thông báo số 11735 TB/CCT-TK của Chi cục thuế HĐ ngày 26/11/2013 về việc nộp lê phí trước bạ nhà đất; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước (lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP478312 cấp cho bà Triệu Thị Lan đối với thửa đất số 102A, tờ bản đồ số 05 (đã thu hồi); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR946196.

* Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của bà Trần TA đối với thửa đất số 102B, tờ bản đồ số 05, diện tích 172,08m2 địa chỉ thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội: Giấy ủy quyền sử dụng đất số 2086PX/2013/HĐCN ngày 19/11/2013 của Văn phòng công chứng Phú Xuyên; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2087PX/2013/HĐCN ngày 19/11/2013 của văn phòng công chứng Phú Xuyên; Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Chứng minh thư nhân dân + sổ hộ khẩu của bà Trần TA ; Phiếu chuyển số 3164/PC-VPĐK ngày 22/11/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi

trường huyện HĐ (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất); Tờ khai thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ; Thông báo số 11737 TB/CCT-TK ngày 26/11/2013 của Chi cục thuế huyện HĐ thông báo nộp lệ phí trước bạ; Thông báo số 11738 TB/CCT-TK ngày 26/11/2013 của Chi cục thuế huyện HĐ thông báo nộp lệ phí trước bạ; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước; Tờ trình số 3212/TTr-TNMT ngày 26/11/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường; Giấy chứng nhận QSD đất số BP478311 do UBND huyện HĐ cấp ngày 29/7/2013 cho bà Triệu Thị Lan (đã thu hồi); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR946197;

* Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của bà Trần TA đối với thửa đất số 102C, tờ bản đồ số 05, diện tích 187,1 m2 địa chỉ thôn VC , xã VC , huyện HĐ , Thành phố Hà Nội: Phiếu giao nhận hồ sơ ngày 15/4/2013 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0413.2013 của Văn phòng công chứng ĐĐ thành phố Hà Nội; Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Trích lục bản đồ trích đo hiện trạng thửa đất; Biên bản thẩm định hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2012; Phiếu chuyển số 826/PC-VPĐK ngày 18/4/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HĐ (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất); Tờ khai thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ; Thông báo số 3175 TB/CCT-TK ngày 24/4/2013 của Chi cục thuế huyện HĐ thông báo nộp lệ phí trước bạ: Thông báo số 3176 TB/CCT/TK ngày 24/4/2013 của Chi cục thuế huyện HĐ thông báo nộp lệ phí trước bạ; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD896853.

* Về quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần TA đối với thửa đất số 102A, tờ bản đồ số 05 tại thôn VC , xã VC là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo thủ tục số *"*35. *Thủ tục: Đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (không chia tách) do UBND cấp huyện, cấp Giấy chứng nhận…"* Mục XII lĩnh vực Tài nguyên và môi trường, Phần I danh mục các thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện trên địa bàn thành phố Hà Nội kèm theo Quyết định số 4045/QĐ-UBND ngày 31/8/2011 của UBND thành phố Hà Nội quy định về việc công bố thủ tục hành chính đang thực hiện tại cấp huyện trên địa bàn thành phố Hà Nội. Đề nghị Tòa án nhân dân quận TX giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng ĐĐ trình bày: Ngày 28/8/2013, Văn phòng công chứng ĐĐ nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền thực hiện các công việc liên quan đến thửa đất tại: xã PD , huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội giữa bên ủy quyền: hộ gia đình bà Trần Thị K (gồm: Trần Thị K , Phí Sơn H , Phí Hùng S , Phí Thị Thúy H , Phí Trường T) và bên nhận ủy quyền: ông Trần Tuấn Thành. Văn phòng công chứng ĐĐ sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng đã kiểm tra bản chính hồ sơ tài sản (xác định là tài sản của hộ gia đình bà Trần Thị K , gồm các thành viên có tên trên); kiểm tra bản chính hồ sơ nhân thân; kiểm tra năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận tự nguyện của các bên giao kết hợp đồng; cũng như kiểm tra mục đích, nội dung hợp đồng ủy quyền không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đã thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền số: 2164.2013/HĐUQ;

quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2013 tại trụ sở Văn phòng công chứng ĐĐ theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 15/3/2013, Công chứng viên Trần Công Trục trực tiếp thực hiện việc công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại trụ sở Văn phòng công chứng ĐĐ , gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 102C tờ bản đồ số 05 có diện tích 187,1 m^2 tại thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội, số công chứng 0413.2013/CNQSDĐ, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Đăng T , bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần TA ngày 15/3/2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 102A tờ bản đồ số 05 có diện tích 182 m^2 tại thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội, số công chứng 0412.2013/CNQSDĐ, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Đăng T , bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần TA ngày 15/3/2013. Việc công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện đúng với trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng.

Ngoài các thông tin, tài liệu đã cung cấp, Văn phòng công chứng Đồng Đô không biết bất kỳ thông tin, tài liệu nào khác liên quan đến vụ án đã nêu trên. Việc thực hiện hợp đồng ủy quyền, thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác, thiết lập các văn bản thỏa thuận khác (nếu có) do các bên tự thực hiện, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên nên phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Văn phòng công chứng ĐĐ đã nhận được các văn bản tố tụng do Tòa án tống đạt (giao, gửi) và đã thực hiện nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Vì vậy, Văn phòng công chứng ĐĐ đề nghị được vắng mặt tất cả các buổi làm việc, hòa giải và công khai chứng cứ, xem xét thẩm định tài sản, đối chất và được vắng mặt trong tất cả các phiên tòa giải quyết vụ án trên.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đ và ĐN trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 102B tờ bản đồ số 05 có diện tích 172,08m^2 tại thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội, số công chứng 13246/CNNĐ, quyển số 02 giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Đăng T , bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần TA ngày 04/02/2013 tại Văn phòng công chứng Đ và ĐN do Công chứng viên Lê Phú Thịnh là người trực tiếp thực hiện. Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện đúng với trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng. Văn phòng công chứng Đ và ĐN đã nhận được các văn bản tố tụng do Tòa án tống đạt (giao, gửi). Văn phòng công chứng Đ và ĐN đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin xét xử vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án nêu trên

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 65/2021/KDTM-ST ngày 16/11/2021 của Tòa án nhân dân quận TX đã quyết định.:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NN đối với Công ty Sông Xanh.

2. Buộc Công ty SX phải thanh toán trả cho NN số tiền còn nợ theo các hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng kèm theo hợp đồng tín dụng, bao gồm:

số tiền nợ gốc là 13.567.184.000 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày 16/11/2021 là 20.665.208.137 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 16/11/2021 là 194.212.047 đồng. Tổng cộng 34.426.604.184 đồng.

Trong trường hợp Công ty SX không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ, thì NN có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý những tài sản thế chấp sau:

2.1. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130; tờ bản đồ số 06; diện tích 318m^2; địa chỉ: xã PD , huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội mang tên Hộ gia đình bà Trần Thị K

2.2. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19-1; tờ bản đồ số 5H-II-32; diện tích: 28,2 m^2 và tài sản gắn liền với đất: nhà ở diện tích sàn 25,1m2, kết cấu xây gạch, số tầng 01; địa chỉ: Số 37 ngõ TC , tổ 69 phường TĐ , quận HBT , thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Hữu H .

2.3. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102C; tờ bản đồ số 05; diện tích: 187,1 m^2 tại địa chỉ: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội mang tên bà Trần TA

2.4. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102A; tờ bản đồ số 05; diện tích: 182 m^2 tại địa chỉ: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội mang tên bà Trần TA

2.5. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102B; tờ bản đồ số 05; diện tích: 172,08 m^2 tại địa chỉ: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội mang tên bà Trần TA

2.6. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07b; tờ bản đồ số 29; diện tích: 630m^2 và tài sản gắn liền với đất, quyền sở hữu nhà cấp II, loại 2, diện tích 60m^2; địa chỉ: Thôn Đ , xã KN , huyện ĐA , thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Đức C

2.7. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 249; tờ bản đồ số 58; diện tích: 139m^2; địa chỉ: xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội mang tên ông Đỗ Minh Đ

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty SX phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

3. Buộc Công ty SX phải thanh toán trả cho NN số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201400230/HĐTD ngày 18/3/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201400230/HĐTD ngày 18/3/2014 số 07/2021/PLHĐ ngày 23/6/2021; Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201400276/HĐTD ngày 24/3/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201400276/HĐTD ngày 24/3/2014 số 08/2021/PLHĐ ngày 23/6/2021 và các phụ lục hợp đồng kèm theo hợp đồng tín dụng, bao gồm: số tiền nợ gốc là 9.900.000.000 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày 16/11/2021 là 8.314.930.554 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 16/11/2021 là 75.290.971 đồng. Tổng cộng 18.290.221.525 đồng.

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

5. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu NN đã rút

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Đăng T và bà Nguyễn Thị B đề nghị công nhận ông, bà là chủ sở hữu của 03 thửa đất tại địa chỉ: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội

Không đồng ý bản án sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B , ông Đỗ Đăng T và ông Đỗ Minh Đ có đơn kháng cáo.

Ông T bà B kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần TA . Ông Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền làm rõ dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Nguyễn Hữu H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với ông.

Tại cấp phúc thẩm:

Hộ bà K đã nộp tiền và Ngân hàng đã làm thủ tục giải chấp đối với tài sản bảo đảm mang tên hộ bà K . Ngân hàng đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản bảo đảm mang tên hộ bà K .

Về việc tính lãi: Nguyên đơn xuất trình văn bản của NN về việc tự nguyện áp dụng mức lãi suất 4,86%/năm đối với bị đơn kể từ thời điểm vay (các hợp đồng tín dụng thể hiện mức lãi suất thỏa thuận là 11,6%/năm) đồng thời nguyên đơn cũng có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với toàn bộ lãi quá hạn đối với bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới, đã được Hội đồng xét xử hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật:

- *Người kháng cáo là ông Đỗ Minh Đ trình bày*: Gia đình ông không quen biết và không có quan hệ gì với Công ty Sông Xanh. Qua người quen giới thiệu thì biết ông Nguyễn Hữu H và bà Trần TA . Gia đình ông chỉ vay 1.000.000.000 đồng của ông H và bà TA nhưng nay phải đảm bảo với số tiền hơn 5.000.000.000 đồng là quá lớn. Ông có ký hợp đồng thế chấp nhưng do ông tin tưởng nên mới ký thế chấp. Ông đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để xử lý hành vi lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của ông H và bà TA

- *Bà Nguyễn Thị P trình bày:* Bà nhất trí với ý kiến của ông Đỗ Minh Đ . Việc bà tặng quyền sử dụng đất cho anh Đỗ Minh Đ là chỉ tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không tặng cho nhà nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ thì Ngân hàng có quyền phát mại cả nhà và đất của anh Đức là không đúng.

- *Ông Đỗ Đăng C trình bày:*

Về việc bố mẹ ông là ông Đỗ Đăng T và bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng 03 thửa đất 102A, 102B, 102C tại thôn VC , xã VC , huyện HĐ cho bà Trần

TA là không có giá trị vì khi chuyển nhượng thì ông T có giấy chứng nhận là thương binh sọ não, bị thương tật đến 91% không đủ năng lực hành vi và không thể đủ minh mẫn, tỉnh táo để ký hợp đồng thế chấp được. Mặt khác các thửa đất này mặc dù mang tên ông T , bà B nhưng là tài sản chung của cả gia đình vì có công sức đóng góp của chúng tôi là các con của ông T , bà B nhưng ông, bà tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng mà chúng tôi không có ý kiến và không ký là không đúng quy định. Mặt khác, bà TA cũng có cam kết riêng với gia đình ông về việc trả giấy chứng nhận và cũng chính ông H , bà TA thay mặt Công ty Vân Tảo ký với gia đình ông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn. Ông đề nghị Tòa án công nhận ông T , bà B vẫn là chủ sử dụng đất hợp pháp, không công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà TA đối với 03 thửa đất nêu trên. Công ty SX phải có nghĩa vụ trả nợ và Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

- *Đại diện Ngân hàng NN trình bày:* Ngân hàng không đồng ý với kháng cáo của ông Đ và ông T , bà B vì: Đối với gia đình ông Đ , bà P thì gia đình ông, bà đã tự nguyện và xác nhận ký hợp đồng thế chấp với NN để đảm bảo cho khoản vay của công ty SX nên phải chịu trách nhiệm về việc ký hợp đồng thế chấp này. Việc bà P , ông Đ trình bày gia đình bà chỉ sử dụng một số tiền nhỏ vay của ông Nguyễn Hữu H là 1.000.000.000 đồng thì NN không có ý kiến gì vì đây là giao dịch riêng của ông Đ và ông H , không liên quan đến vụ án này. Nếu có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác còn gia đình ông Đ đã ký hợp đồng thế chấp thì phải chịu trách nhiệm với việc ký hợp đồng thế chấp của mình. Đối với tài sản của bà TA nhận chuyển nhượng của ông T , bà B thì việc chuyển nhượng đã được công chứng và đã được đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật nên bà TA có toàn quyền thế chấp quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên đối với NN để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Sông Xanh. NN vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đối với Công ty SX như tại cấp sơ thẩm, tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, NN rút một phần yêu cầu về nợ gốc, lãi do hộ bà K đã nộp tiền vào và Ngân hàng đã giải chấp tài sản và rút yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm của hộ bà K . Ngoài ra, NN còn rút một phần yêu cầu về lãi trong hạn do áp dụng lãi xuất giảm từ 11,6% xuống còn 4,86% theo quy định của NN kể từ thời điểm vay đối với bị đơn và rút yêu cầu về lãi quá hạn.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có quan điểm:***

Về việc chấp hành pháp luật: Quá trình tiến hành tố tụng, quá trình tham gia tố tụng, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về kháng cáo về tài sản thế chấp và đề nghị Tòa án tuyên công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T , bà B đối với 03 thửa đất đã chuyển nhượng cho bà TA thấy: Ông T , bà B đã trực tiếp ký vào các trang của hợp đồng và đã ghi rất rõ với nội dung là "chúng tôi đã đọc và đồng ý". Như vậy,

ông T ký hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo. Khi bà TA được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T , bà B cũng không có ý kiến, thắc mắc và khiếu nại gì. Gia đình ông T , bà B cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông T bị mất năng lực hành vi nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T , bà B

Về kháng cáo của ông Đỗ Minh Đ : Anh Đức và bà P cho rằng có sự lừa đảo để anh Đức ký hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, anh Đức và bà P không nộp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận

Tại cấp phúc thẩm thì hộ bà K đã nộp tiền và rút tài sản bảo đảm và Ngân hàng cũng có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và ngân hàng cũng tự nguyện miễn lãi quá hạn và giảm lãi trong hạn xuống còn 4,86% nên cần sửa án sơ thẩm về các nội dung này

Xem xét các hợp đồng thế chấp thấy rằng các hợp đồng thế chấp đều thể hiện rõ phạm vi bảo đảm nhưng cấp sơ thẩm tuyên việc phát mại chưa rõ là chưa phù hợp nên cần sửa lại án sơ thẩm về phạm vi nghĩa vụ bảo đảm đối với dư nợ thực tế

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo và sửa án sơ thẩm về các nội dung đã phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Xét thấy, đơn kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Đăng T , bà Nguyễn Thị B và ông Đỗ Minh Đ nằm trong thời hạn luật định. Bà Nguyễn Thị B và ông Đỗ Đăng T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên theo quy định tại Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí thì ông T , bà B được miễn án phí phúc thẩm. Ông Đỗ Minh Đ đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng, nguyên đơn, bị đơn có thỏa thuận: Mọi tranh chấp phát sinh sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nơi bên A (NN Chi nhánh TY) đóng trụ sở. Theo đó NN TY có

trụ sở tại tầng 01, tòa nhà 17T4 Hoàng Đạo Thúy, khu đô thị T Hòa, NC , quận TX , Hà Nội. Do vậy, Tòa án nhân dân quận TX thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên căn cứ khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

[2]. Về nội dung:

Theo đơn kháng cáo gửi Tòa án, ông Đỗ Đăng T , bà Nguyễn Thị B và ông Đỗ Minh Đ đều kháng cáo hủy bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông, bà. Xét kháng cáo nêu trên của ông Đ , bà B và ông T , thấy:

Về việc ký hợp đồng tín dụng:

Tài liệu hồ sơ thể hiện: Năm 2013 và 2014, nguyên đơn và bị đơn đã ký 09 hợp đồng tín dụng, cụ thể là các hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng số: 1302LAV201300617/HĐTD ngày 01/08/2013;
Hợp đồng số: 1302LAV201300707/HĐTD ngày 28/08/2013;
Hợp đồng số: 1302LAV201300634/HĐTD ngày 09/08/2013;
Hợp đồng số: 1302LAV201300783/HĐTD ngày 25/09/2013;
Hợp đồng số: 1302LAV201400201/HĐTD ngày 10/03/2014;
Hợp đồng số: 1302LAV201400324/HĐTD ngày 31/03/2014;
Hợp đồng số: 1302LAV201400126/HĐTD ngày 24/01/2014;
Hợp đồng số: 1302LAV201400276/HĐTD ngày 24/03/2014;
Hợp đồng số: 1302LAV201400230/HĐTD ngày 18/03/2014.

Ngoài ra, giữa nguyên đơn và bị đơn còn ký kết các hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung và phụ lục hợp đồng tín dụng

Thấy rằng, việc ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung và phụ lục hợp đồng tín dụng nêu trên là tự nguyện, được các bên thừa nhận, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật nên hợp đồng phát sinh hiệu lực.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn theo các hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền là 35.920.000.000 đồng.

Về việc trả nợ của bị đơn: Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn mới trả được một phần nợ gốc và lãi cho nguyên đơn. Bị đơn xác nhận tính đến ngày 31/5/2020, bị đơn còn nợ của nguyên đơn số tiền nợ gốc là 35.750.000.000 đồng và tiền lãi.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Hữu H , bà Đỗ Thúy Anh đã bàn giao tài sản thế chấp đồng thời ông H , bà TA và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nộp tiền gốc, lãi cho nguyên đơn để rút tài sản bảo đảm ra.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của bị đơn gồm 10 tài sản như nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận gồm:

* **Thứ 01**: Nhà đất tại: Số 37 ngõ TC , tổ 69 phường TĐ , quận HBT , thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Hữu H .

* **Thứ 02**: Nhà đất tại thửa đất số: 102C; tờ bản đồ số: 05 tại Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội mang tên cho bà Trần TA

* **Thứ 03:** Nhà đất tại thửa số: 138(1); tờ bản đồ số: 05; diện tích đất: 204m2; địa chỉ thửa đất: Thôn Vàng, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Hữu H .

* **Thứ 04**: Nhà đất tại thửa số: 235; tờ bản đồ số: 04; diện tích đất: 427,7m2; địa chỉ thửa đất: Hòa Bình, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Hữu H .

* **Thứ 05**: Nhà đất tại thửa đất số: 102A; tờ bản đồ số: 05; diện tích đất: 182m2; địa chỉ thửa đất: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội mang tên bà Trần TA .

* **Thứ 06**: Nhà đất tại thửa đất số: 102B; tờ bản đồ số: 05; diện tích đất: 172,08m2; địa chỉ thửa đất: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội mang tên bà Trần TA .

* **Thứ 07**: Nhà đất tại thửa đất: xã PD , huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội mang tên Hộ gia đình bà Trần Thị K .

* **Thứ 08:** Nhà đất tại địa chỉ thửa đất: Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện ĐA , thành phố Hà Nội mang tên ông Lê Tấn Linh.

* **Thứ 09:** Nhà đất tại địa chỉ thửa đất: Thôn Đ , xã KN , huyện ĐA , thành phố Hà Nội mang tên cho ông Nguyễn Đức Cường.

* **Thứ 10:** Nhà đất tại địa chỉ thửa đất: xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội mang tên ông Đỗ Minh Đ .

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Hữu H và bà Trần TA đã bàn giao tài sản bảo đảm **(Thứ 04)** là nhà đất tại Hòa Bình, Yên Nghĩa, Hà Đông, Hà Nội để Ngân hàng xử lý, bán đấu giá. Ông H , bà TA cùng ông Lê Tấn Linh đã nộp tiền để giải chấp 02 tài sản bảo đảm là nhà đất tại Thôn Vàng, Cổ Bi, Gia Lâm, Hà Nội (tài sản bảo đảm **Thứ 03**) và nhà đất tại thôn Dục Nội, Việt Hùng, ĐA , Hà Nội (tài sản bảo đảm **Thứ 08**)

Về việc ông H , bà TA và người liên quan là ông Lê Tấn Linh bàn giao tài sản và nộp tiền để giải chấp tài sản nêu trên đều được ba bên là nguyên đơn, bị đơn và chủ tài sản xác nhận phù hợp với quyền và nghĩa vụ của các bên quy định trong hợp đồng thế chấp. Các chủ tài sản khác không có thắc mắc, khiếu nại gì nên số tiền thu được từ bán đấu giá tài sản bàn giao, từ việc nộp tiền và giải chấp tài sản của chủ tài sản được NN đối trừ nghĩa vụ trả nợ của Công ty SX tại Ngân hàng. Đồng thời, Ngân hàng cũng đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về nợ gốc, lãi và yêu cầu phát mại tài sản đối với tài sản bảo đảm Thứ 03 và Thứ 08 mang tên ông H , bà TA và ông Lê Tấn Linh

Quá trình cấp phúc thẩm giải quyết vụ án, hộ gia đình bà Trần Thị K là chủ tài sản bảo đảm **Thứ 07** đã thực hiện trả toàn bộ nợ gốc là 5.500.000.000 đồng và một phần nợ lãi. Ngân hàng đã phê duyệt và giải chấp đối với tài sản của bà K đồng thời ngân hàng cũng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về nợ gốc, lãi đối với Công ty SX và yêu cầu phát mại tài sản là nhà đất mang tên hộ bà Trần Thị K .

Thấy rằng, tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm, bị đơn, ông H , bà TA , ông Lê Tấn Linh, hộ bà Trần Thị K đã thực hiện việc nộp tiền tiền giải chấp tài sản, ông H đã bàn giao tài sản thế chấp nên dư nợ gốc, lãi so với thời điểm xét xử sơ thẩm đã giảm.

Cụ thể: Tổng số nợ gốc Ngân hàng đã thu được do bị đơn nộp, do đấu giá tài sản bảo đảm mang tên ông H và do những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp tiền và rút tài sản bảo đảm ra là 17.952.816.000 đồng và tổng lãi đã thu là 1.879.765.973 đồng. Về các số tiền mà bị đơn trả gốc lãi, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp vào để rút tài sản bảo đảm và tiền

đấu giá tài sản bảo đảm, các đương sự đều xác nhận, không thắc mắc và khiếu kiện gì.

Ngân hàng cũng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nợ gốc lãi liên quan đến tài sản bảo đảm của hộ bà K . Thấy rằng việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Như đã phân tích nêu trên, do tại cấp phúc thẩm hộ bà K đã nộp vào 6.500.000.000 đồng để giải chấp tài sản nên dự nợ gốc đến thời điểm xét xử phúc thẩm sẽ giảm so với tại thời điểm xét xử sơ thẩm cụ thể là: tổng dư nợ gốc tính đến ngày xét xử phúc thẩm (22/6/2023) là 17.967.184.000 đồng

Xét yêu cầu đòi nợ lãi của nguyên đơn thấy:

Tại các hợp đồng tín dụng đã ký, các bên thống nhất thỏa thuận lãi suất cho vay theo mức lãi suất 11,6%, áp dụng lãi suất thả nổi định kỳ điều chỉnh tối thiểu 3 tháng một lần.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn đã có đơn xin rút toàn bộ lãi quá hạn và điều chỉnh toàn bộ lãi trong hạn từ 11,6% xuống còn 4,86% kể từ thời điểm vay đến nay. Thấy rằng, đây là sự tự nguyện, thiện chí của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và sửa án sơ thẩm về lãi, cụ thể: Yêu cầu về lãi của nguyên đơn được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận với tổng số tiền là 29.249.641.709 đồng. Trong đó nợ lãi trong hạn là 28.980.138.691 đồng và lãi quá hạn là 269.503.018 đồng. Tuy nhiên, do nguyên đơn tự nguyện điều chỉnh lãi đối với bị đơn kể từ thời điểm vay với mức lãi suất là 11,5% xuống còn 4,86% nên dư nợ lãi giảm rất nhiều, cụ thể: tính đến ngày xét xử phúc thẩm (22/6/2023) dư nợ lãi trong hạn là: 12.641.066.197 đồng, nợ lãi quá hạn: 0 đồng.

Về thời điểm tính nghĩa vụ trả nợ của bị đơn như trên, nguyên đơn đồng ý tính đến ngày xét xử phúc thẩm do có việc nộp tiền của chủ tài sản bảo đảm là hộ bà K trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về kháng cáo của người kháng cáo về việc không đồng ý phát mại tài sản bảo đảm, Hội đồng xét xử thấy:

Như đã phân tích nêu trên, tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty SX là 10 bất động sản tại các địa bàn khác nhau tại TAND thành phố Hà Nội mang tên các chủ tài sản khác nhau. Tuy nhiên, quá trình giải quyết sơ thẩm và phúc thẩm ông H , bà TA đã bàn giao 01 tài sản, ngoài ra, ông H , bà TA , bà K và ông Lê Tấn Linh đã nộp tiền

để giải chấp các tài sản bảo đảm. Việc bàn giao tài sản bảo đảm để nguyên đơn thực hiện việc bán đấu giá và nộp tiền để rút tài sản bảo đảm về đã được các bên tự nguyện thực hiện, không ai thắc mắc, khiếu nại gì nên Hội đồng xét xử không xem xét lại. Vì vậy, đến nay, chỉ còn các tài sản bảo đảm là:

* **Thứ 01**: Nhà đất tại: Số 37 ngõ TC , tổ 69 phường TĐ , quận HBT , thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Hữu H .

* **Thứ 02**: Nhà đất tại thửa đất số: 102C; tờ bản đồ số: 05 tại Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội mang tên cho bà Trần TA

*__Thứ 03__: Nhà đất tại thửa đất số: 102A; tờ bản đồ số: 05; địa chỉ thửa đất: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , Hà Nội mang tên bà Trần TA .

* **Thứ 04**: Nhà đất tại thửa đất số: 102B; tờ bản đồ số: 05; địa chỉ thửa đất: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , Hà Nội mang tên bà Trần TA .

* **Thứ 05:** Nhà đất tại địa chỉ: Thôn Đ , xã KN , huyện ĐA , Hà Nội mang tên cho ông Nguyễn Đức Cường.

* **Thứ 6:** Nhà đất tại địa chỉ: xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội mang tên ông Đỗ Minh Đ .

Xem xét các hợp đồng thế chấp liên quan đến các tài sản bảo đảm trên (06 tài sản), thấy: Các hợp đồng thế chấp đều được ký kết tại Văn phòng công chứng, hình thức, nội dung của hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật, được những người ký kết tự nguyện ký kết và thừa nhận nên phát sinh hiệu lực

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông H , bà TA , ông C là các chủ tài sản bảo đảm không kháng cáo. Chỉ có ông Đỗ Minh Đ và ông Đỗ Đăng T , bà Nguyễn Thị B (là người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất tại thôn VC , xã VC , huyện HĐ cho ông H , bà TA) kháng cáo bản án sơ thẩm đồng thời ông T , bà B có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận ông, bà là chủ sử dụng hợp pháp 03 thửa đất (102A, 102B, 102C tại thôn VC , xã VC , huyện HĐ) và không đồng ý ngân hàng phát mại các quyền sử dụng đất này.

Xét kháng cáo của ông T , bà B thấy: Theo lời khai của ông T , bà B và các thành viên trong gia đình ông T , bà B thể hiện: Gia đình ông, bà có thửa đất tại đội 12 thôn VC , xã VC , huyện HĐ , Hà Nội có nguồn gốc cha ông để lại. Diện tích đo đạc bằng máy là 738,05m2. Năm 2012, gia đình có

tách thửa đất trên thành 04 mảnh gồm: Thửa 102A diện tích 182m2 đứng tên ông T , thửa đất 102B diện tích 172,08m2 đứng tên ông T , thửa đất 102C diện tích 187,1m2 đứng tên bà B , thửa đất 102D diện tích 196,87m2 đứng tên bà B . Năm 2013 vì khó khăn nên ông T , bà B có nhu cầu cần tiền và vay vốn Ngân hàng nên dùng 3 thửa đất 102A, 102B và 102C để nhờ ông H vay vốn ngân hàng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng thời điểm đó là do ông bà khó khăn, ông T hoàn toàn bị hạn chế về hành vi dân sự của bản thân, ông T là thương binh sọ não, thần kinh, tâm thần lúc tỉnh lúc mê với tỷ lệ thương tật 91% sức khỏe còn bà B thì trình độ học vấn chưa hết lớp 3 nên hạn chế nhiều về đọc và viết. Khi chuyển nhượng các con ông, bà không biết gì nên mặc dù đã ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông, bà đề nghị Tòa án vẫn công nhận ông, bà là chủ sử dụng đất của 03 thửa đất nêu trên. Về yêu cầu này của ông T , bà B thấy rằng:

Theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 896851 (thửa đất số 102B) , BD 896850 (thửa đất số 102A) do UBND huyện HĐ cùng cấp ngày 19/7/2012 thể hiện chủ sử dụng đất là đều ông Đỗ Đăng T . Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 896853 (thửa đất số 102C) do UBND huyện HĐ cấp ngày 19/7/2012 thể hiện chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị B

Ngày 04/2/2013, tại Văn phòng công chứng Đ và ĐN , ông T , bà B đã ý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 102B xã VC cho bà Trần TA . Trên hợp đồng chuyển nhượng này, ông T , bà B đã ký từng trang. Cuối trang, ông bà đã ký, ghi rõ họ tên đồng thời cả ông T , bà B đều ghi rõ nội dung "Chúng tôi đã đọc và hiểu, đồng ý hợp đồng"

Cùng ngày 15/3/2013, ông T , bà B đã ký hợp đồng chuyển nhượng về việc ông, bà đồng ý và tự nguyện chuyển nhượng thửa đất số 102A và 102C tại thôn VC cho bà Trần TA . Tại các hợp đồng này, ông bà đã ký từng trang trước mặt công chứng viên Phòng công chứng ĐĐ . Cuối trang, ông bà đã ký, ghi rõ họ tên, điểm chỉ và còn ghi rõ nội dung "Chúng tôi đã đọc và đồng ý".

Thấy rằng các hợp đồng chuyển nhượng này đã được ông T , bà B đọc hiểu và tự nguyện ký kết. Về nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật, đã được công chứng theo quy định. Ông T , bà B cho rằng ông T là thương binh nên hạn chế năng lực hành vi dân sự là không có căn cứ. Ngoài thẻ thương binh được cấp và lời trình bày nêu trên, ông, bà

cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ông T bị hạn chế năng lực hành vi dân sự tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp. Về phía bà B , việc bà cho rằng trình độ học vấn của bà lớp 3 nên hạn chế đọc, hiểu là không phù hợp với các chữ bà đã ghi tại hợp đồng chuyển nhượng vì bà đã đọc, hiểu, xác nhận và đồng ý với nội dung hợp đồng. Về việc gia đình bà có ý kiến cho rằng việc ông, bà chuyển nhượng đất cho bà TA thì các con và thành viên gia đình không biết. Thấy, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T , bà B là chủ sử dụng hợp pháp đối với 03 thửa đất đã được chuyển nhượng cho bà TA nên ông, bà có toàn quyền quyết định đối với các thửa đất này mà không phụ thuộc vào ý chí của người khác là các con, các cháu của ông, bà

Từ những phân tích trên, thấy rằng: Ông T , bà B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (03 thửa) cho bà TA . Việc ký kết này là tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật, đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên ông, bà phải chịu trách nhiệm về việc ký hợp đồng chuyển nhượng này nên yêu cầu của ông, bà đề nghị công nhận ông, bà vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất này là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Về việc ông T , bà B có xuất trình tài liệu là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đối với 03 thửa đất 102A, 102B và 102C) có thời hạn cho Công ty CP đầu tư phát triển sản xuất, xuất nhập khẩu thương mại Vân Tảo do ông H , bà TA đại diện, thấy: Về hình thức của hợp đồng: hợp đồng không được công chứng chứng thực, không có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Đỗ Đăng T , bà Nguyễn Thị B mà chỉ có chữ ký của ông H , bà TA là đại diện Công ty Vân Tảo. Hợp đồng có ghi ngày 13/4/2013. Tuy nhiên, trước đó ngày 04/2/2013 và ngày 15/3/2013 chính ông T , bà B đã chuyển nhượng các thửa đất này cho bà TA . Việc chuyển nhượng này đã được công chứng và đăng ký sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Việc sau này, ông T bà B lại lập giấy tờ chuyển nhượng cho công ty Vân Tảo (sau khi đã chuyển nhượng và đăng ký theo quy định cho bà TA) là không có giá trị pháp lý và cũng không ảnh hưởng gì đến việc đã chuyển nhượng cho bà TA đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

Xem xét kháng cáo của ông Đỗ Minh Đ , Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Tại đơn kháng cáo, ông Đ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra do có dấu hiệu lừa đảo. Căn cứ ông Đ đưa ra là do ông tin tưởng ông H nên muốn vay vốn thì gia đình ông phải thực hiện theo hướng dẫn của ông H . Về nhà đất tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm thì trước đó mang tên Hộ gia đình bà Nguyễn Thị P (là mẹ ông Đ) nhưng do ông H hướng dẫn để thuận tiện trong thủ tục vay vốn thì hộ bà P đã tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông Đỗ Minh Đ . Trên cơ sở đó, ông Đ đã ký hợp đồng thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Sông Xanh. Thực tế, ông không biết gì, không liên hệ gì với Công ty Sông Xanh. Ông H có cho ông vay lại 1 tỷ đồng và ông đã thực hiện nghĩa vụ trả lãi theo cam kết. Ông H cũng hứa hẹn đưa ông vào làm thành viên quan trọng của Công ty. Như vậy, ông H có dấu hiệu lừa đảo nên ông đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra.

Tại hợp đồng thế chấp ngày 24/3/2014 tại Văn phòng CCHN , Ngân hàng, ông Đỗ Minh Đ và Công ty SX cùng ký hợp đồng thế chấp với nội dung: Ông Đ dùng tài sản mang tên mình là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 249 tờ bản đồ số 58 xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Sông Xanh. Ông Đ ký từng trang của hợp đồng, cuối trang ông ký, ghi rõ họ tên và chính ông cũng ghi thêm nội dung "Tôi đã đọc và đồng ý"

Thấy rằng, việc ký hợp đồng thế chấp nêu trên là do ông Đ tự nguyện, không bị ai ép buộc, được chính ông Đ thừa nhận. Hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Ông Đ cho rằng ông tin tưởng ông H nên ông không đọc mà ký theo hướng dẫn là không có căn cứ vì cuối hợp đồng chính ông đã ghi rõ nội dung "Tôi đã đọc và đồng ý".

Các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai tại phiên tòa thể hiện ông Đ với mong muốn được vay tiền đã tự nguyện ký hợp đồng thế chấp mà không lường được hậu quả xấu có thể xảy ra với mình chứ không hề bị ai lừa ký hợp đồng thế chấp.

Từ những phân tích trên, thấy kháng cáo của ông Đ là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Do tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hộ bà K đã nộp tiền và rút tài sản bảo đảm, ngân hàng đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nợ gốc, lãi và yêu cầu phát mại tài sản đối với hộ bà K nên cần sửa án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Xem xét toàn diện bản án sơ thẩm, thấy rằng:

Tính đến thời điểm hiện nay, tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên gồm 06 tài sản bảo đảm như đã nêu trên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không nhận định và xem xét, xử lý cụ thể đối với các tài sản trên đất của 06 tài sản bảo đảm này là chưa đảm bảo triệt để quyền và nghĩa vụ của các chủ tài sản bảo đảm mà chỉ tuyên chung là xử lý theo Nghị định 11/CP là chưa đầy đủ và chi tiết. Tòa án cấp phúc thẩm thấy rằng: Tài liệu hồ sơ thể hiện: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định đối với 10 tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, đến nay chỉ còn 06 tài sản bảo đảm như đã viện dẫn nêu trên. Đối với 04 tài sản đã đấu giá và giải chấp, các bên không có khiếu kiện, thắc mắc gì về tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với 06 tài sản còn lại, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tại các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án sơ thẩm đều thể hiện tài sản trên đất tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ có sự khác biệt với tài sản trên đất tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, cụ thể:

-Thứ nhất: Đối với tài sản bảo đảm mang tên ông Nguyễn Đức C tại thôn Đ , xã KN , huyện ĐA , Hà Nội: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông C thể hiện: Diện tích đất là 630m2, trên đất có nhà cấp II, loại 2, diện tích 60m2. Tại hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông C cũng thể hiện tài sản bảo đảm nêu trên. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/8/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Diện tích đất hiện đang sử dụng là 667,2m2. Tài sản trên đất gồm 01 nhà 03 tầng, 02 nhà tạm mái tôn, và 01 sân. Theo ông C trình bày thì các công trình này do vợ chồng ông C xây dựng

-Thứ hai: Đối với tài sản bảo đảm mang tên ông Đỗ Minh Đ tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đ thể hiện: Diện tích đất là 139m2. Theo hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng cũng thể hiện tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất nêu trên.

Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2020 của Tòa án sơ thẩm thể hiện: Diện tích đất là 155m2. Trên đất có 01 nhà 02 tầng và sân gạch do vợ chồng ông Ninh, bà P (bố mẹ ông Đ) xây dựng từ năm 2005 nên đây phải xác định không thế chấp tài sản là nhà trên đất.

- Thứ ba: Đối với các tài sản bảo đảm mang tên bà Trần TA tại địa chỉ các thửa đất 102A, 102B, 102C thôn VC , xã VC , huyện HĐ : Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên thể hiện: Thửa số 102A có diện tích: 182m2, thửa 102B có diện tích 172,8m2, thửa 102C có diện tích 187,1m2 (Tổng diện tích 541,9m2), không thể hiện tài sản trên đất. Tại hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà TA cũng thể hiện tài sản bảo đảm nêu trên. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện tổng diện tích đất đối với cả 03 thửa đất nêu trên là 555,6m2 và trên đất có 02 nhà bê tông 01 tầng, 01 nhà bê tông 02 tầng , 03 nhà gạch mái tôn và 01 nhà tạm mái tôn. Về các tài sản này, bà B trình bày là do vợ chồng bà xây dựng từ năm 1992

- Thứ tư: Đối với tài sản bảo đảm mang tên ông Nguyễn Hữu H tại số 37 ngõ TC , tổ 69 phường TĐ , quận HBT , Hà Nội: Theo Giấy chứng nhận và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông H thể hiện: Diện tích đất là 28,2m2, trên đất có nhà 01 tầng. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2020 của Tòa án sơ thẩm thể hiện: diện tích đất là 28,5m2, trên đất có 01 nhà 04 tầng xây hết đất.

Như vậy, qua xem xét, thẩm định tại chỗ thấy rằng diện tích và tài sản trên đất của các tài sản bảo đảm đều có thay đổi và khác biệt so với tài sản bảo đảm ghi tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp. Hội đồng xét xử thấy rằng, mặc dù tại các hợp đồng thế chấp, các bên đều thỏa thuận các tài sản trên đất phát sinh, xây mới… đều thuộc tài sản thế chấp, nên khi phát mại, để đảm bảo quyền lợi của các chủ tài sản bảo đảm thì theo hướng dẫn tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ thì cần thanh toán lại giá trị xây dựng đối với các tài sản trên đất cho chủ tài sản. Đối với các diện tích đất thừa (lớn hơn) so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khi phát mại chỉ được phát mại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này, người được ưu tiên mua hoặc người trúng đấu giá được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất nằm ngoài

giấy chứng nhận này nhưng phải chấp hành quyết định về quản lý đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Về phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp, thấy rằng: Tại 06 hợp đồng hợp đồng thế chấp đều thể hiện phạm vi bảo đảm của từng tài sản với dư nợ gốc tối đa như các đương sự đã trình bày. Theo 09 hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng và Công ty SX thể hiện: có 07 hợp đồng tín dụng được bảo đảm bằng một hoặc một số các tài sản bảo đảm nêu trên và 02 hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận là không có tài sản bảo đảm (hợp đồng tín dụng ngày 18/3/2014 và hợp đồng tín dụng ngày 24/3/2014). Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên Ngân hàng được quyền phát mại các tài sản bảo đảm nêu trên (tại thời điểm sơ thẩm là 07 tài sản bảo đảm) để đảm bảo cho 07 hợp đồng tín dụng với phạm vi nghĩa vụ bảo đảm được ghi rõ trong từng hợp đồng thế chấp là có căn cứ. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm hộ bà K đã nộp tiền và rút tài sản bảo đảm nên đến nay dư nợ gốc lãi đã giảm và chỉ còn 06 tài sản bảo đảm nên cần sửa lại cách tuyên về việc phát mại tài sản này.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với quy định của pháp luật pháp luật.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông Đỗ Minh Đ không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông T , bà B được miễn án phí phúc thẩm.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 342, 343, 351, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ điều 147, khoản 1 điều 148, , điểm a khoản 1 điều 289, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/NĐ-CP và Nghị định 11/NĐ-CP của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Đăng T , bà Nguyễn Thị B và ông Đỗ Minh Đ .

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 65/2021/KDTM-ST ngày 16/11/2021 của Tòa án nhân dân quận TX , thành phố Hà Nội

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN

Buộc Công ty Cổ phần đầu tư du lịch SX phải thanh toán cho Ngân hàng NN theo các hợp đồng tín dụng sau (07 hợp đồng tín dụng) là:

- Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201300617/HĐTD ngày 01/8/2013, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201300617/HĐTD ngày 01/8/2013 số 01/2021/PLHĐ ngày 23/6/2021.

- Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201300634/HĐTD ngày 09/8/2013, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201300634/HĐTD ngày 09/8/2013 số 02/2021/PLHĐ ngày 23/6/2021.

- Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201300707/HĐTD ngày 28/8/2013, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201300707/HĐTD ngày 28/8/2013 số 03/2021/PLHĐ ngày 23/6/2021.

- Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201300783/HĐTD ngày 25/9/2013, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201300783/HĐTD ngày 25/9/2013 số 04/2021/PLHĐ ngày 23/6/2021.

- Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201400126/HĐTD ngày 24/01/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201400126/HĐTD ngày 24/01/2014 số 05/2021/PLHĐ ngày 23/6/2021.

- Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201400201/HĐTD ngày 10/3/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201400201/HĐTD ngày 10/3/2014 số 06/2021/PLHĐ ngày 23/6/2021.

- Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201400324/HĐTD ngày 31/3/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số

1302LAV201400324/HĐTD ngày 31/3/2014 số 09/2021/PLHĐ ngày 23/6/2021

Tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử phúc thẩm (22/6/2023) là 16.165.945.697 đồng. Trong đó nợ gốc là: 8.067.184.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 8.098.761.697 đồng. Nợ lãi quá hạn: 0 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử phúc thẩm, Công ty Cổ phần đầu tư du lịch SX còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc nêu trên chưa thanh toán theo mức lãi suất 4,86% cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

3. Trường hợp Công ty Cổ phần đầu tư du lịch SX không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ đối với các hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng NN có quyền có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu nợ là:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19-1; tờ bản đồ số 5H-II-32; diện tích: 28,2 m^2 và tài sản gắn liền với đất: nhà ở diện tích sàn 25,1m2, kết cấu xây gạch, số tầng 01; địa chỉ: Số 37 ngõ TC , tổ 69 phường TĐ , quận HBT , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 272568, số vào sổ cấp GCN: CH01272 do UBND quận HBT , thành phố Hà Nội cấp ngày 12/6/2013 cho ông Nguyễn Hữu H theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 022150/2013, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 11/9/2013 tại Văn phòng CCHN để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày xét xử phúc thẩm là 749.194.188 đồng, trong đó nợ gốc: 373.865.376 đồng, nợ lãi trong hạn: 375.328.812 đồng

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102C; tờ bản đồ số 05; diện tích: 187,1 m^2 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 896853, số vào sổ cấp GCN: CH 01829 do UBND huyện HĐ cấp ngày 19/7/2012 cho bà Nguyễn Thị B , đã đăng ký sang tên cho bà Trần TA tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HĐ , thành phố Hà Nội ngày 26/4/2013 theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 022149/2013, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 11/09/2013 tại Văn phòng CCHN để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày xét xử phúc thẩm là 1.427.036.549 đồng. Trong đó nợ gốc: 712.124.526 đồng, nợ lãi trong hạn: 714.912.023 đồng.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102A; tờ bản đồ số 05; diện tích: 182 m^2 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 946196, số vào sổ cấp GCN: CH02704 do UBND huyện HĐ , thành phố Hà Nội cấp ngày 27/11/2013 cho bà Trần TA theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 152/2014, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 22/01/2014 tại Văn phòng CCHN để đảm

bảo cho nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày xét xử phúc thẩm là: 1.427.036.549 đồng. Trong đó nợ gốc: 712.124.526 đồng, nợ lãi trong hạn: 714.912.023 đồng

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102B; tờ bản đồ số 05; diện tích: 172,08 m^2 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 946197, số vào sổ cấp GCN: CH02705 do UBND huyện HĐ , thành phố Hà Nội cấp ngày 27/11/2013 cho bà Trần TA theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 153/2014, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 22/01/2014 tại Văn phòng CCHN để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày xét xử phúc thẩm là: 1.308.116.836 đồng. Trong đó nợ gốc: 652.780.815 đồng, nợ lãi trong hạn: 655.336.021 đồng

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07b; tờ bản đồ số 29; diện tích: 630m^2 và tài sản gắn liền với đất, quyền sở hữu nhà cấp II, loại 2, diện tích 60m^2; địa chỉ: Thôn Đ , xã KN , huyện ĐA , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 724825, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 977/QĐ-UB/0095/2006 do UBND huyện ĐA , thành phố Hà Nội cấp ngày 21/09/2006 cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức Cường; ông Nguyễn Đức C nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở do Văn phòng công chứng ĐA chứng thực ngày 14/8/2010, Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện ĐA chứng nhận ngày 07/9/2010 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 337/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 05/3/2014 tại Văn phòng CCHN để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày xét xử phúc thẩm là: 5.056.466.169 đồng. Trong đó nợ gốc: 2.523.294.569 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.533.171.600 đồng.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 249; tờ bản đồ số 58; diện tích: 139m^2 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 260745, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02086/QSDĐ/3694-QĐ-UB do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/11/2004 cho Hộ gia đình bà Nguyễn Thị P ; ông Đỗ Minh Đ là chủ sử dụng của toàn bộ thửa đất do là thành viên hộ gia đình và do nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1181.2012/TCQSDĐ được Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội công chứng ngày 28/5/2012, Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm chứng nhận ngày 14/6/2012 210CN/2398 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 498/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 24/3/2014 tại Văn phòng CCHN để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày xét xử phúc thẩm là: 6.198.095.407 đồng. Trong đó nợ gốc: 3.092.994.189 đồng, nợ lãi trong hạn: 3.105.101.218 đồng

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty cổ phần đầu tư du lịch SX phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Khi xử lý tài sản bảo đảm, ưu tiên quyền mua lại tài sản bảo đảm đối với người đang quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm. Nếu họ không mua thì được phát mại cả nhà và đất và phải thanh toán giá trị xây dựng đối các công trình trên đất cho người đang quản lý, sử dụng các công trình đó.

Đối với các diện tích đất thiếu so với Giấy chứng nhận, Ngân hàng cũng đồng ý phát mại theo diện tích thực tế, đối với diện tích đất tăng thêm so với Giấy chứng quyền sử dụng đất, khi phát mại thì người mua được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tăng thêm nhưng phải chấp hành các quy định của Nhà nước về việc đăng ký, quản lý và sử dụng đất đai.

4. Buộc Công ty cổ phần đầu tư du lịch SX phải thanh toán trả cho Ngân hàng NN số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201400230/HĐTD ngày 18/3/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201400230/HĐTD ngày 18/3/2014 số 07/2021/PLHĐ ngày 23/6/2021; Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201400276/HĐTD ngày 24/3/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1302LAV201400276/HĐTD ngày 24/3/2014 số 08/2021/PLHĐ ngày 23/6/2021 và các phụ lục hợp đồng kèm theo hợp đồng tín dụng tổng số tiền tính đến ngày xét xử phúc thẩm (22/6/2023) là : 14.442.304.500 đồng, trong đó nợ gốc là 9.900.000.000 đồng, lãi trong hạn là 4.542.304.500 đồng, lãi quá hạn: 0 đồng.

5. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông Việt Nam về:

- Yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 235; tờ bản đồ số: 04; diện tích đất: 427,7m^2; địa chỉ thửa đất: Hòa Bình, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 425867, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-00454 do UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/10/2009 mang tên ông Nguyễn Hữu H .

- Yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 72a; tờ bản đồ số: 18; diện tích đất: 90m^2; địa chỉ thửa đất: Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện ĐA , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 442873, số vào sổ cấp GCN: 2220.QĐ-UBND.2010/CH.00102.2010 do UBND huyện ĐA , thành phố Hà Nội cấp ngày 22/6/2010 cho ông Lê Tấn Linh.

- Yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 138(1); tờ bản đồ số: 05; diện tích đất: 204m^2; địa chỉ thửa đất: Thôn Vàng, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD862185, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0204; số QĐ: 759/QĐ-UB; MS: 101190669 do UBND huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/7/2007 mang tên ông Bùi Mạnh Luân, sang tên cho ông Nguyễn Hữu H ngày 22/7/2013.

- Yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 130; tờ bản đồ số 06; diện tích 318m^2; địa chỉ: xã PD , huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 722210, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00862

QSDĐ/1977/QĐ-UBH do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/7/2003 cho Hộ gia đình bà Trần Thị K theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 022029/2013, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 26/8/2013 tại Văn phòng CCHN . Phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm theo đúng hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 022029/2013, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 26/8/2013 tại Văn phòng CCHN .

- Yêu cầu về nợ gốc, lãi đối liên quan đến tài sản bảo đảm của hộ bà Trần Thị K

- Yêu cầu về lãi quá hạn đối với bị đơn tính đến ngày xét xử sơ thẩm

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Đăng T và bà Nguyễn Thị B đề nghị công nhận ông Đỗ Đăng T và bà Nguyễn Thị B là chủ sở hữu của 03 thửa đất và tài sản trên 03 thửa đất, gồm: Thửa đất số 102A, tờ bản đồ số 05, diện tích: 182m2, địa chỉ: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 946196, số vào sổ cấp GCN: CH02704 do UBND huyện HĐ , thành phố Hà Nội cấp ngày 27/11/2013 mang tên bà Trần TA ; Thửa đất số 102B, tờ bản đồ số: 05, diện tích: 172,08m2, địa chỉ: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 946197, số vào sổ cấp GCN: CH02705 do UBND huyện HĐ , thành phố Hà Nội cấp ngày 27/11/2013 mang tên bà Trần TA ; Thửa đất số 102C, tờ bản đồ số: 05, diện tích: 187,1m2, địa chỉ: Thôn VC , xã VC , huyện HĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 896853, số vào sổ cấp GCN: CH01829 do UBND huyện HĐ , thành phố Hà Nội cấp ngày 19/7/2012 mang tên bà Nguyễn Thị B , sang tên cho bà Trần TA tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HĐ , thành phố Hà Nội ngày 26/4/2013.

6. Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư du lịch SX phải chịu 138.608.250 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng NN số tiền 89.295.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000376 ngày 17/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TX , thành phố Hà Nội.

Miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm đối với ông Đỗ Đăng T và bà Nguyễn Thị B

Trả lại ông Đỗ Minh Đ 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 7272 và số 7279 cùng ngày 29/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận TX , 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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 22/6/2023

Nơi nhận:
- *Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;*
- *Tòa án ND Q. TX ;*
- *Chi cục THADS Q. TX ;*
- *Đương sự.*
- *Lưu.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Hoàng Minh Thành

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Hoàng Minh Thành

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Buộc ông Ngô Văn Giang và bà Lê Thị Cúc phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 9561953 ngày 25/10/2016, Hợp đồng tín dụng số 9700894 ngày 25/10/2016 và Giấy đăng ký vay tiêu dùng cá nhân, mở & sử dụng tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 16/6/2017 tính đến ngày 20/8/2020 là : 3.203.735.477 đồng trong đó nợ gốc là 2.193.224.186 đồng, nợ lãi trong hạn là 50.702.848 đồng, nợ lãi quá hạn là 595.808.442 đồng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Ngô Văn Giang, bà Lê Thị Cúc tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong 02 hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi trả xong nợ gốc. Đối với Giấy đăng ký vay tiêu dùng cá nhân, mở & sử dụng tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và dịch vụ ngân hàng điện tử thì áp dụng mức lãi suất quá hạn 20,1% tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

2. Trường hợp ông Ngô Văn Giang, bà Lê Thị Cúc không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng 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 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 379, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phú Đô, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là phường Phú Đô, quận NTL , thành phố Hà Nội), diện tích 40,9m2 đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 128557 do Ủy ban nhân

dân huyện Từ Liêm (nay là UBND quận NTL) cấp ngày 11/7/2012 cho ông Ngô Văn Giang

Trường hợp số tiền xử lý các tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết toàn bộ khoản nợ thì ông Ngô Văn Giang, bà Lê Thị Cúc vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Trường hợp số tiền phát mại tài sản còn thừa sau khi thanh toán hết các khoản nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng phải trả lại cho ông Ngô Văn Giang, bà Lê Thị Cúc.

3/ *Về án phí*:

- Ông Ngô Văn Giang, bà Lê Thị Cúc phải chịu 94.735.508 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Chị Ngô Thu Hương phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Được trừ vào 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 9710 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận NTL , thành phố Hà Nội.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng phải nộp 8.843.785 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ vào 45.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 8992 ngày 17/12/2019 và 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 9552 ngày 09/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận NTL . Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền 38.156.215 đồng.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 10/5/2021.

Nơi nhận:
- *Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;*
- *Tòa án ND Q. NTL ;*
- *Chi cục THADS Q. NTL ;*
- *Đương sự.*
- *Lưu.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Hoàng Minh Thành