

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
T PHỐ H NỘI**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 149/2019/KDTM - PT.
Ngày : 25, 26/11/2019
V/v: TrA chấp Hợp đồng tín dụng.

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN T PHỐ H NỘI

T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

Các Thẩm phán : Bà Nguyễn Thị T ý Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký Toà án nhân dân T phố H Nội ghi phiên tòa : Bà Lê Thị G

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân T phố H Nội: Bà Nguyễn Thị T Trang - KSV

Ngày 25, 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân T phố H Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh mại quản lý số: 121/2019/TLPT - KDTM ngày 23 tháng 9 năm 2019 về trA chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh mại sơ thẩm số 09/2019/ KDTM – ST, ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Bắc Từ Liêm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 415/2019/QĐPT – KDTM ngày 15 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 473/2019/QĐPT- KDTM ngày 5 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân Hàng Thương mại cổ phần V

(gọi tắt V)

Trụ sở: Số 89 L, phường LH, quận Đ , H Nội.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn A - Phó Giám đốc T tâm pháp luật ngân Hàng V (Văn bản ủy quyền số 11/2018/HĐQT ngày 02/3/2018);

Người được ủy quyền lại: Bà Trần Thị T , ông Trương Công Đ , bà Phạm Thị H - Cán bộ V . (Văn bản ủy quyền số 7669/2019/UQ - VPB ngày 09/10/2019)

Bị đơn: Công ty TNHH May H ;

Trụ sở : Số 5 ngõ 104 đường C , phường C , quận B , H Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Văn Thị H - Giám đốc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Văn Thị H , sinh năm 1959;
Trụ sở : Số 5 ngõ 104 đường C , phường C , quận B , H Nội;
2. Bà Đỗ Thị L , sinh năm 1956;
3. Ông Nguyễn Duy S , sinh năm 1974;
4. Ông Nguyễn Duy T , sinh năm 1980;
5. Bà Lê Thị Bích L , sinh năm 1983;
6. Bà Đỗ Thị C , sinh năm 1976;
7. Bà Nguyễn Thị T , sinh năm 1977;
8. Cháu Nguyễn H G , sinh năm 2012 và cháu Nguyễn Duy A , sinh năm 2007 (con ông T , bà L).
9. Cháu Nguyễn Duy T , sinh năm 2001 và cháu Nguyễn Thị H , sinh năm 1996 (con ông S , bà C);

Cùng trú tại: Xóm 3, thôn Đ, xã T , huyện Sóc S , T phố H Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của bà L , ông T , bà L , bà C , cháu H : Ông Nguyễn Duy S và bà Nguyễn Thị T (Văn bản ủy quyền lập ngày 08/10/2018 tại UBND xã Tân Minh, huyện Sóc S).

10. Ủy ban nhân dân huyện Sóc S , T phố H Nội

Trụ sở tại: Số 5, Quốc lộ 3, huyện Sóc S , T phố H Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị T H - Chuyên viên Văn phòng đăng ký đất đai H Nội - C nhánh huyện Sóc S (Văn bản ủy quyền số 02/GUQ -UBND ngày 21/5/2019 của Chủ tịch UBND huyện Sóc S).

11. Văn phòng đăng ký đất đai H Nội - C nhánh huyện Sóc S

Trụ sở tại: Số 7 đường Núi Đồi, Tổ 7 phường Núi Đồi, Thị trấn Sóc S , huyện Sóc S , T phố H Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị T H - Chuyên viên Văn phòng đăng ký đất đai H Nội - C nhánh huyện Sóc S (Văn bản ủy quyền số 01/GUQ -CNSS ngày 02/4/2019 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai H Nội - C nhánh huyện Sóc S).

12. Ông Đỗ Bá B , sinh năm 1981

Trú tại: Số nH 36/60 đường Núi Đồi, thị trấn Sóc S , huyện Sóc S , H Nội.

13. Bà Trịnh T H , sinh năm 1969

Trú tại: Số nh 26, tổ 5, thị trấn Sóc S , huyện Sóc S , T phố H Nội.

14. Ông Lương Văn D , sinh năm 1980

15. Bà Nguyễn Thị Khuyên, sinh năm 1983

Cùng trú tại: Tiểu khu 2, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh S La.

16. Ông Nguyễn T T , sinh năm 1982

Trú tại: Xóm 5 V, thị trấn V, huyện Ứ , H Nội.

17. Văn phòng công chứng H

Trụ sở tại: Số 74 Nguyễn H , phường L , quận H , H Nội.

18. Văn phòng công chứng M

Trụ sở tại: Số 69 Ngõ 21 đường L, phường M 2, quận N , H Nội.

19. Văn phòng công chứng Thái H

Trụ sở tại: Số 148 phố Thái H , phường T, quận Đ, T phố H Nội.

20. Văn phòng công chứng Quang T (nay là Văn phòng công chứng V)

Trụ sở tại: Tổ 1 Xuân H , thị trấn X , huyện CH Mỹ, T phố H Nội.

21. Văn phòng công chứng K

Trụ sở tại: Số 70 phố T , phường T , quận C , H Nội.

Bà Phạm Thị H , bà Nguyễn Thị T có mặt. Bà Đỗ Thị L , ông Nguyễn Duy S , ông Nguyễn Duy T có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án; Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân H ng tH mại cổ phần V trình bày:

Ngân H ng tH mại cổ phần V - C nhánh T Hòa Nhân Chính và Công ty H ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211216-3036736-01-SME ngày 04/01/2017, Hợp đồng tín dụng số 120916-3036736-01-SME ngày 13/09/2016, theo đó V - C nhánh T Hòa Nhân Chính cho Công ty H vay vốn với nội dung cụ thể như sau:

Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211216-3036736-01-SME ngày 04/ 01/ 2017

STT	KUNN	Thời hạn	Số tiền vay VNĐ	Lãi suất	Kỳ hạn trả nợ
01	Số 060117- 3036736-01-	06 tháng Từ ngày	1.161.541.150	9,9%/năm điều chỉnh định kỳ	Trả nợ gốc làm một lần khi kết thúc thời hạn vay,

	SME ngày 06/01/2017	06/01/2017 đến ngày 06/07/2017		01 tháng/01 lần, điều chỉnh theo biên độ 3%/năm	trả lãi là bên vay pH trả nợ lãi cho ngân H ng định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 05 H ng tháng
02	Số 120117- 3036736-01- SME ngày 12/01/2017	06 tháng Từ ngày 12/01/2017 đến ngày 12/07/2021	618.458.850	10,2%/năm điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần, điều chỉnh theo biên độ 3%/năm	Trả nợ gốc là một lần khi kết thúc thời hạn vay, trả lãi là bên vay pH trả nợ lãi cho ngân H ng định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 05 H ng tháng.
Tổng cộng			1.780.000.000		

Theo Hợp đồng tín dụng số 120916-3036736-01-SME ngày 13/09/2016:

STT	KUNN	Thời hạn	Số tiền vay (VNĐ)	Lãi suất	Kỳ hạn trả nợ
01	Số 13092016- 3036736-01- SME ngày 13/9/2016	12 tháng Từ ngày 13/09/2016 đến ngày 13/09/2017	600.000.000	18,7%/năm điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần, điều chỉnh theo biên độ 11,1%/năm.	Trả nợ gốc định kỳ 01 tháng/ 01 lần vào ngày 05 H ng tháng, trả lãi định kỳ 01 tháng/ 01 lần vào ngày 05 H ng tháng
Tổng cộng			600.000.000		

- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất trong hạn.

- Phạt chậm trả: Số tiền lãi chậm trả (x) 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm quá hạn/ 30 (nếu lãi suất theo tháng), hoặc /360 (nếu lãi suất theo năm).

Tài sản bảo đảm cho hai khoản vay nêu trên là: NH và đất tại thửa đất số 85, Thôn Đ , xã T , huyện S , T phố H Nội mang tên bà Văn Thị H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NH ở và tài sản gắn liền với đất số BL023163, sổ vào sổ cấp GCN: CH00678 do UBND huyện Sóc S cấp ngày 12/09/2012 đứng tên bà Trịnh T H ; đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Văn Thị H theo hợp đồng số: 2355 tại Văn phòng công chứng Quang T ngày 22/08/2016. Hợp đồng thế chấp số: 3905/2016 ngày 30/12/2016.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, V đã giải ngân cho Công ty H số tiền là: 2.380.000.000 đồng (Hai tỷ, ba trăm tám mươi triệu đồng). Tạm tính đến ngày 06/8/2018, Công ty H đã thA toán cho V số tiền 302.490.627 đồng (trả gốc

250.000.000 đồng, trả lãi 52.490.627 đồng).

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V nên toàn bộ khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 06/03/2017 và pH chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa T ận trong Hợp đồng tín dụng. Vì vậy đề nghị Tòa án:

- Buộc Công ty H pH thA toán cho V toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh L quan theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên; Tạm tính đến ngày 9/01/2018, khoản tiền này là: 2.486.831.100 đồng (nợ gốc 2.130.000.000 đồng, nợ lãi 356.831.100 đồng).

- Tiếp tục trả lãi theo thỏa T ận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, các văn bản tín dụng kèm theo cho đến ngày Công ty H thực tế thA toán hết nợ cho V .

- Trong T hợp Công ty H không trả nợ, V có quyền tự xử lý tài sản hoặc yêu cầu cơ quan Thi H nh án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để T hồi nợ cho V đối với tài sản là: NH và đất tại thửa đất số 85, tờ bản đồ Đan Tảo, Thôn Đ , xã T , huyện S , T phố H Nội mang tên bà Văn Thị H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nh ở và tài sản gắn liền với đất số BL023163, số vào sổ cấp GCN: CH00678 do UBND huyện Sóc S cấp ngày 12/09/2012 đứng tên bà Trịnh T H ; đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Văn Thị H theo hợp đồng số: 2355 tại Văn phòng công chứng Quang T ngày 22/08/2016. Xác lập hợp đồng thế chấp số: 3905/2016 ngày 30/12/2016.

Công ty TNHH May H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Ông Nguyễn Văn S , bà Nguyễn Thị T , bà Đỗ Thị L (bà L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn S , bà Nguyễn Thị T) trình bày:

Các ông bà là những người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan trọng vụ án ,quá trình giải quyết vụ án, các ông bà đã có văn bản đề nghị Tòa án về việc tự nguyện thống nhất không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Tuy nhiên, tại thời điểm viết đơn đó, các ông bà chưa nhận thức được việc giải quyết vụ án này có ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của các ông bà nên trước khi mở phiên tòa vào ngày 28/12/2018, các ông bà đã có đơn yêu cầu Tòa án T thập tài liệu chứng cứ. Sau khi được sao chụp các tài liệu do Tòa án T thập, các ông bà mới biết quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị L đối với thửa đất số 85, Thôn Đ , xã T , huyện S , T phố H Nội, diện tích 1.101m² đã được

chuyển nhượng qua nhiều chủ sử dụng khác nhau, trong khi bà L không có ý định chuyển nhượng cũng như không biết những người nhận chuyển nhượng là ai. Tại phiên tòa ngày 28/12/2018, ông Nguyễn Văn S , bà Nguyễn Thị T , bà Đỗ Thị L đề nghị:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L với bà Trịnh T H ngày 04/5/2012 được công chứng số 1276/CNQSDĐ/2012 tại Văn phòng công chứng H là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, bởi vì: Bản chất của sự việc là quan hệ vay tiền giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đỗ Bá B . Ngày 04/5/2012, bà L và bà T có làm việc với ông Đỗ Bá B để vay tiền, ông B có đưa cho bà T số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu Việt Nam đồng) và đưa bà L , bà T đến Văn phòng công chứng để ký giấy tờ nhưng không biết là giấy tờ gì; Trên thực tế không có việc bàn giao đất giữa người mua đất và người bán đất; bà L vẫn là người thực hiện nghĩa vụ T ế với nH nước từ trước đến nay.

- Tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh T H với ông Lương Văn D , vợ là bà Nguyễn Thị K ngày 25/1/2016 được công chứng số 0225/2016/CNQSDĐ tại Văn phòng công chứng M ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn D , vợ là bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn T T ngày 4/5/2016 được công chứng số 77.2016/CNQSDĐ tại Văn phòng công chứng Thái H ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T T với bà Văn Thị H ngày 22/8/2016 được công chứng số 2355.2016/CNQSDĐ tại Văn phòng công chứng Quang T ;

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 30/12/2016 giữa Ngân H ng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và bà Văn Thị H là vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 023163 do UBND huyện Sóc S cấp cho bà Trịnh T H ngày 12/9/2012.

- Ông Nguyễn Duy T , bà Lê Thị Bích L , bà Đỗ Thị C , cháu Nguyễn Thị H do ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền lập ngày 08/10/2018 tại UBND xã Tân Minh, huyện Sóc S) trình bày:

Các ông bà là con cháu của bà Đỗ Thị L , hiện đang sinh sống cùng bà L tại thửa đất số 85, thôn Đan Tảo. Khoảng năm 2012, bà L cho bà T là con gái mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ Đan Tảo trên để thế chấp vay tiền, bà T đã vay 300.000.000 đồng của ông Đỗ Bá B để xây nH . Thửa đất trên gia đình bà L sinh sống, sử dụng từ nhiều năm nay do các cụ để lại, không có việc chuyển

nhượng, tặng cho bất kỳ ai; Trên thửa đất hiện có 2 ngôi nH tách biệt, ngôi nH thứ nhất do vợ chồng ông S đang sinh sống, được xây năm 2001, trên diện tích 80m² và đang tiếp tục xây tầng 2, ngoài ra còn xây dựng riêng một nH bếp, vệ sinh và kho chứa đồ. Ngôi nH thứ 2 hiện do bà L và vợ chồng ông Nguyễn Duy T sinh sống, nH cấp 4, ba gian trên diện tích 40m² đất, ngoài ra còn có gian nH bếp và công trình phụ. Gia đình không biết Công ty H, không biết bà H là ai. Nay Ngân H ng V khởi kiện Công ty H về việc trA chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng, gia đình các ông bà không có nghĩa vụ pH trả nợ thay, không biết và không L quan gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo nơi sinh sống cho đại gia đình bà L.

- Bà Trịnh T H trình bày: Vào năm 2012 qua sự giới thiệu của ông Đỗ Bá B nói nH bà L có nhu cầu chuyển nhượng nH và đất tại Tân Minh, Sóc S, thửa đất số 85, tờ bản đồ Đan Tảo, Tân Minh, Sóc S, H Nội, diện tích 1.101m² giá tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Việc mua bán có lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng H Số 74 Nguyễn H, phường L, quận H, H Nội. Sau khi mua bán, bà H không sinh sống ngày nào trên thửa đất. Đến ngày 25/01/2016, bà H chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông D, bà Khuyên. Việc chuyển nhượng được lập tại Văn phòng công chứng M, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, T phố H Nội với giá tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn). Bà H cam đoan việc giao dịch mua bán thửa đất trên từ bà Đỗ Thị L sang bà H và từ bà H sang vợ chồng ông D, bà Khuyên là đúng quy định pháp luật. Năm 2012, sau khi mua của bà Đỗ Thị L, bà H đã làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H khẳng định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản và nH ở khác gắn liền với đất số BL 023163 do UBND huyện Sóc S cấp ngày 12/9/2012 cho bà là đúng quy định của pháp luật. L quan đến trA chấp giữa Ngân H ng và Công ty may H Bảo bà H không biết gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

- Ông Đỗ Bá B trình bày: Ông B đã nhận Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập ngày 18/3/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, T phố H Nội. Từ nhiều năm nay bà Nguyễn Thị T, con gái bà Đỗ Thị L và chồng là ông Hậu có vay của ông B số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), vay tín chấp, không có thế chấp gì. Cho đến nay, vợ chồng bà T chưa trả ông B số tiền này. Việc vay nợ này là giữa cá nhân ông B và vợ chồng bà T, không L quan gì đến thửa đất của bà Đỗ Thị L, cũng không

L quan gì đến trA chấp giữa V và Công ty H . Trên thực tế, ông B chưa nhìn thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị L và cũng không biết gì về việc chuyển nhượng của bà Đỗ Thị L sang bà Trịnh T H . Ông B cam đoan về lời khai của mình và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

- Ông Lương Văn D và bà Nguyễn Thị K thống nhất trình bày: Vợ chồng ông đã nhận được văn bản tố tụng của Tòa án, yêu cầu vợ chồng ông tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan trong vụ án nhưng do công việc làm ăn bận, con nhỏ không thể tham gia tố tụng. Do đó, vợ chồng ông không có yêu cầu gì và xin xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn T T trình bày: Ông T và bà Văn Thị H là chỗ bạn bè, quen biết. Ngày 22/8/2016, ông T có chuyển nhượng cho bà Văn Thị H thửa đất số 85, tờ bản đồ Đan Tảo, diện tích 1.101m² tọa lạc tại Thôn Đ , xã T , huyện S , H Nội. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng Quang T ngày 22/8/2016, số công chứng 2355.2016/HĐCC, quyển số 01TP/CC- SCC/HĐCN. Hai bên thỏa T ận giá trị chuyển nhượng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), pH thức thA toán giao tiền mặt, bà H đã giao và ông T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nêu trên. Về nguồn gốc thửa đất trên là do ông T nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng ông Lương Văn D và bà Nguyễn Thị K thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng công chứng Thái H , số công chứng 77.2016/CNQSDĐ. Thửa đất trên là do ông T nhận chuyển nhượng hợp pháp từ người khác và ông T cũng chuyển nhượng hợp pháp lại cho bà Văn Thị H theo đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông T xin được vắng mặt tại phiên tòa và từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án.

- Bà Văn Thị H đã được Tòa án triệu tập họp lệ, nhưng vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

- UBND huyện Sóc S ; Văn phòng đăng ký đất đai H Nội - C nhánh huyện Sóc S do bà Trần Thị T H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Văn Thị H đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ Đan Tảo, diện tích 1.101m² địa chỉ thửa đất tại Thôn Đ , xã T , huyện S , T phố H Nội với V để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty H . Nguồn gốc thửa đất trên là do bà Văn Thị H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T T theo Hợp đồng chuyển nhượng số

2355.2016/HĐCN lập tại Văn phòng công chứng Quang T ngày 22/8/2016. Chủ sử dụng đầu tiên của thửa đất trên là bà Đỗ Thị L, sinh năm 1956, CMND số 013002495, hộ khẩu thường trú tại Đan Tảo, Tân Minh, Sóc S, H Nội. Ngày 28/3/2006, bà Đỗ Thị L đã được UBND huyện Sóc S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 636975, số vào sổ H00345, thửa đất số 85, tờ bản đồ Đan Tảo, diện tích 1.101m² địa chỉ thửa đất tại thôn Đan Tảo, xã Tân Minh tại Quyết định số 827/QĐ - UBND. Ngày 04/5/2012, bà Đỗ Thị L chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Trịnh T H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1276/CNQSDĐ/2012 lập tại Văn phòng công chứng H. Ngày 24/8/2012, bà Trịnh T H đã nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ H nh chính - UBND huyện Sóc S. Văn phòng đăng ký đất và nh huyện Sóc S đã kiểm tra, thụ lý, thẩm định hồ sơ đủ điều kiện sang tên chuyển nhượng theo quy định; đã chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính sang Cục T ế huyện Sóc S, đồng thời trình UBND huyện Sóc S cấp Giấy chứng nhận cho bà Trịnh T H. Ngày 25/01/2016, bà Trịnh T H đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn D, bà Nguyễn Thị K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0225/2016/CNQSDĐ lập tại Văn phòng công chứng M. Ngày 04/5/2016, ông Lương Văn D, bà Nguyễn Thị K đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 755.2016/CNQSDĐ lập tại Văn phòng công chứng Thái H. Ngày 22/8/2016, ông Nguyễn T T đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Văn Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2355.2016/HĐCC lập tại Văn phòng công chứng Quang T.

Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L và sang tên chuyển nhượng cho bà H, ông D, ông T, bà H, UBND huyện Sóc S, Phòng Tài nguyên và môi T huyện Sóc S, Văn phòng đăng ký đất và nh huyện Sóc S - nay là Văn phòng đăng ký đất đai H Nội - C nhánh huyện Sóc S là đúng trình tự thủ tục và quy định của pháp luật. Bởi lẽ: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị L; Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L cho bà Trịnh T H, từ bà H cho ông Lương Văn D, bà Nguyễn Thị Khuyên, từ ông D, bà Khuyên cho ông Nguyễn T T và từ ông T cho bà Văn Thị H là đầy đủ, hợp lệ. Tại thời điểm UBND xã Tân Minh thụ lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị L đối với thửa đất số 85, thôn Đan Tảo thì thửa đất đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có trA chấp đất đai và phù hợp với quy hoạch, sử dụng đúng hiện

trạng. Trong quá trình thụ lý, thẩm định hồ sơ sang tên chuyển nhượng nêu trên, Văn phòng đăng ký đất và nh huyện Sóc S - nay là Văn phòng đăng ký đất đai H Nội - C nhánh huyện Sóc S không nhận được đơn thư, kiến nghị nào của công dân. Bà H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và xin vắng mặt tại phiên tòa.

- *Văn phòng công chứng H do ông Nguyễn Đức Tú đại diện trình bày:* Văn phòng công chứng H, T phố H Nội đã nhận được Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập của Tòa án, Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1276/CNQSDĐ/2012 ngày 04/5/2012 giữa bà Đỗ Thị L và bà Trịnh T H, do Công chứng viên Văn phòng công chứng H chứng nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện S, T phố H Nội. Nay các bên xảy ra trA chấp, Văn phòng công chứng H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời xin phép được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

- *Văn phòng công chứng M do ông Phạm Minh H đại diện trình bày:* Văn phòng công chứng M, T phố H Nội đã nhận được Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập của Tòa án, Văn phòng công chứng gửi bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0225/2016/CNQSDĐ ngày 25/01/2016 giữa bà Trịnh T H và ông Lương Văn D, bà Nguyễn Thị Khuyên. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm xét xử vắng mặt và xem xét các tài liệu, chứng cứ do văn phòng cung cấp để có cơ sở giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Văn phòng công chứng Thái H, do ông Nguyễn T Tín đại diện trình bày:* Văn phòng công chứng Thái H, T phố H Nội đã nhận được Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập của Tòa án, Văn phòng công chứng Thái H khẳng định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 775.2016/CNQSDĐ ngày 04/5/2016 giữa ông Lương Văn D, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn T T hoàn toàn đúng quy định của pháp luật; Đề nghị được phép được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các phiên xét xử của Tòa án.

- *Văn phòng công chứng V (tiền thân là Văn phòng công chứng Quang T) do ông V đại diện trình bày:* Văn phòng công chứng V, T phố H Nội đã nhận được Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập của Tòa án, Văn phòng công chứng V khẳng định việc lập, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2355.2016/HĐCC ngày 22/8/2016 giữa ông Nguyễn T T và bà Văn Thị H hoàn toàn

đúng quy trình, quy định của pháp luật; Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật và xin phép được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các phiên xét xử của Tòa án.

- *Văn phòng công chứng K do ông Nguyễn A Khôi đại diện trình bày:* Văn phòng công chứng K, T phố H Nội đã nhận được Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập của Tòa án, Ngày 30/12/2016, Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và bà Văn Thị H có yêu cầu Văn phòng công chứng K công chứng việc thế chấp tài sản của bà Văn Thị H tại địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện S, T phố H Nội. Trên cơ sở này, Văn phòng công chứng K đã tiếp nhận hồ sơ công chứng và thực hiện thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Việc thế chấp tài sản này được thể hiện cụ thể tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3905/2016 ngày 30/12/2016. Đại diện của Văn phòng công chứng K xin vắng mặt trong các buổi làm việc của Tòa án.

Tại phiên toà sơ thẩm :

- Nguyên đơn rút yêu cầu đối với số tiền phạt chậm trả; đề nghị Tòa án: Buộc Công ty H pH thA toán cho V tính đến ngày 12/6/2019 số tiền: Nợ gốc 2.130.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 18.956.431đồng, nợ lãi quá hạn 811.615.033đồng. Tổng số nợ: 2.960.571.464đồng;

Công ty TNHH May H tiếp tục pH chịu số tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa T ận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 13/6/2019 đến khi thA toán hết nợ cho V ; Xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị L, ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị T.

- Bà Đỗ Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L với bà Trịnh T H ngày 04/5/2012; Tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh T H với ông Lương Văn D, vợ là bà Nguyễn Thị K ngày 25/1/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn D, vợ là bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn T T ngày 4/5/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T T với bà Văn Thị H ngày 22/8/2016; Tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 30/12/2016 giữa Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

và bà Văn Thị H là vô hiệu do giả tạo; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 023163 do UBND huyện Sóc S cấp cho bà Trịnh T H ngày 12/9/2012.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2019/ KDTM – ST, ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Bắc Từ Liêm đã quyết định như sau :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam về việc trả chấp Hợp đồng tín dụng số 120916-3036736-01-SME ngày 13/09/2016 và Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211216-3036736-01-SME ngày 04/ 01/ 2017 giữa V và Công ty TNHH May H .

2. Buộc Công ty TNHH May H phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam số tiền: Nợ gốc 2.130.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 18.956.431 đồng, nợ lãi quá hạn 811.615.033 đồng. Tổng số nợ : 2.960.571.464 đồng (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu, năm trăm bảy một nghìn, Bốn trăm sáu mươi tư đồng).

Trong Trường hợp Công ty TNHH May H không thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 85, địa chỉ tại: Thôn Đ , xã T , huyện S , Thành phố Hà Nội mang tên bà Văn Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL023163, số vào sổ cấp GCN: CH00678 do UBND huyện Sóc S cấp ngày 12/9/2012 đứng tên bà Trịnh T H ; đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Văn Thị H theo hợp đồng số: 2355 tại Văn phòng công chứng Quang T ngày 22/8/2016. Xác lập thế chấp tại V theo hợp đồng thế chấp số: 3905/2016 ngày 30/12/2016.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH May H 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 thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 120916-3036736-01-SME ngày 13/09/2016 và Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211216-3036736-01-SME ngày 04/ 01/ 2017 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Lãi suất mà Công ty TNHH May H vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L , ông Nguyễn Duy S , bà Nguyễn Thị T về việc đề nghị: Tuyên hủy Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L với bà Trịnh T H ngày 04/5/2012; Tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh T H với ông Lương Văn D , vợ là bà Nguyễn Thị K ngày 25/1/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn D , vợ là bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn T T ngày 4/5/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T T với bà Văn Thị H ngày 22/8/2016; Tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 30/12/2016 giữa Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và bà Văn Thị H là vô hiệu; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 023163 do UBND huyện Sóc Sơn cấp cho bà Trịnh T H ngày 12/9/2012.

4. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng TH mại cổ phần V đối với số tiền lãi phạt chậm trả.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà Đỗ Thị L , ông Nguyễn Duy S , bà Nguyễn Thị T kháng cáo một phần bản án với nội dung :

- Đề nghị không chấp nhận yêu cầu của V về việc V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản đảm bảo là NH và đất tại thửa đất số 85 tờ bản đồ Đan Tảo Tân Minh Huyện Sóc Sơn – HN với diện tích 1101m².

- Đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của người L quan trọng vụ án là : Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L với bà Trịnh T H ngày 04/5/2012; Tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh T H với ông Lương Văn D , vợ là bà Nguyễn Thị K ngày 25/1/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn D , vợ là bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn T T ngày 4/5/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T T với bà Văn Thị H ngày 22/8/2016; Tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 30/12/2016 giữa Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và bà Văn Thị H là vô hiệu; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 023163 do UBND huyện Sóc Sơn cấp cho bà Trịnh T H ngày 12/9/2012.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

V trình bày như sau : Đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị L , ông Nguyễn Duy S , bà Nguyễn Thị T , ông Nguyễn Duy T thống nhất trình bày : Giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

Bà Đỗ Thị L trình bày : Do thời gian đã lâu nên bà L không nhớ rõ là ngày tháng năm nào bà L đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là con gái để đi

vay tiền, sau đó bà L có đến Phòng công chứng ,ký vào nhiều giấy tờ nhưng không biết là giấy tờ gì . Bà L chưa bao giờ bán thửa đất trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Bà Nguyễn thị T trình bày : Bà T có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và đưa cho ông B để vay tiền đến nay chưa trả , hai bên không viết giấy tờ vay, không viết giấy tờ mượn sổ đỏ. Để vay được tiền tại phòng công chứng bà L ký vào nhiều giấy tờ nhưng không biết là giấy tờ gì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân T phố H Nội có quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân T phố H Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung : Thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng do các bên ký kết tự nguyện và phù hợp pháp luật do vậy việc UBND Huyện Sóc S , Văn phòng đăng ký đất đai H Nội C nhánh Sóc S đăng ký sang tên cho các đương sự theo đúng quy định pháp luật , các đương sự kháng cáo nhưng không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng Minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

*** Về thủ tục tố tụng :** Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị L , ông Nguyễn Duy S , bà Nguyễn Thị T trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Tòa án nhân dân T phố H Nội đã tổng đạt hợp lệ các Quyết định đưa vụ án ra xét xử , Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà Văn Thị H , Ủy ban nhân dân huyện Sóc S , Văn phòng đăng ký đất đai H Nội - C nhánh huyện Sóc S , Ông Đỗ Bá B , Bà Trịnh T H , Ông Lương Văn D , Bà Nguyễn Thị Khuyên, Ông Nguyễn T T , Văn phòng công chứng H , Văn phòng công chứng M , Văn phòng công chứng Thái H , Văn phòng công chứng Quang T (nay là Văn phòng công chứng V), Văn phòng công chứng K vắng mặt , do vậy căn cứ khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

*** Về nội dung :**

- Về Hợp đồng tín dụng :

+ Xét thấy, V và Công ty H ký kết Hợp đồng tín dụng số 120916-3036736-01-SME ngày 13/09/2016 và Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211216-3036736-01-SME ngày 04/ 01/ 2017 trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 117, 463, 688 Bộ luật dân sự 2015, nên có hiệu lực pháp luật.

+ Căn cứ vào các Khế ước nhận nợ số 130916 -3036736 -01- SME ngày 13/9/2016; Khế ước nhận nợ số 060117 -3036736 -01- SME ngày 06/01/2017 và Khế ước nhận nợ số 120117 -3036736 -01- SME ngày 12/01/2017 thể hiện Công ty H vay tổng số tiền là 2.380.000.000đ, Công ty H đã trả số nợ gốc là 250.000.000đ; Còn nợ gốc là 2.130.000.000đồng. Công ty H vi phạm nghĩa vụ trả nợ do vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty H pH trả số nợ gốc là 2.130.000.000đồng cho V là phù hợp Điều 466 Bộ luật dân sự 2015, nên được chấp nhận.

+ Căn cứ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211216-3036736-01-SME ngày 04/ 01/ 2017; Hợp đồng tín dụng số 120916-3036736-01-SME ngày 13/09/2016 và các Khế ước nhận nợ, Bảng kê tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm do V xuất trình đều thể hiện V đã áp dụng việc điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn và lãi suất quá hạn trên cơ sở khi có sự điều chỉnh về lãi suất đúng như thỏa T ận trong hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V buộc Công ty H pH trả số lãi trong hạn là 18.956.431đồng, lãi quá hạn là 811.615.033 đồng là phù hợp Điều 466 và 468 Bộ luật dân sự 2015, nên được chấp nhận.

- Về yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị L , ông Nguyễn Duy S , bà Nguyễn Thị T :

- Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện : Thửa số 85, tờ bản đồ Đan Tảo, có diện tích 1.101m²; địa chỉ: Đan Tảo, Tân Minh, Sóc S , H Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Sóc S , T phố H Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 636975, số vào sổ cấp GCN: H00345 ngày 28/03/2006 đứng tên Bà Đỗ Thị L , các đương sự không có trA chấp, nên Tòa không xem xét.

- Ngày 04/5/2012 bà Đỗ Thị L với bà Trịnh T H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa được công chứng số 1276/CNQSDĐ/2012 ngày 04/5/2012 tại Văn phòng công chứng H :

Về hình thức của hợp đồng: Thấy rằng Hợp đồng nêu trên được lập bằng văn bản tại Văn phòng công chứng H (địa chỉ: Số 74 Nguyễn H, phường L, quận H, T phố H Nội), có đầy đủ chữ ký của các bên trong từng trang hợp đồng chuyển nhượng và có sự chứng nhận của công chứng viên L - Văn phòng công chứng H, T phố H Nội là phù hợp với pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đỗ Thị L thừa nhận có ký vào nhiều giấy tờ tại phòng công chứng nhưng không biết là giấy tờ gì, thấy rằng bà L đã thừa nhận ký vào Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên tại phòng công chứng, do vậy bà L phải chịu trách nhiệm về chữ ký và chữ viết của mình, việc bà L nại ra việc ký kết hợp đồng nêu trên là giả tạo che giấu cho việc vay nợ nhưng ngoài lời khai bà L không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của mình, nên không được chấp nhận. Thấy rằng trước khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trịnh T H, bà L đã đến Phòng tài nguyên và môi trường Huyện Sóc Sơn để đính chính lại năm sinh cho phù hợp với Chứng minh thư, ngày 15/6/2011 Phòng tài nguyên và môi trường Huyện Sóc Sơn đính chính năm sinh của bà L là 1956, tiếp đó bà L đã đến UBND xã Tân Minh – Huyện Sóc Sơn để xin xác nhận tình trạng hôn nhân và ngày 3/5/2012 UBND xã Tân Minh – Huyện Sóc Sơn đã cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân cho bà Đỗ Thị L do vậy việc bà L khai không biết gì đến việc chuyển nhượng là không đúng, vì bà L hoàn toàn ý thức được những việc làm nêu trên của mình là hoàn toàn những thủ tục hành chính trước khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, bà L đã giao những giấy tờ nêu trên và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để bà H hoàn tất thủ tục mua bán và đăng ký sang tên bà H, do vậy việc bà L khai rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L, bà T, ông S là có căn cứ nên chấp nhận.

Nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện: Bà Đỗ Thị L chuyển nhượng cho bà Trịnh T H toàn bộ diện tích thửa đất số 85, tờ bản đồ Đan Tảo, địa chỉ Thôn Đ, xã T, huyện S, T phố H Nội, diện tích 1.101m², loại đất ở với thời hạn sử dụng lâu dài. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng chẵn). Bà L đã tự nguyện giao các giấy tờ có liên quan cho bà H. Bà H có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước và phải chịu các khoản thuế, phí phát sinh từ việc chuyển nhượng đất. Các bên cũng cam kết tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng; Thấy

rằng nội dung của Hợp đồng là sự thỏa thuận của các bên trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc, bà Trịnh Thị H đã làm thủ tục đăng ký sang tên và được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL023163 ngày 12/9/2012 tại thửa đất số 85, tờ bản đồ Đơn Tảo, Thôn Đông, xã Tân, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội, diện tích 1.101m² là phù hợp pháp luật.

Như vậy việc ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1276/CNQSDĐ/2012 ngày 04/5/2012 giữa bà Đỗ Thị L và bà Trịnh Thị H là hợp pháp, theo đúng quy định tại các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005, nên phát sinh hiệu lực.

Bà Đỗ Thị L, ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị T cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L và bà Trịnh Thị H là giả tạo, bản chất của sự việc là quan hệ vay tiền giữa chị Nguyễn Thị T và A Đỗ Bá B; nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay các đương sự không có chứng cứ chứng minh việc vay tiền của bà T trực tiếp L quan đến việc bà L và bà H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị L, ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị T là phù hợp pháp luật.

-Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện :

Ngày 24/8/2012, bà Trịnh Thị H đã nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ hành chính - UBND huyện Sóc Sơn. Hồ sơ chuyển nhượng gồm có: Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 636975; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1276/CNQSDĐ; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà L do UBND xã Tân Minh xác nhận ngày 03/5/2012. Văn phòng đăng ký nhà ở và đất đai huyện Sóc Sơn (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Sóc Sơn) đã kiểm tra, thụ lý hồ sơ và thẩm định hồ sơ đủ điều kiện sang tên chuyển nhượng theo quy định; đã chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính sang Cục Thuế huyện Sóc Sơn, đồng thời trình UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận cho bà Trịnh Thị H. Ngày 12/9/2012 UBND huyện Sóc Sơn cấp cho bà Trịnh Thị H “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”. Thấy rằng, việc UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận nêu trên cho bà H đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền quy định tại Điều 123 Luật đất đai 2003. Tòa án cấp sơ thẩm xác định “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” số BL023163 do UBND

huyện Sóc S cấp ngày 12/9/2012 cho bà Trịnh T H đảm bảo đúng quy định của pháp luật, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L , ông S và bà T về việc Hủy Giấy chứng nhận nêu trên là có căn cứ, nên chấp nhận.

- Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh T H với ông Lương Văn D , vợ là bà Nguyễn Thị K ngày 25/1/2016 được công chứng số 0225/2016/CNQSDĐ tại Văn phòng công chứng M (sau đây gọi là Hợp đồng 0225), Thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có nội dung phù hợp với pháp luật, có sự chứng nhận của công chứng viên Ngô Văn Hoàn - Văn phòng công chứng M , T phó H Nội phù hợp với các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005, nên phát sinh hiệu lực. Do vậy, ngày 1/2/2016 Văn phòng đăng ký đất đai H Nội - C nhánh huyện Sóc S đăng ký sang tên ông D , bà Khuyên là phù hợp pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị L , ông Nguyễn Duy S , bà Nguyễn Thị T về việc tuyên bố hợp đồng 0225 vô hiệu là phù hợp pháp luật.

- Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn D , vợ là bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn T T ngày 4/5/2016 được công chứng số 775.2016/CNQSDĐ tại Văn phòng công chứng Thái H (sau đây gọi là Hợp đồng 775. Thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có nội dung phù hợp với pháp luật, có sự chứng nhận của công chứng viên Vũ Quốc Hùng - Văn phòng công chứng Thái H , T phó H Nội phù hợp với các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005, nên phát sinh hiệu lực. Do vậy ngày 16/5/2016 Văn phòng đăng ký đất đai H Nội - C nhánh huyện Sóc S đăng ký sang tên ông Nguyễn T T là phù hợp pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị L , ông Nguyễn Duy S , bà Nguyễn Thị T về việc tuyên bố hợp đồng 775 vô hiệu là phù hợp pháp luật.

- Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T T với bà Văn Thị H ngày 22/8/2016 được công chứng số 2355.2016/CNQSDĐ tại Văn phòng công chứng Quang T (sau đây gọi là Hợp đồng 2355). Thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có nội dung phù hợp với pháp luật, có sự chứng nhận của công chứng viên Nguyễn Đăng Nhân - Văn phòng công chứng Quang T , T phó H Nội (nay là Văn phòng công chứng V), T phó H Nội phù hợp với các điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005, nên phát

sinh hiệu lực. Do vậy ngày 31/8/2016 Văn phòng đăng ký đất đai H Nội - C nhánh huyện Sóc S đăng ký sang tên bà Văn Thị H là phù hợp pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị L , ông Nguyễn Duy S , bà Nguyễn Thị T về việc tuyên bố hợp đồng 2355 vô hiệu là phù hợp pháp luật.

- Xét Hợp đồng thế chấp ngày 30/12/2016 giữa Ngân H ng V và bà Văn Thị H , yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Như phân tích ở trên, thấy rằng : Thửa số 85, tờ bản đồ Đan Tảo, có diện tích 1.101m²; địa chỉ: Đan Tảo, Tân Minh, Sóc S , H Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Sóc S , T phố H Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 023163, sổ vào sổ cấp GCN: CH00678 ngày 12/9/2012 đứng tên bà Trịnh T H , ngày 31/8/2016 Văn phòng đăng ký đất đai H Nội - C nhánh huyện Sóc S đăng ký sang tên bà Văn Thị H là phù hợp pháp luật. Do vậy ngày 30/12/2016, V , Công ty H , bà Văn thị H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3905/2015 quyển số 04-2016 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng K , T phố H Nội, và được đăng ký giao dịch bảo đảm là phù hợp với quy định tại điều 342, 343 và 715 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm , nên phát sinh hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V trong T hợp Công ty H không thA toán được nợ thì V có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp là phù hợp , do vậy không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị L , ông Nguyễn Duy S , bà Nguyễn Thị T về xử lý tài sản thế chấp.

Từ những phân tích, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà L , ông S và bà T , căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm,

* Về án phí : Bà L , ông S và bà T pH chịu án phí phúc thẩm. Toà án cấp sơ thẩm buộc ông S và bà T pH chịu 300.000đ án phí sơ thẩm là chưa đúng , cần pH sửa án sơ thẩm về án phí.

* Viện Kiểm sát nhân dân T phố H Nội có quan điểm phù hợp pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 122, điều 342, 343, 715, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005 - Điều 117, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Khoản 2 điều 105 , khoản 2 điều 107 Luật đất đai 2003 - Điều 167, 188 Luật đất đai 2013

Căn cứ các điều 35,36,37,38,39,40,41 Luật công chứng năm 2006.

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

Căn cứ khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 148, khoản 1 điều 308, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ khoản 2,6 điều 26, Khoản 1điều 29, điều 48 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức T , miễn, giảm,T , nộp, quản lý và sử dụng án phí , lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị L , ông Nguyễn Duy S , bà Nguyễn Thị T .

Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2019/ KDTM – ST, ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Bắc Từ Liêm và quyết định như sau :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần V (V) về việc trả chấp Hợp đồng tín dụng số 120916-3036736-01-SME ngày 13/09/2016 và Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211216-3036736-01-SME ngày 04/ 01/ 2017 giữa V và Công ty TNHH May H .

2. Buộc Công ty TNHH May H phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần V số tiền: Nợ gốc 2.130.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 18.956.431 đồng, nợ lãi quá hạn 811.615.033 đồng. Tổng số nợ: 2.960.571.464 đồng (Hai tỷ, chín trăm sáu mươi triệu, năm trăm bảy một nghìn, B trăm sáu mươi tư đồng).

Trong T hợp Công ty TNHH May H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 85, địa chỉ tại: Thôn Đ , xã T , huyện S , T phố H Nội mang tên bà Văn Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL023163, số vào sổ cấp GCN: CH00678 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 12/9/2012 đứng tên bà Trịnh T H ; đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Văn Thị H theo hợp đồng số: 2355 tại Văn

phòng công chứng Quang T ngày 22/8/2016. Xác lập thế chấp tại V theo hợp đồng thế chấp số: 3905/2016 ngày 30/12/2016.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH May H còn pH tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thA toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa T ận trong Hợp đồng tín dụng số 120916-3036736-01-SME ngày 13/09/2016 và Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 211216-3036736-01-SME ngày 04/01/2017 cho đến khi thA toán xong khoản nợ gốc này. Lãi suất mà Công ty TNHH May H vay pH tiếp tục thA toán cho Ngân H ng tH mại cổ phần V theo bản án của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân H ng tH mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Đỗ Thị L , ông Nguyễn Duy S , bà Nguyễn Thị T về việc đề nghị: Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L với bà Trịnh T H ngày 04/5/2012; Tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh T H với ông Lương Văn D , vợ là bà Nguyễn Thị K ngày 25/1/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn D , vợ là bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn T T ngày 4/5/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T T với bà Văn Thị H ngày 22/8/2016; Tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 30/12/2016 giữa Ngân H ng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và bà Văn Thị H là vô hiệu; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 023163 do UBND huyện Sóc S cấp cho bà Trịnh T H ngày 12/9/2012.

4. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân H ng tH mại cổ phần V đối với số tiền lãi phạt chậm trả.

5. Về án phí:

- Công ty TNHH May H pH chịu 91.211.429 đồng (Chín mươi một triệu hai trăm mười một nghìn B trăm hai mươi chín đồng) án phí kinh doA tH mại sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Duy S , bà Nguyễn Thị T pH chịu 3.000.000đ (Ba triệu nghìn đồng) tiền án phí kinh doA tH mại sơ thẩm, 2.000.000đ tiền án phí kinh doA tH mại phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ, 2.000.000đ đã nộp tại Biên lai số AB/2015/0002603 ngày 28/2/2019, AB/2015/0002933 ngày 11/7/2019 của C cục thi H nh án dân sự quận Bắc Từ Liêm, T phố H Nội, còn pH nộp 2.700.000đ.

- Hoàn trả Ngân Hàng Thương mại cổ phần Việt Nam số tiền 40.449.461 đồng (Bốn mươi triệu Bốn trăm Bốn mươi chín nghìn Bốn trăm sáu mươi một nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí Ngân Hàng Thương mại cổ phần Việt Nam đã nộp theo biên lai số AB/2014/06225 ngày 02/8/2018 của Cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 26/11/2019.

Nơi nhận:

- Tòa án ND Quận Bắc Từ Liêm;
- Viện kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đường sự.
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hồng Hạnh