TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 01 / 2021/KDTM - PT .
Ngày : 28/12/2020 và 4/1/2021
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: ***Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.***

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

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

T*hư ký Toà án nhân dân TP 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 - KSV***

Ngày 28/12/2020 và 4/1/2021, 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: 204/2020/TLPT - KDTM ngày 14 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2020/ KDTM – ST ngày 31/3/2020 và 3/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận ĐĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 597/2020/QĐPT – KDTM ngày 05 tháng 11 năm 2020, Quyết định hoãn phiên toà số 634/QĐPT- KDTM ngày 30 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự :

Nguyên đơn:***Ngân hàng thương mại cổ phần VT*** *(gọi tắt Ngân hàng)*

Trụ sở : 89 phố LH , phường LH , quận ĐĐ , thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Văn T, ông Hoàng Thái S theo giấy ủy quyền số 468/2020/UQ-VPB ngày 2/3/2020.

Bị đơn: ***Công ty cổ phần công nghệ TH*** *(gọi tắt Công ty)*

Địa chỉ: Số 56 ngõ 203 TĐT, phường HB, quận ĐĐ , Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Cao C

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:*

- Bà Nguyễn Thị D sinh năm 1959
- Ông Đào Minh Đ sinh năm 1957

Cùng trú tại: Số 24 ngõ 19 tập thể Lâm sản(nay là số 24 ngõ 262), đường TB , phường ML , quận HĐ , Hà Nội.

- Ông Trần Bình Th sinh năm 1953
- Bà Vũ Thị H sinh năm 1955

Trú tại: Số 56 ngõ 203 phố TĐT , phường HB, quận ĐĐ , Hà Nội.

- Ông Thiều Nhật T sinh năm 1947
- Bà Bùi Thị Th sinh năm 1949
- Anh Thiều Đức C sinh năm 1975

Cùng trú tại: Số 38 ngõ 198 LTT , phường KM , quận TX , Hà Nội

- Ông Nguyễn Đức Th1 sinh năm 1951
- Bà Trần Thị Tuyết Tr sinh năm 1955
- Anh Nguyễn Đức T1 sinh năm 1980

Cùng trú tại: Số 15 ĐT , phường CĐ , quận HK , Hà Nội

- Anh Dương Chí H sinh năm 1976
- Chị Đoàn Tuyết M sinh năm 1988
- Cháu Dương Chí B, sinh năm 2015 – Cháu Dương Chí Q, sinh năm 2016.

Cùng trú tại: P101+201 C1 VH , phường TQ , quận ĐĐ , Hà Nội .

- Anh Nguyễn Tuấn S sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 305 nhà 12 ngách 221/56 TĐT , phường HB , quận ĐĐ , Hà Nội.

- Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu AP

Địa chỉ: Số 17 ngách 203/32 ngõ 203 TĐT , phường HB , quận ĐĐ , Hà Nội.

- Ông Lưu Đức T sinh năm 1954
- Anh Lưu Ngọc D sinh năm 1978
- Anh Lưu Hồng Th sinh năm 1981
- Chị Cao Thị Ph sinh năm 1985
- Chị Đặng Thị Thanh Th2 sinh năm 1982.
- Cháu Lưu Tuấn V, sinh năm 2010- Cháu Lưu Gia H, sinh năm 2013- Cháu Lưu Ngọc H sinh năm 2013 - Cháu Lưu Ngọc H, sinh năm 2015.
- Anh Phạm Văn H sinh ngày 8/8/1996

Cùng trú tại: Số 4+6 ngách 40/73/1 DN , phường TM , quận NTL , Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh Q , sinh năm 1996

Trú tại: Xóm ĐH, xã ĐH,Thị xã TH, Tỉnh Nghệ An.

(Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 3 năm 2019)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho hộ gia đình ông Lưu Đức T , anh Phạm Văn H : Ông Vy Văn M – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH EW – Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội

- Bà Trần Thị Ng sinh năm 1971

Địa chỉ: số 19 tổ 3 MN , phường TM , quận NTL , Thành phố Hà Nội.

- Bà Trần Thị Kim X sinh năm 1976

Hiện đang cải tạo tại Trại giam Phú Sơn 4, tỉnh Thái Nguyên.

Người làm chứng : Ông Phạm Viết Hùng sinh năm 1974

Trú tại: số 51 ngõ 40 DN phường TM , quận NTL , Thành phố Hà Nội.

Ông Lưu Đức T , anh Phạm Văn H , anh Phạm Minh Q, anh Thiều Đức C , bà Trần Thị Ng , ông Đào Minh Đ, luật sư Vy Văn M, ông Phạm Viết H có mặt khi xét xử. Bà Ng , anh H , ông Đ, ông H vắng mặt khi tuyên án. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 11/10/2012 và các Đơn tiếp theo, nguyên đơn trình bày:

*Ngày 15/9/2010 Công ty và Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng số LD1025700023. Theo hợp đồng, Ngân hàng cho Công ty vay số tiền 300.000.000 đồng, mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe ô tô, thời hạn vay 36 tháng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là ô tô nhãn hiệu Toyota Yaris, biển kiểm soát 31F-4229 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty.Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty vay 300.000.000 đồng bằng khế ước nhận nợ số LD1025700023 ngày 15/9/2010.

* Ngày 01/3/2011 Công ty và Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1106000120/LD1106100199. Theo hợp đồng Ngân hàng cho Công ty vay 30.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh, lãi suất vay quy định theo từng khế ước nhận nợ.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm:

- Căn hộ 101 và 201 nhà C1 tập thể VH , phường TQ , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội, tổng diện tích 38,8 m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109355479 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/6/2003 cho ông Trần Bình Th và bà Vũ Thị H .

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 00, diện tích 103 m2, địa chỉ: Số 24 ngõ 19 đường TB , phường Mộ Lao, quận HĐ , Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 167540 do UBND quận HĐ cấp ngày 01/12/2010 cho ông Trần Bình Th .

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 7G-IV-42, diện tích 76,8m2, địa chỉ: Số 56 ngõ 203 TĐT , phường HB , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109092802 do UBND quận ĐĐ cấp ngày 28/10/2003 cho ông Trần Bình Th và bà Vũ Thị H .

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 5, diện tích 153 m2, địa chỉ: Xã TM , huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 432663 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 16/12/2003 cho hộ gia đình ông Lưu Đức T , sang tên cho ông Trần Bình Th ngày 02/12/2010.

- Căn hộ số 15 ĐT , phường CĐ , quận HK , Thành phố Hà Nội, diện tích 17,1 m2. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10105255065 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/10/2000 cho ông Nguyễn Đức Th1 và bà Trần Thị Tuyết Tr .

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181, 182, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: Xã TM , huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 169029 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 28/11/2011 cho ông Nguyễn Đức T1.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 25, diện tích 42,3m2, địa chỉ: Số 38/198 LTT , phường KM , quận TX , Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111051837 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/10/2003 cho ông Thiều Nhật T và bà Bùi Thị Th .

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân 30.000.000.000 đồng cho Công ty thông qua 16 khế ước nhận nợ:

- Khế ước nhận nợ số LD1131200013 ngày 08/11/2011: Số tiền vay 850.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1129800021 ngày 25/10/2011: Số tiền vay 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1130100204 ngày 31/10/2011: Số tiền vay 1.800.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1132000087 ngày 16/11/2011: Số tiền vay 1.350.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1134100080 ngày 10/12/2011: Số tiền vay 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1134700022 ngày 13/12/2011: Số tiền vay 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1135000135 ngày 19/12/2011: Số tiền vay 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1135300163 ngày 20/12/2011: Số tiền vay 1.600.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1135400146 ngày 21/12/2011: Số tiền vay 1.600.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1135600079 ngày 22/12/2011: Số tiền vay 800.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1135800020 ngày 24/12/2011: Số tiền vay 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1200600057 ngày 09/01/2012: Số tiền vay 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1201200103 ngày 12/01/2012: Số tiền vay 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1201300112 ngày 13/01/2012: Số tiền vay 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1201600051 ngày 16/01/2012: Số tiền vay 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số LD1204100010 ngày 10/02/2012: Số tiền vay 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Ngày 25/3/2012 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ của Công ty sang nợ quá hạn.Tính đến ngày 11/10/2012 Công ty còn nợ Ngân hàng số tiền 35.972.308.518 đồng trong đó nợ gốc là 30.164.000.000 đồng, nợ lãi là 4.391.937.923 đồng, phạt chậm trả lãi là 1.416.370.595 đồng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty phải thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ; Tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; Trường hợp Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai, bị đơn trình bày: Công ty có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay tiền. Do kinh tế khó khăn nên Công ty chưa thanh toán được khoản nợ, đề nghị Ngân hàng cho thêm thời gian để tìm phương án trả nợ.

Tại bản tự khai, ông Thiều Nhật T , bà Bùi Thị Th trình bày: Ông T , bà Th thống nhất dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 25, địa chỉ: Số 38/198 LTT , phường KM , quận TX , Thành phố Hà Nội thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty, đề nghị Ngân hàng cho trả tiền và giải chấp tài sản trên.

Ông Nguyễn Đức Th1 và bà Trần Thị Tuyết Tr trình bày: Ông Thành, bà Trinh thống nhất dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình là căn hộ số nhà 15 ĐT , phường

CĐ , quận HK , Thành phố Hà Nội thế chấp cho Ngân hàng đảm bảo cho khoản vay của Công ty. Ông, bà sẽ trả tiền và đề nghị Ngân hàng giải chấp tài sản trên.

Ông Trần Bình Th , bà Vũ Thị H trình bày: Ông Th , bà Hoà có ký hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty. Tài sản thế chấp là căn hộ 101, 201 nhà C1 tập thể VH , phường TQ , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội. Ông, bà đề nghị sẽ đưa tài sản khác thế chấp cho Ngân hàng thay thế cho tài sản trên.

Ông Nguyễn Đức T1 trình bày: Ông Tiến có ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181, 182, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: Xã TM , huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Do Công ty khó khăn nên ông Tiến đề nghị Ngân hàng bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ông Lưu Đức T trình bày: Ông T đồng ý cho chị Trần Thị Ng mượn tài sản là nhà đất của ông để vay tiền làm ăn. Ông T cùng vợ và 2 con lập hợp đồng ủy quyền cho chị Nguyệt nhưng có thỏa thuận miệng là chị Nguyệt chỉ được vay 1 tỷ đồng. Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 5, diện tích 153 m2, địa chỉ: Xã TM , huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 432663 ngày 16/12/2003 cho hộ gia đình ông Lưu Đức T trong đó có anh Phạm Văn H là cháu ngoại ông T , khi ký hợp đồng ủy quyền anh H không tham gia là ảnh hưởng đến quyền lợi của anh H . Ông T đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền, các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa chị Nguyệt và chị Xuân, giữa chị Xuân và ông Th và hợp đồng thế chấp giữa ông Th , bà H và Ngân hàng.

Chị Trần Thị Ng trình bày: Chị Nguyệt mượn nhà đất của ông T để vay tiền chị Trần Thị Kim X , có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho chị Xuân nhưng chỉ nhằm mục đích vay tiền. Chị Nguyệt đề nghị Tòa án để chị Nguyệt trả chị Xuân tiền vay và trả lại tài sản cho ông T .

Chị Trần Thị Kim X khai: Chị Xuân mua nhà đất với chị Trần Thị Ng . Khi mua chị Xuân đã kiểm tra thấy chị Nguyệt có giấy ủy quyền của hộ gia đình ông T cho chị Nguyệt nên mới mua. Việc mua bán đã làm đầy đủ thủ tục và đã sang tên chị Xuân. Chị Xuân khẳng định không cho chị Nguyệt vay tiền mà hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 4.456.589.534 đồng trong đó nợ gốc là 2.500.000.000 đồng, nợ lãi là 1.956.589.534 đồng.

Ngày 02/8/2018 Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể:

1. Rút yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 181,182, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: Xã TM , huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B1169029 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 28/11/2011; Rút yêu cầu buộc công ty cổ phần công nghệ TH thanh toán số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi là 800.000.000 đồng.

2. Rút yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: Số 24 ngõ 19 đường TB , phường Văn Mỗ, quận HĐ , Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC167540 do UBND quận HĐ , Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/12/2010; Rút yêu cầu buộc công ty cổ phần công nghệ TH thanh toán số tiền nợ gốc là 6.500.000.000 đồng và nợ lãi, phạt chậm trả phát sinh trên số tiền nợ gốc này.

3. Rút yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 15 ĐT , phường CĐ , quận HK , Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1010525065 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/10/2010; Rút yêu cầu buộc công ty cổ phần công nghệ TH thanh toán số tiền nợ gốc là 2.300.000.000 đồng.

4. Rút yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp là xe ô tô Toyota Yaris, biển kiểm soát 31F-4229; Rút yêu cầu buộc công ty cổ phần công nghệ TH thanh toán số tiền nợ gốc là 164.000.000 đồng và nợ lãi, phạt chậm trả phát sinh trên số tiền nợ gốc này.

Tại phiên tòa sơ thẩm :

Nguyên đơn rút yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán tiền phạt chậm trả lãi. Yêu cầu Tòa án buộc Công ty phải trả số tiền tạm tính đến ngày 31/3/2020 là 64.657.086.369 đồng, trong đó nợ gốc là 21.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 528.257.548 đồng, nợ lãi quá hạn là 43.128.828.821 đồng. Tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận của hợp đồng tín

dụng cho đến khi trả xong nợ gốc. Trường hợp công ty không thanh toán, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Đức T ,Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T , anh H trình bày:

- Đối với hợp đồng ủy quyền: Chủ thể ký hợp đồng ủy quyền không đủ thẩm quyền để ký vì nhà đất của ông T được cấp cho hộ gia đình ông T trong đó có anh H . Hợp đồng ủy quyền không có chữ ký của anh H và người đại diện theo pháp luật. Do đó hợp đồng ủy quyền là vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa chị Nguyệt và chị Xuân vô hiệu vì chị Nguyệt không đủ thẩm quyền ký hợp đồng chuyển nhượng do hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Mặt khác chị Nguyệt chỉ mượn sổ đỏ của ông T để vay tiền chứ không bán đất. Chị Nguyệt đã bị chị Xuân lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

- Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa chị Xuân và ông Th vô hiệu vì chị Xuân không đủ thẩm quyền ký hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên không có chứng cứ về việc giao nhận tiền và nhà đất.

- Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Th , bà H và Ngân hàng vô hiệu vì ông Th , bà H không đủ thẩm quyền ký hợp đồng thế chấp.

Đề nghị Tòa án buộc các bên liên quan phải giải chấp thửa đất số 86, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã TM , huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2020/ KDTM – ST ngày 31/3/2020 và 3/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận ĐĐ đã quyết định như sau :

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần VT đối với Công ty cổ phần công nghệ TH về việc thanh toán số tiền chậm trả theo hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1106000120/ LD1106100199 ngày 01/3/2011.

Buộc Công ty cổ phần công nghệ TH phải trả Ngân hàng thương mại cổ phần VT số tiền tạm tính đến ngày 31/3/2020 là 64.657.086.369 (Sáu mươi bốn tỷ sáu trăm năm mươi bảy triệu tám mươi sáu ngàn ba trăm sáu mươi chín) đồng, trong đó nợ gốc là 21.000.000.000 (Hai mươi mốt tỷ) đồng, nợ lãi trong hạn là 528.257.548 (Năm trăm hai mươi tám triệu hai trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm bốn mươi tám) đồng, nợ lãi quá hạn là 43.128.828.821 (Bốn mươi ba tỷ một trăm hai mươi tám triệu tám trăm hai mươi tám ngàn tám trăm hai mươi mốt) đồng.

Trường hợp Công ty cổ phần công nghệ TH không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần VT có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo:

- Căn hộ 101 và 201 nhà C1 tập thể VH , phường TQ , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội, tổng diện tích 38,8 m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109355479 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/6/2003 cho ông Trần Bình Th và bà Vũ Thị H .

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 7G-IV-42, diện tích 76,8m2, địa chỉ: Số 56 ngõ 203 TĐT , phường HB , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109092802 do UBND quận ĐĐ cấp ngày 28/10/2003 choông Trần Bình Th và bà Vũ Thị H .

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 5, diện tích 153 m2, địa chỉ: Xã TM , huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 432663 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 16/12/2003 cho hộ gia đình ông Lưu Đức T , sang tên cho ông Trần Bình Th ngày 02/12/2010.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 25, diện tích 42,3m2, địa chỉ: Số 38/198 LTT , phường KM , quận TX , Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111051837 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/10/2003 cho ông Thiều Nhật T và bà Bùi Thị Th .

Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu nguyên đơn đã rút trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lưu Đức T và anh Phạm Văn H .

Công ty cổ phần công nghệ TH phải chịu 172.657.086 đồng án phíkinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ông Lưu Đức T phải chịu 300.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 8519 ngày 11/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐĐ)

Anh Phạm Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 9816 ngày 15/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐĐ)

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần VT số tiền 72.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 4217 ngày 26/3/2013 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ .

Sau khi xét xử sơ thẩm :

Ông Lưu Đức T , anh Phạm Văn H , ông Thiều Nhật T , bà Bùi Thị Th , anh Thiều Đức C kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại cấp phúc thẩm :

Văn phòng công chứng Từ Liêm có Văn bản số 256/CV-CCTL ngày 20/11/2020 nêu quan điểm : Trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 276/2010 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2010 được ký giữa hộ gia đình ông Lưu Đức T và bà Trần Thị Ng đã được thực hiện đúng theo quy trình, đúng quy định pháp luật.

Anh Phạm Văn H sinh ngày 8/8/1996 là một thành viên trong Hộ gia đình không ký vào Hợp đồng nêu trên là tại thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền là chưa được 15 tuổi theo quy định của khoản 2 điều 109 Bộ luật dân sự.

Trong quá trình ký kết Hợp đồng nêu trên Văn phòng công chứng đã giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết. Khi Tòa án xét xử theo trình tự sơ thẩm phúc thẩm đề nghị cho Văn phòng công chứng Từ Liêm vắng mặt.

Văn phòng công chứng A9 có Văn bản số 42/2020/CV ngày 19/11/2020 nêu quan điểm : Trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1280/2010/HĐCN ngày 5/6/2010 được ký giữa hộ gia đình ông Lưu Đức T do bà Trần Thị Ng đại diện theo ủy quyền với bà Trần Thị Kim X được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tại thời điểm công chứng, Quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án hoặc không bị ràng buộc bởi bất cứ nghĩa vụ nào của bên bán phải chịu trách nhiệm. Văn phòng công chứng cũng không nhận được bất cứ khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Tại thời điểm giao kết hợp đồng bà Trần Thị Ng có đủ thẩm quyền ký Hợp đồng bởi Hợp đồng ủy quyền số công chứng 276/2010 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2010 lập tại Văn phòng công chứng Từ Liêm vẫn còn hiệu lực pháp luật.

Văn phòng công chứng A9 khẳng định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86 tờ bản đồ số 5 diện tích 153m2 tại xã TM ,

Huyện Từ Liêm là đúng theo quy định của pháp luật. Việc ông Lưu Đức T có yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ pháp lý. Văn phòng công chứng đề nghị giải quyết theo pháp luật, đề nghị không tham gia tố tụng trong quá trình quyết vụ án kể từ giai đoạn sơ thẩm xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Văn phòng công chứng Hà Nội có Văn bản số 70/CV-CCHN ngày 30/11/2020 nêu quan điểm : Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010319/2010, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐCN ngày 18/9/2010 nêu trên ghi nhận rất rõ ý chí của hai bên được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục công chứng, đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về nội dung, hình thức Văn bản công chứng. Hợp đồng trên hoàn toàn hợp pháp, do đó việc đề nghị hủy Hợp đồng nêu trên vô hiệu là không có cơ sở.

Văn phòng công chứng KĐ (nay là Văn phòng công chứng NK) có Văn bản số 102/CV-CCNK ngày 23/11/2020 nêu quan điểm : Văn phòng công chứng KĐ tiếp nhận hồ sơ công chứng và thực hiện trình tự thủ tục công chứng đúng theo quy định của pháp luật đối với việc thế chấp tài sản. Việc thế chấp tài sản được thể hiện cụ thể tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1674/2010 quyển số 02 - 2010 ngày 13/12/2010. Tại thời điểm công chứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ432663 đã được Văn phòng đăng ký đất và nhà Huyện Từ Liêm đăng ký sang tên ông Trần Bình Th , vì vậy ông Trần Bình Th và bà Vũ Thị H đủ thẩm quyền để ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng công chứng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng thế chấp nêu trên cho các bên. Việc ông Lưu Đức T có yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1674/2010 quyển số 02 - 2010 ngày 13/12/2010 được ký kết giữa ông Trần Bình Th với Ngân hàng vô hiệu là không có căn cứ theo quy định của pháp luật.Văn phòng công chứng vắng mặt từ sơ thẩm, phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông Nguyễn Văn H kết hôn với bà Trần Thị Kim X ngày 22/11/1995 tại UBND xã TM . Việc bà Trần Thị Ng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1280 ngày 5/6/2010 tại Văn phòng công chứng A9 như thế nào ông Hải không biết, đây là giao dịch riêng của bà X , tài sản riêng, việc làm ăn riêng của bà X , không liên quan đến ông Hải, không liên quan đến tài sản chung vợ chồng. Do ông Hải là chồng bà X và theo yêu cầu của Văn phòng công chứng Hà Nội nên ông Hải và bà X ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

18/9/2010 giữa bà X và ông Th . Toàn bộ việc mua bán chuyển nhượng giữa bà X và ông Th như thế nào ông Hải không liên quan, ông Hải không được hưởng lợi gì từ những giao dịch nêu trên, không liên quan đến tài sản chung vợ chồng. Đề nghị Toà án giải quyết xét xử vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng từ cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

***** Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Ông T , anh H , anh Qu và luật sư thống nhất trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu độc lập. Hộ gia đình ông T ủy quyền bà Trần Thị Ng về quyền sử dụng đất, còn tài sản trên đất 2 nhà 2 tầng có diện tích khoảng 50m2 là tài sản của Hộ gia đình ông T , do vậy nếu trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp đề nghị Tòa án cho Hộ gia đình ông T được ưu tiên mua quyền sử dụng đất và Ngân hàng phải thanh toán giá trị xây dựng tài sản trên đất cho hộ ông T . Đề nghị Tòa án huỷ án sơ thẩm với những lý do sau :

- Vi phạm thủ tục tố tụng về chưa điều tra xác minh vụ án. Khi Hộ gia đình ông T ký Hợp đồng uỷ quyền không có sự đồng ý của anh H , hoặc người đại diện của anh H làm ảnh hưởng đến quyền định đoạt về tài sản của anh H . Ông Hải, các văn phòng công chứng là người liên quan và phải đảm 2 cấp xét xử. Cần làm rõ các giao dịch đầu không có thật, nếu đủ căn cứ đề nghị chuyển cơ quan điều tra vì có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

- Nếu trong trường hợp không huỷ bản án sơ thẩm thì đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T , anh H .

* Anh Thiều Văn Cường trình bày: Khi thế chấp hiện trạng nhà 3 tầng 1 tum và đến nay không thay đổi, đề nghị Ngân hàng cho gia đình nộp số tiền 2.500.000.000đ để giải chấp tài sản.

* Bà Trần Thị Ng trình bày: Trong thực tế giữa bà X và bà Ng không có việc mua bán, chỉ là việc vay tiền nhưng bà Ng không có giấy tờ chứng Minh cho lời khai của mình để nộp cho Tòa án, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

* Ông Phạm Viết Hùng trình bày: Ông Hùng và bà Ánh kết hôn và có 1 con chung là Phạm Văn H , sau khi kết hôn khoảng 1- 2 năm bà Ánh và cháu Huy về nhà ông T ở cho đến năm 2002 bà Ánh mất không để lại di chúc. Cháu Huy có hộ khẩu tại nhà ông T đến năm thì chuyển hộ khẩu về gia đình ông Hùng và từ 2017 cháu Huy

tách hộ riêng. Ông Hùng không có công sức đóng góp gì đối với nhà đất của hộ ông T , không có yêu cầu gì.

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

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

Về nội dung: Đơn kháng cáo của các đương sự trong thời hạn Luật định.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt hợp lệ cho các đương sự, các đương sự đều vắng mặt, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt các đương sự là có căn cứ do vậy không chấp nhận kháng cáo của các đương sự Tòa án sơ thẩm vi phạm thủ tục xét xử trong thời gian Covid.

- Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện có nội dung, hình thức phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Công ty phải trả gốc và lãi là có căn cứ, nên chấp nhận. Thấy rằng hai bên thoả thuận về lãi suất phù hợp Luật các tổ chức tín dụng, Bộ luật dân sự, tuy nhiên Công ty là doanh nghiệp vừa và nhỏ do vậy việc Ngân hàng yêu cầu mức lãi suất từ 21% xuống 16% là chưa phù hợp do vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về lãi suất quá hạn. Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện có nội dung, hình thức phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ. Tuy nhiên đề nghị Hội đồng xét xử phân định nghĩa vụ từng tài sản để đảm bảo thi hành án, đảm bảo quyền về tài sản trên đất của hộ ông T . Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của các đương sự sửa án sơ thẩm theo hướng 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:

* **Về thủ tục tố tụng** :

- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Công ty, và những người có quyền lợi và liên quan khác, nhưng các đương sự

nêu trên đều vắng mặt không có lý do, do vậy căn cứ khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

- Đơn kháng cáo của ông Lưu Đức T , anh Phạm Văn H , ông Thiều Nhật T , bà Bùi Thị Th , anh Thiều Đức C trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Ông Thiều Nhật T , bà Bùi Thị Th có Đơn kháng cáo nhưng Toà án triệu tập hợp lệ 2 lần ông T , bà Th đều không có mặt, không có lý do chính đáng, do vậy căn cứ khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Thiều Nhật T , bà Bùi Thị Th .

- Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của ông Lưu Đức T , anh Phạm Văn H , anh Thiều Đức C .

- Phiên toà sơ thẩm mở vào hồi 9h ngày 31/3/2020 có mặt nguyên đơn, anh Phạm Minh Quý là người đại diện theo uỷ quyền của hộ gia đình ông T , luật sư Vy văn Minh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình ông T đều có mặt, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, anh Quý, luật sư Minh đều khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật, thấy rằng việc Toà án cấp sơ thẩm xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật, do vậy không chấp nhận kháng cáo của các đương sự cho rằng Toà sơ thẩm xét xử vào đúng thời gian dịch Covid – 19 bùng phát mạnh khi đã có quy định cách ly của Thủ tướng chính phủ là không đúng .

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Thiều Đức C trình bày có đến Tòa án cấp sơ thẩm để tham gia phiên toà nhưng không được vào vì không mang giấy tờ tùy thân, thấy rằng việc anh C không tham phiên tòa được là do lỗi của anh C do vậy kháng cáo của anh C về việc Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng là không có căn cứ để chấp nhận.

- Ông Lưu Đức T , anh Phạm Văn H có yêu cầu độc lập đề nghị Huỷ Hợp đồng uỷ quyền, Hợp đồng chuyển nhượng, thấy rằng Toà án cấp sơ thẩm không hỏi ý kiến của các Văn phòng công chứng là sai sót, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm Văn phòng công chứng Từ Liêm, Văn phòng công chứng A9, Văn phòng công chứng Hà Nội, Văn phòng công chứng KĐ (nay là Văn phòng công chứng NK) đều có văn bản từ chối tham gia tố tụng từ cấp sơ thẩm và đề nghị xét xử vắng mặt, xét thấy quan điểm của 4 Văn phòng công chứng nêu trên là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm không hỏi ý kiến của ông Nguyễn Văn H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu sót, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm ông Nguyễn Văn H là chồng bà Trần Thị Kim X có lời khai cho rằng

việc bà X tham gia việc mua bán nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình bà X là tài sản riêng của bà X không liên quan đến ông Hải và không liên quan đến tài sản chung vợ chồng, ông Hải có bản tự khai từ chối tham gia tố tụng từ cấp sơ thẩm và đề nghị xét xử vắng mặt, xét thấy quan điểm của ông Hải nêu trên là tự nguyện và phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ và phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên không chấp nhận kháng cáo của ông T , anh H về việc thiếu người tham gia tố tụng, hơn nữa sự có mặt của các đương sự nêu trên không làm thay đổi bản chất của vụ án.

*** Về nội dung:**

1/ Về Hợp đồng tín dụng : Ngày 01/3/2011 Công ty do bà Nguyễn Hồng Hạnh – Tổng giám đốc và Ngân hàng – Chi nhánh KĐ do ông Phùng Vương – Giám đốc chi nhánh ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1106000120/LD1106100199 với nội dung: Ngân hàng cho Công ty vay 30.000.000.000 đồng, thời hạn vay dưới 06 tháng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh, lãi suất vay quy định theo từng khế ước nhận nợ. Thấy rằng hai bên ký kết Hợp đồng tín dụng trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với điều 471,473,474,476 Bộ luật dân sự 2005 nên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1106000120/LD1106100199, 16 khế ước nhận nợ, Biên bản thoả thuận ngày 23/7/2016, ngày 23/8/2016 và các tài liệu khác có trong hồ sơ thể hiện Ngân hàng đã cho Công ty vay số tiền 30.000.000.000đ, tính đến ngày 23/8/2016 Công ty còn nợ số nợ gốc 21.000.000.000đ đến nay chưa trả. Thấy rằng việc Toà án cấp sơ thẩm buộc Công ty phải có trách nhiệm trả Ngân hàng tính đến ngày 31/3/2020 số nợ gốc là 21.000.000.000 đồng là có căn cứ , nên chấp nhận.

+ Về lãi suất : Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ và Biên bản thoả thuận giữa Công ty và Ngân hàng đều xác nhận số nợ lãi trong hạn là 528.257.548 đồng, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm buộc Công ty phải có trách nhiệm trả Ngân hàng tính đến ngày 31/3/2020 số nợ lãi trong hạn nêu trên là có căn cứ , nên chấp nhận.

+ Về lãi suất quá hạn: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ từ ngày 1/3/2011 đến ngày 10/2/2012 các bên thoả thuận mức lãi suất cho vay 23%/năm, thời hạn vay dưới 06 tháng. Xét thấy tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng tín dụng,

các khế ước nhận nợ hai bên thoả thuận về lãi suất cho vay là phù hợp với Thông tư 12/2010/TTNHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước. Từ năm 2012 Ngân hàng nhà nước có quyết định điều chỉnh lãi suất nhằm thực hiện Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10/5/2012 của Chính Phủ về việc ổn định kinh tế vĩ mô , các Ngân hàng phải tuân thủ thực hiện, như vậy mức lãi suất cho vay của Ngân hàng sẽ thay đổi theo việc điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng nhà nước từng thời điểm, do vậy Tòa án phải căn cứ vào các quyết định của Ngân hàng nhà nước về việc điều chỉnh lãi xuất để xem xét áp dụng mức lãi suất theo quy định. Thấy rằng, việc Ngân hàng buộc Công ty thanh toán mức lãi suất quá hạn 150% trên mức lãi suất 23% giảm xuống 16% kể từ khi quá hạn đến ngày xét xử sơ thẩm là chưa phù hợp với các quy định về lãi suất cho vay do Ngân hàng Nhà nước quy định. Công ty thuộc doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Nghị định 56/2009/NĐ- CP ngày 30/6/2009 của Chính Phủ về trợ giúp phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ, do vậy mức lãi suất phải căn cứ vào Thông tư 14/2012/TT-NHNN ngày 4/5/2012 , Thông tư 20/2012/TT-NHNN ngày 08/6/2012, Thông tư số 33/2012/TT-NHNN ngày 21/12/2012;Thông tư số 09/2013/TT-NHNN ngày 25/3/2013;Thông tư số 10/2013/TT-NHMM ngày 10/5/2013; Thông tư số 16/2013/TT-NHNN ngày 27/6/2013; Thông tư số 08/2014/TT-NHNN ngày 17/3/2014; Quyết định số 499/QĐ-NHNN ngày 17/3/2014; Quyết định số 2174/QĐ-NHNN ngày 28/10/2014; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016; Quyết định số 1425/QĐ-NHNN ngày 07/7/2017, theo đó mức lãi suất thay đổi giảm dần từ 14%/năm xuống 6,5%/năm, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận mức lãi suất quá hạn 43.128.828.821 đ là chưa phù hợp, do vậy cần sửa án sơ thẩm về lãi suất quá hạn, cụ thể buộc Công ty phải trả số lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn là 21.560.372.000đ (làm tròn).

2/ Đối với yêu cầu độc lập của ông Lưu Đức T và anh Phạm Văn H :

2.1/ Về Hợp đồng ủy quyền: Ngày 04/6/2010 tại Văn phòng công chứng Từ Liêm, Hộ gia đình ông Lưu Đức T gồm ông Lưu Đức T , Bà Nguyễn Thị Thanh (Do anh Lưu Hồng Th là người giám hộ), anh Lưu Ngọc D và anh Lưu Hồng Th và bà Trần Thị Ng đã ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 276/2010 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2010 trên cơ sở tự nguyện, không bị ai ép buộc, Hộ gia đình ông T tự nguyện bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ các giấy tờ liên quan cho bà Trần Thị Ng điều đó thể hiện các thành viên trong Hộ gia đình ông T đều nhất trí với Hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "*Việc định đoạt tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý*"; Khoản 5 Điều 141 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: " N*gười đại diện theo pháp luật là chủ hộ gia đình đối với hộ gia đình*". Anh Phạm Văn H sinh ngày 8/8/1996 là một thành viên trong Hộ gia đình chưa được 15 tuổi do vậy việc anh H không ký vào Hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của khoản 2 điều 109 Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, Văn bản của Văn phòng công chứng Từ Liêm thể hiện trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng ủy quyền nêu trên giữa hộ gia đình ông Lưu Đức T và bà Trần Thị Ng đã được thực hiện đúng theo quy trình, đúng quy định pháp luật. Hợp đồng ủy quyền có nội dung và hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

Tại điều 5.1 Hợp đồng ủy quyền số công chứng 276/2010 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2010 quy định : " *Bên A (Hộ gia đình ông Lưu Đức T gồm ông Lưu Đức T , Bà Nguyễn Thị Thanh (Do anh Lưu Hồng Th là người giám hộ), anh Lưu Ngọc D và anh Lưu Hồng Th) cam đoan : Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên A, không có bất kỳ một tranh chấp nào về quyền sử dụng đất*. ", thấy rằng từ sau thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền Hộ gia đình ông T không ai có ý kiến gì về việc anh H chưa được ký vào Hợp đồng ủy quyền, chỉ đến khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án và Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì anh Phạm Văn H và ông Lưu Đức T mới nại ra việc anh H là thành viên có quyền lợi trong Hộ gia đình không được ký vào Hợp đồng ủy quyền là không có căn cứ để chấp nhận. Sau này nếu anh H có yêu cầu đòi quyền lợi về nhà đất nêu trên đối với các thành viên trong Hộ gia đình ông T thì có làm đơn yêu cầu và được giải quyết bằng vụ án khác.

Ông Lưu Đức T , anh Phạm Văn H có yêu cầu Hủy Hợp đồng ủy quyền nêu trên với lý do giả tạo nhưng không có căn cứ chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu Hủy Hợp đồng ủy quyền của ông T , ông Huy là có căn cứ.

2.2/ Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất :

Ngày 05/6/2010 tại Văn phòng công chứng A9, Hộ gia đình ông Lưu Đức T gồm ông Lưu Đức T , Bà Nguyễn Thị Thanh (Do anh Lưu Hồng Th là người giám hộ), anh Lưu Ngọc D và anh Lưu Hồng Th do bà Trần Thị Ng đại diện theo ủy quyền và

bà Trần Thị Kim X đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1280/2010/HĐCN trên cơ cơ sở tự nguyện và không bị ai ép buộc. Tại thời điểm giao kết hợp đồng bà Trần Thị Ng có đủ thẩm quyền ký Hợp đồng bởi Hợp đồng ủy quyền số công chứng 276/2010 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2010 lập tại Văn phòng công chứng Từ Liêm vẫn đang có hiệu lực pháp luật.

Tại điều 2 Hợp đồng ủy quyền số công chứng 276/2010 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2010 quy định : " *Nội dung ủy quyền : Bằng Hợp đồng này Bên A (Hộ gia đình ông Lưu Đức T gồm ông Lưu Đức T , Bà Nguyễn Thị Thanh (Do anh Lưu Hồng Th là người giám hộ), anh Lưu Ngọc D và anh Lưu Hồng Th) đồng ý ủy quyền cho Bên B (Bà Trần Thị Ng) thay mặt và nhân danh Bên A thực hiện các công việc như sau : Toàn quyền quản lý và sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1. Toàn quyền chuyển nhượng…và các giao dịch khác đối với quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật. Các điều kiện chuyển nhượng…do bên B tự quyết định đối với thửa đất tại điều 1 mà Bên A không khiếu nại hay thắc mắc bất cứ một điều gì. Khi thực hiện các nội dung ủy quyền ghi trong Hợp đồng này Bên B được lập và ký vào các văn bản, giấy tờ liên quan đồng thời được nhận, nộp các khoản phí phát sinh.* "

Như vậy căn cứ vào nội dung trên việc bà Trần Thị Ng là người đại diện theo ủy quyền của hộ gia đình ông Lưu Đức T có đầy đủ thẩm quyền ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1280/2010/HĐCN ngày 5/6/2010 với bà Trần Thị Kim X , do vậy việc ông Lưu Đức T , ông Phạm Văn H có yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên với lý do bà Ng không có thẩm quyền ký Hợp đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, Văn bản của Văn phòng công chứng A9 thể hiện trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa hộ gia đình ông Lưu Đức T do bà Trần Thị Ng đại diện và bà Trần Thị Kim X đã được thực hiện đúng theo quy trình, đúng quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1280/2010/HĐCN ngày 5/6/2010 có nội dung và hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực, do vậy việc ngày 24/6/2010 Văn phòng đăng ký đất và nhà Huyện Từ Liêm đã đăng ký sang tên cho bà Trần Thị Kim X là đúng theo quy định của pháp luật.

2.3/ Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất :

Ngày 18/9/2010 tại Văn phòng công chứng Hà Nội, ông Nguyễn Văn H , bà Trần Thị Kim X và ông Trần Bình Th đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010319/2010, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐCN trên cơ sở tự nguyện và không bị ai ép buộc. Tại thời điểm giao kết hợp đồng bà Trần Thị Kim X có đủ thẩm quyền ký Hợp đồng bởi ngày 24/6/2010 Văn phòng đăng ký đất và nhà Huyện Từ Liêm đã đăng ký sang tên cho bà Trần Thị Kim X .

Do vậy việc ông Lưu Đức T , ông Phạm Văn H có yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên với lý do bà X không có thẩm quyền ký Hợp đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, Văn bản của Văn phòng công chứng Hà Nội thể hiện trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông Nguyễn Văn H , bà Trần Thị Kim X và ông Trần Bình Th đã được thực hiện đúng theo quy trình, đúng quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010319/2010, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐCN ngày 18/9/2010 có nội dung và hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực, do vậy việc ngày 2/12/2010 Văn phòng đăng ký đất và nhà Huyện Từ Liêm đã đăng ký sang tên cho ông Trần Bình Th là đúng theo quy định của pháp luật.

Xét thấy các bên mua bán nhà đất đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng chuyển nhượng đều được công chứng và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký sang tên chủ sử dụng. Như vậy xác định các hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp pháp. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T , anh H về việc hủy những Hợp đồng nêu trên là có căn cứ.

3/ Về Hợp đồng thế chấp :

- Ngày 16/8/2010 tại Văn phòng công chứng KĐ , Thành phố Hà Nội, ông Trần Bình Th , bà Vũ Thị H và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp căn hộ (101+201) C1 tập thể VH , phường TQ , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội, diện tích 38,8m2, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109355479 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/6/2003 cho ông Trần Bình Th , bà Vũ Thị H , Hợp đồng thế chấp được công chứng số 993/2010, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất và nhà Thành phố Hà Nội ngày 17/8/2010.

- Ngày 05/10/2010 tại Văn phòng công chứng KĐ , Thành phố Hà Nội, ông Trần Bình Th , bà Vũ Thị H và Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 7G-IV-42, diện tích 76,8m2 tại địa chỉ: Số 56 ngõ 203 phố TĐT , phường HB , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109092802 do UBND quận ĐĐ cấp ngày 28/10/2003 cho ông Trần Bình Th , bà Vũ Thị H , Hợp đồng thế chấp được công chứng số 1271/2010, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội ngày 06/10/2010.

- Ngày 28/02/2011 tại Văn phòng công chứng KĐ , Thành phố Hà Nội, ông Thiều Nhật T , bà Bùi Thị Th và Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 25, diện tích 42,3m2 tại địa chỉ: Số 38/198 phố LTT , phường KM , quận TX , Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111051837 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/10/2003 cho ông Thiều Nhật T , bà Bùi Thị Th , Hợp đồng thế chấp được công chứng số 192/2011, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận TX , Thành phố Hà Nội ngày 01/3/2011.

- Ngày 13/12/2010 tại Văn phòng công chứng KĐ , Thành phố Hà Nội, ông Trần Bình Th , bà Vũ Thị H và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 5, diện tích 153m2 tại địa chỉ: Xã TM , huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 432663 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 16/12/2003 cho hộ gia đình ông Lưu Đức T , đăng ký sang tên cho ông Trần Bình Th ngày 02/12/2010, Hợp đồng thế chấp được công chứng số 1674/2010, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội ngày 14/12/2010.

Thấy rằng , các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 luật Đất đai năm 2003, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảm đảm và các quy định của pháp luật có liên quan, nên phát sinh hiệu lực, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp nếu Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự về việc không đồng ý xử lý tài sản đảm bảo. Tuy nhiên việc Tòa án sơ thẩm quyết định Ngân hàng có quyền yêu cầu

cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi khoản nợ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không quyết định cụ thể nghĩa vụ của mỗi tài sản sẽ làm khó khăn cho công tác thi hành án và ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của Bên thế chấp, do vậy cần sửa án sơ thẩm theo hướng phân định rõ nghĩa vụ đối với từng tài sản khi xử lý tài sản đảm bảo.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 192/2011, quyển số 01- 2011 ngày 29/2/2011 có nội dung : " *Bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay với số tiền cao nhất là 6.000.000.000đ* ", Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1271/2010, quyển số 02- 2010 ngày 5/10/2010 có nội dung : " *Bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay với số tiền cao nhất là 15.000.000.000đ* ", Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1674/2010, quyển số 02- 2010 ngày 13/12/2010 có nội dung : " *Bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay với số tiền cao nhất là 5.000.000.000đ* ", Hợp đồng thế chấp căn hộ số công chứng 993/2010, quyển số 01- 2010 ngày 16/8/2010 có nội dung : " *Bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay với số tiền cao nhất là 3.500.000.000đ* ", do vậy cần phân định nghĩa vụ đối với các tài sản đảm bảo và các bên thế chấp như sau :

- Căn hộ 101 và 201 nhà C1 tập thể VH , phường TQ , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội, tổng diện tích 38,8 m2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109355479 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/6/2003 cho ông Trần Bình Th và bà Vũ Thị H .

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 11,9% trên tổng nợ gốc và nợ lãi.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 7G-IV-42, diện tích 76,8m2, địa chỉ: Số 56 ngõ 203 TĐT , phường HB , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109092802 do UBND quận ĐĐ cấp ngày 28/10/2003 cho ông Trần Bình Th và bà Vũ Thị H .

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 50,8% trên tổng nợ gốc và nợ lãi.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 5, diện tích 153 m2, địa chỉ: Xã TM , huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số Đ 432663 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 16/12/2003 cho hộ gia đình ông Lưu Đức T , sang tên cho ông Trần Bình Th ngày 02/12/2010.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 17% trên tổng nợ gốc và nợ lãi.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 25, diện tích 42,3m2, địa chỉ: Số 38/198 LTT , phường KM , quận TX , Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111051837 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/10/2003 cho ông Thiều Nhật T và bà Bùi Thị Th .

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 20,3% trên tổng nợ gốc và nợ lãi.

4/ Đối với nhà đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 5, xã TM , huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội : Theo quy định tại mục 4 khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐCP ngày 24/2/2012 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 163/2006 ngày 29/12/2006 quy định : " *chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thoả thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất , trừ trường hợp có thoả thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất*" . Án lệ số 11/2017 : " *Trường hợp bên nhận thế chấp, bên thế chấp thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất " thì " cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua*" . Căn cứ lời khai của các đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện trên thửa đất số 86, tờ bản đồ số 5, diện tích 153m^2, địa chỉ: Xã TM , huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội có 2 khối nhà 2 tầng trên diện tích khoảng 100 m^2 là do ông Lưu Đức T xây dựng. Căn cứ Hợp đồng uỷ quyền ngày 4/6/2010, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/6/2010, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 399379 , Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số HB11/0011/HĐBĐ đều thể hiện đối tượng giao dịch của các Hợp đồng và Giấy chứng nhận nêu trên là quyền sử dụng đất. Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tài sản trên đất là giá trị xây dựng nhà 2 tầng trên đất thuộc sở hữu của Hộ ông Lưu Đức T không phải là tài sản thế chấp. Do vậy trong trường hợp nếu Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 153m^2 đất thì ông Lưu Đức T được ưu

tiên được mua, nếu Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất nêu trên thì phải thanh toán cho ông Lưu Đức T giá trị xây dựng tài sản trên đất.

5/ Đối với Căn hộ 101 và 201 nhà C1 tập thể VH , phường TQ , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội : Căn cứ vào sơ đồ kỹ thuật thửa đất, các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Căn hộ 101 và 201 nhà C1 có diện tích 38,8m2, tuy nhiên trong thực tế ông Th , bà H có xây dựng nhà 2 tầng trên khuôn viên đất lưu không phía trước và xung quanh căn hộ nhưng chưa được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp, do vậy trong trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là căn hộ 101 và 201 nhà C1 tập thể VH , phường TQ , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội thì ông Th và bà H phải chừa một lối đi đứng từ mặt đường phố Thái Thịnh nhìn vào phía bên tay trái một diện tích với chiều rộng 2m chạy thẳng vào căn hộ 101 nhà C1 tập thể VH , phường TQ , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội, Ngân hàng phải có trách nhiệm thanh toán giá trị xây dựng phần công trình xây dựng trên diện tích lối đi nêu trên cho ông Th , bà H .

Từ những phân tích trên chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông T , anh H , anh C căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo nội dung trên.

* Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Do sửa án sơ thẩm về lãi suất nên xác định lại án phí sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 342, 343, 355, 361, 362, 369 , 450, 471, 474, 476, 715 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 khoản 4 điều 147, khoản 1 điều 148, khoản 2 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 điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 4, 6 điều 26, Khoản 2 điều 29,điều 48 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu , nộp, quản lý và sử dụng án phí , lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của ông Lưu Đức T , anh Phạm Văn H , anh Thiều Đức C .

Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2020/ KDTM – ST ngày 31/3/2020 và 3/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận ĐĐ và quyết định như sau :

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần VT đối với Công ty cổ phần công nghệ TH về việc thanh toán số tiền chậm trả theo hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1106000120/ LD1106100199 ngày 01/3/2011.

Buộc Công ty cổ phần công nghệ TH phải trả Ngân hàng thương mại cổ phần VT số tiền tạm tính đến ngày 31/3/2020 là 42.560.372.000đ (Bốn mươi hai tỷ năm trăm sáu mươi triệu ba trăm bảy mươi hai ngàn đồng), trong đó nợ gốc là 21.000.000.000 đồng (Hai mươi mốt tỷ đồng), nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn là 21.560.372.000 đồng (Hai mươi mốt tỷ năm trăm sáu mươi triệu ba trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

Kể từ ngày 01/4/2020 trở đi , bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong đồng tín dụng hạn mức số LD1106000120/LD1106100199 ngày 01/3/2011 và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, mức lãi suất phù hợp với các quy định của Ngân hàng thương mại cổ phần VT và Ngân hàng Nhà nước.

Trường hợp Công ty cổ phần công nghệ TH không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần VT có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo đối với các tài sản sau:

1/ Căn hộ 101 và 201 nhà C1 tập thể VH , phường TQ , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội, tổng diện tích 38,8 m2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109355479 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/6/2003 cho ông Trần Bình Th và bà Vũ Thị H .

Trong trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là căn hộ 101 và 201 nhà C1 tập thể VH , phường TQ , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội thì Ngân hàng có quyền yêu

cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền ngăn ranh giới một lối đi để đi vào căn hộ 101 và 201 nhà C1 tập thể VH , phường TQ , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội, đứng từ mặt đường phố Thái Thịnh nhìn vào phía bên tay trái giáp với nhà số 43 phố Thái Thịnh một diện tích có chiều rộng 2m chạy thẳng vào căn hộ 101 và 201 nhà C1 tập thể VH , phường TQ , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội và được sử dụng lối đi nêu trên đến khi nào có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì phải chấp hành. Ngân hàng phải có trách nhiệm thanh toán giá trị xây dựng phần công trình xây dựng trên diện tích lối đi nêu trên cho ông Th , bà H .

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 2.499.000.000 đồng số nợ gốc và 2.565.684.268 đồng nợ lãi.

2/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 7G-IV-42, diện tích 76,8m2, địa chỉ: Số 56 ngõ 203 TĐT , phường HB , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109092802 do UBND quận ĐĐ cấp ngày 28/10/2003 cho ông Trần Bình Th và bà Vũ Thị H .

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 10.668.000.000 đồng nợ gốc và 10.952.668.976 đồng nợ lãi.

3/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 25, diện tích 42,3m2, địa chỉ: Số 38/198 LTT , phường KM , quận TX , Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111051837 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/10/2003 cho ông Thiều Nhật T và bà Bùi Thị Th .

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 4.263.000.000 đồng nợ gốc và 4.376.755.516 đồng nợ lãi.

4/Trường hợp Công ty cổ phần công nghệ TH không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần VT có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 5, diện tích 153 m2, địa chỉ: Xã TM , huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 432663 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 16/12/2003 cho hộ gia đình ông Lưu Đức T , sang tên cho ông Trần Bình Th ngày 02/12/2010, thì hộ gia đình ông Lưu Đức T được quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Trong trường hợp Ngân hàng thương mại cổ phần VT yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 5, diện tích 153 m2, địa chỉ: Xã TM , huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thì Ngân hàng thương mại cổ phần VT phải thanh toán cho hộ gia đình ông Lưu Đức T giá trị xây dựng nhà trên đất.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 3.570.000.000 đồng nợ gốc và 3.665.263.240 đồng nợ lãi.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các thành viên trong hộ gia đình trong vụ án này đang cư trú tại diện tích đất nêu trên, nếu còn có những người khác có hộ khẩu tại địa chỉ trên hoặc không có hộ khẩu nhưng thực tế đang sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải có trách nhiệm chuyển tài sản, đồ đạc ra khỏi khuôn viên tài sản thế chấp để thi hành án.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần công nghệ TH đối với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty cổ phần công nghệ TH phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

* Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu nguyên đơn đã rút trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

* Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Thiều Nhật T , bà Bùi Thị Th .

* Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lưu Đức T và anh Phạm Văn H .

* Về án phí : Công ty cổ phần công nghệ TH phải chịu 150.560.372 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ông Lưu Đức T không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (Trả lại ông T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 8519 ngày 11/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐĐ .

Anh Phạm Văn H phải chịu 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (Được trừ vào số tiền 300.000 đồng, và 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 9816 ngày 15/01/2020 và 14221 ngày 12/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐĐ), còn phải nộp 700.000 đồng .

Anh Thiều Đức C không phải chịu án phí phúc thẩm, trả lại anh C số tiền 2.000.000 đồng nộp tại Biên lai số 14240 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐĐ

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần VT số tiền 72.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 4217 ngày 26/3/2013 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ .

Trường hợp bản án, 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 4/1/2021.

Nơi nhận:
- Tòa án ND Quận ĐĐ ;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐĐ
- Đương sự.
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh