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: 166/2021/KDTM - PT.
Ngày : 19,22/10/2021.
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 *: Ông Nguyễn Xuân Tuấn*
Bà Ngô Tuyết Băng
Thư ký Toà án nhân dân TP Hà Nội ghi biên bản phiên toà*: Ông Nguyễn Trung Kiên*
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội*: Bà Phan Hồng Anh* –KSV

Ngày 19,22 tháng 10 năm 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: 45/2021/TLPT - KDTM ngày 5 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2020/ KDTM – ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân Huyện Thạch Thất bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 430/2021/QĐ-PT ngày 1 tháng 7 năm 2021, Quyết định hoãn phiên toà số 494/2021/QĐ-PT ngày 21/7/2021, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà số 413/2021/QĐ-PT ngày 24/9/2021giữa các đương sự :

Nguyên đơn: ***Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam*** *(*Gọi tắt là Ngân hàng).
Địa chỉ: 108 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh Bình – Chủ tịch HĐQT
Người đại diện theo ủy quyền:
- Bà Tô Thị Thu Xuân - Phó giám đốc Chi nhánh Đô Thành.
- Ông Tạ Tất Thắng - Trưởng phòng tổng hợp Chi nhánh Đô Thành.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Trọng Hào - Luật sư của Văn phòng luật sư Pháp Minh - Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: ***Công ty TNHH Lộc Tài*** (Gọi tắt là Công ty Lộc Tài).
Trụ sở: Thôn Giếng, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Lộc - Giám đốc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- ***Ủy ban nhân dân xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội.***

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Trường, Chủ tịch UBND xã Hữu Bằng.

- ***Ông Nguyễn Duy Lơi***(Tên gọi khác: Nguyễn Duy Lợi) - sinh năm 1941 đã mất

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Duy Lơi:

- ***Bà Nguyễn Thị Hồng*** - sinh năm 1941.
- ***Bà Nguyễn Thị Nhung*** - sinh năm 1965.
- ***Bà Nguyễn Thị Tuyết*** - sinh năm 1967.
- ***Ông Nguyễn Duy Lương*** - sinh năm 1971
- ***Ông Nguyễn Duy Giang*** - sinh năm 1973
- ***Ông Nguyễn Duy An*** - sinh năm 1976
- ***Ông Nguyễn Duy Tám*** - sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

- ***Ông Nguyễn Duy Ninh*** - sinh năm 1978

Trú tại : 13A2 169/52 Hoàng Mai tổ 31 phường Hoàng Văn Thụ, Quận Hoàng Mai

- ***Ông La Văn Sỹ*** - sinh năm 1967,
- ***Bà Nguyễn Thị An*** - sinh năm 1969,
- ***Chị La Thị Như Quỳnh*** - sinh năm 1990,
- ***Anh La Văn Trường*** - sinh năm 1993,
- ***Chị La Thị Trang*** - sinh năm 1998.

ĐKHKTT: Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ hiện nay: Thôn Bình Xá, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, Hà Nội.

Ông Sỹ, bà An, chị Quỳnh, anh Trường, chị Trang ủy quyền cho ông Vy Văn Minh- Luật sư của Công ty luật TNHH Evernew.

Địa chỉ: Nhà CC2, khu đô thị Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

- ***Ông La Văn Chiến*** - sinh năm 1962,
- ***Bà Nguyễn Thị Băng*** - sinh năm 1965,
- ***Cụ La Văn Son*** - sinh năm 1937,
- ***Cụ Phan Thị Vững*** - sinh năm 1943,
- ***Chị La Thị Chinh*** - sinh năm 1992,
- ***Anh La Văn Quyền*** - sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Ông Chiến, bà Băng, cụ Son, cụ Vững, chị Chinh, anh Quyền đều ủy quyền cho ông Vy Văn Minh- Luật sư của Công ty luật TNHH Evernew.

- ***Ông La Văn Đỏ*** - sinh năm 1970,
- ***Bà Vũ Thị Hoa*** - sinh năm 1970,
- ***Chị La Thị Kim Huệ*** - sinh năm 1990,
- ***Chị La Thị Cẩm Nhung*** - sinh năm 1995,
- ***Anh La Văn Trung*** - sinh năm 1998.

Địa chỉ: Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Ông Đỏ, bà Hoa, chị Huệ, chị Nhung, anh Trung đều ủy quyền cho ông Vy Văn Minh- Luật sư của Công ty luật TNHH Evernew.

- ***Ông Nguyễn Đình Tuấn*** - sinh năm 1971,
- ***Bà Nguyễn Thị Hiền*** - sinh năm 1975,
- ***Anh Nguyễn Anh Tú*** - sinh năm 1995,
- ***Anh Nguyễn Đình Thành*** - sinh năm 2000.

Địa chỉ: Thôn Sen, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

- Ông Tạ Tất Thắng, ông Đinh Trọng Hào, ông Nguyễn Đình Lộc, ông La Văn Sỹ, ông Vy Văn Minh có mặt.

- UBND xã Hữu Bằng , bà Nguyễn Thị Hồng, bà Nguyễn Thị Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết, ông Nguyễn Duy Lương, ông Nguyễn Duy Giang, ông Nguyễn Duy An, ông Nguyễn Duy Ninh, ông Nguyễn Duy Tám có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Đình Tuấn, bà Nguyễn Thị Hiền, anh Nguyễn Anh Tú, anh Nguyễn Đình Thành vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau*:**

Năm 2011, Công ty Lộc Tài đã ký kết các hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Sông Nhuệ (nay là Chi nhánh Đô Thành), cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 31/2011/HĐTD ngày 13/01/2011, số tiền: 5.000.000.000đ,

lãi suất thả nổi, tại thời điểm vay là 17,5%/năm, thời hạn vay là 12 tháng. Số tiền đã trả 120.377.000đồng. Dư nợ gốc đến ngày 22/8/2020 là: 4.879.623.000 đ

- Hợp đồng tín dụng số 07/2011/HĐTD ngày 21/03/2011, số tiền: 3.500.000.000 đồng, lãi suất thả nổi, tại thời điểm vay là 19%/năm, thời hạn vay là 9 tháng. Số tiền đã trả 1.414.420.000 đồng. Dư nợ gốc đến ngày 22/8/2020 là: 2.085.580.000đồng.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay gồm:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 31D/2010/HĐTC ký ngày 16/03/2010 và Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp số: 01-31D/2010/HĐTC ngày 07/01/2011:

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 120.6m^2 và nhà xây 3 tầng với tổng diện tích là 240m^2 tại thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (thửa số 20, tờ bản đồ số 11) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH809264 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 04/10/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00587/QSDĐ/1842/QĐ-UB. Chủ sở hữu, sử dụng là ông La Văn Chiến và bà Nguyễn Thị Băng.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 31C/2010/HĐTC ký ngày 19/10/2010:

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 59,1m^2 và nhà xây 01 tầng với tổng diện tích là 59,1m^2 tại thôn Giếng, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (thửa số 99, tờ bản đồ số 5) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN037910 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 31/12/2008, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01380/QSDĐ/2018/QĐ-UB đứng tên Hộ ông Nguyễn Đình Tuấn và bà Nguyễn Thị Hiền.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 31B/2010/HĐTC ký ngày 16/03/2010, Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp số: 01-31B/2010/HĐTC ngày 07/01/2011:

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 182m^2 và nhà xây dựng kiến trúc cổ và nhà xây 1 tầng với tổng diện tích là 160m^2 tại thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (thửa số 236, tờ bản đồ số 07) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD758447 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 07/12/2006, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00160/QSDĐ/2286/QĐ-UB đứng tên ông Nguyễn Duy Lơi (tên gọi khác :Nguyễn Duy Lợi) và bà Nguyễn Thị Hồng.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 31E/2011/HĐTC ký ngày 07/01/2011:

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 79m^2 và nhà xây 02 tầng với tổng diện tích là 158m^2 tại thôn Bình Xá, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội

(thửa số 534, tờ bản đồ số 06) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T417661 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30/9/2004, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0900/QSDĐ/1516/QĐ-UB đứng tên Hộ gia đình bà Nguyễn Thị An.

Công ty Lộc Tài đã nhận tiền vay đầy đủ, nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và Lãi như cam kết, mặc dù vẫn hoạt động kinh doanh và phát sinh doanh thu. Khoản vay bị chuyển quá hạn từ ngày 19/12/2011. Từ khi phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với Công ty Lộc Tài đôn đốc trả nợ, đề xuất các biện pháp nhằm tháo gỡ tạo điều kiện cho Công ty trả nợ nhưng Công ty vẫn cố tình không trả nợ.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Lộc Tài trả nợ tính đến hết ngày 22/8/2020 bao gồm nợ gốc là 6.965.203.000 đồng và nợ lãi là 19.362.185.825 đồng (bao gồm lãi trong hạn 12.957.735.796 đồng, lãi quá hạn là 6.404.450.029 đồng). Tổng tiền gốc và tiền lãi là 26.327.388.825 đồng (Hai mươi sáu tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi tám nghìn, tám trăm hai mươi lăm đồng) và tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh kể từ ngày 23/8/2020 cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng với Công ty Lộc Tài cho đến khi trả hết nợ gốc.

Trường hợp Công ty Lộc Tài không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay để xử lý thu hồi nợ.

**** Ông Nguyễn Đình Lộc giám đốc Công ty TNHH Lộc Tài trình bày :*** Công ty Lộc Tài xác nhận việc ký các hợp đồng tín dụng và các tài sản thế chấp nêu trên với tổng số tiền vay 8,5 tỷ đồng và xác nhận số nợ gốc đến ngày 22/8/2020 là 6.965.203.000 đồng.

Đề nghị Tòa án căn cứ vào Bảng kê tính lãi của Ngân hàng để xem xét cho đúng với các khoản lãi theo mức lãi suất hai bên đã thuận cho đến thời điểm hiện nay.

Kế hoạch trả nợ: Công ty Lộc Tài xin được trả nợ dần số tiền gốc theo kế hoạch mỗi tháng trả 100.000.000 đồng cho đến khi hết nợ, đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi cho Công ty Lộc Tài.

Về yêu cầu phát mại tài sản của Ngân hàng thì Công ty TNHH Lộc Tài đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

**** Ông Nguyễn Đình Tuấn, bà Nguyễn Thị Hiền khai nhận:*** Do có quan hệ họ hàng với ông Lộc nên đồng ý cho Công ty Lộc Tài mượn tài sản của hộ gia đình là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thôn Giếng, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất,

thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 037910 ngày 31/12/2008 để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Ông Tuấn, bà Hiền đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho phía bị đơn trả nợ dần tiền gốc và miễn giảm tiền lãi cho phía bị đơn.

**** Anh Nguyễn Anh Tú (con ông Nguyễn Đình Tuấn và bà Nguyễn Thị Hiền) khai:*** Bố mẹ anh Tú có đồng ý cho Công ty Lộc Tài mượn tài sản đất, nhà của gia đình để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, nhưng việc ký hợp đồng thế chấp giữa bố mẹ anh Tú và Ngân hàng anh Tú không được biết và không được tham gia ký kết hợp đồng.

Theo quy định tại Điều 109 Bộ luật Dân sự việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý. Việc thế chấp tài sản là nhà và quyền sử dụng đất là tài sản có giá trị lớn phải được đầy đủ những người đủ 15 tuổi trở lên trong hộ gia đình ký. Anh Tú sinh ngày 27/9/1995 tính đến ngày ký hợp đồng thế chấp 19/10/2010 anh đã đủ 15 tuổi nhưng không được ký hợp đồng là vi phạm Điều 109 của Bộ luật Dân sự.

Anh Nguyễn Đình Tú có đơn yêu cầu độc lập, căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 31C/2010/HĐTC ngày 19/10/2010 vô hiệu do nội dung của giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật và đề nghị Ngân hàng trả lại gia đình anh Tú giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục xóa thế chấp cho gia đình.

**** Luật sư Vy Văn Minh đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình Tuấn, bà Nguyễn Thị Hiền và anh Nguyễn Anh Tú trình bày:***

Hợp đồng thế chấp tài sản số 31C/2010/HĐTC ký ngày 19/10/2010 giữa bên nhận thế chấp (VietinBank Sông Nhuệ), bên thế chấp (ông Nguyễn Đình Tuấn, bà Nguyễn Thị Hiền) và bên vay vốn (Công ty TNHH Lộc Tài), đã được ông Phan Lạc Trường – Chủ tịch UBND xã Hữu Bằng ký, chứng thực ngày 19/10/2010 vô hiệu, bởi vì:

- Hợp đồng thế chấp này không đảm bảo điều kiện về chủ thể ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 5, diện tích 59,1m2 tại địa chỉ thôn Giếng, xã Hữu Bằng là tài sản chung của các thành viên trong Hộ gia đình ông Nguyễn Đình Tuấn, bao gồm các thành viên: bà Nguyễn Thị Hiền, anh Nguyễn Anh Tú (sinh ngày 27/9/1995), anh Nguyễn Đình Thành (sinh ngày 24/02/2000). Vào thời điểm ký Hợp đồng thế chấp này thì anh Nguyễn Anh Tú đã trên 15 tuổi. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự 2005 thì: *"2. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải*

được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý."

Thế nhưng, khi ông Tuấn, bà Hiền ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì anh Nguyễn Anh Tú đã không được biết, không được tham gia ký kết hợp đồng, cho nên đã xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của anh Tú. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp này đã vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Hợp đồng thế chấp đã vi phạm về trình tự, thủ tục chứng thực:

Người chứng thực Hợp đồng này (ông Phan Lạc Trường – Chủ tịch UBND xã Hữu Bằng) không chứng kiến việc các bên ký vào hợp đồng thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp thể hiện 3 bên trong hợp đồng đã ký hợp đồng tại trụ sở VietinBank Sông Nhuệ ngày 19/10/2010, nhưng ông Phan Lạc Trường lại chứng thực ông Trường đã chứng kiến các bên ký hợp đồng này tại trụ sở UBND xã Hữu Bằng. Không chỉ vậy, theo như nội dung chứng thực thì ông Phan Lạc Trường chỉ chứng kiến bên thế chấp có 1 mình ông Nguyễn Đình Tuấn ký vào Hợp đồng thế chấp, chứ ông không chứng kiến bà Nguyễn Thị Hiền (vợ ông Tuấn) ký vào Hợp đồng. Ông Trường chứng kiến bên vay vốn là cá nhân ông Nguyễn Đình Lộc ký vào Hợp đồng thế chấp (chứ không phải là Công ty TNHH Lộc Tài), cụ thể: *"... Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sông Nhuệ với Bên thế chấp là ông Nguyễn Đình Tuấn và Bên vay vốn là ông Nguyễn Đình Lộc…"*.

Việc ông Phan Lạc Trường không chứng kiến các bên ký vào hợp đồng thế chấp này là một sự thật, hoàn toàn phù hợp với lời khai của những người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án này trước đây. Sự vi phạm thủ tục chứng thực nói trên cho thấy, nội dung chứng thực của UBND xã Hữu Bằng đối với Hợp đồng thế chấp này là hoàn toàn bịa đặt, giả dối, không đúng với sự thật khách quan của sự việc, trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định rằng, Hợp đồng thế chấp tài sản số 31C/20110/HĐTC ngày 19/10/2010 đã vi phạm pháp luật cả về nội dung và hình thức của giao dịch, cho nên nó không thể có giá trị hiệu lực để được thi hành trên thực tế.Vì thế, yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Anh Tú là hoàn toàn có cơ sở để được pháp luật bảo vệ.

**** Ông Nguyễn Duy Lơi và bà Nguyễn Thị Hồng khai nhận:*** Ông bà có cho con rể

là ông Nguyễn Đình Lộc giám đốc Công ty Lộc Tài mượn tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758447 ngày 07/12/2006 để thế chấp cho Công ty vay vốn Ngân hàng. Ông Lợi bà Hồng đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho Công ty trả nợ dần nợ gốc và miễn giảm tiền lãi.

**** Luật sư Vy Văn Minh đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy Lợi, bà Nguyễn Thị Hồng trình bày:***

Hợp đồng thế chấp tài sản số 31B/2010/HĐTCký ngày 16/3/2010 giữa Bên nhận thế chấp (VietinBank Sông Nhuệ), Bên thế chấp (ông Nguyễn Duy Lợi, bà Nguyễn Thị Hồng) và Bên vay vốn (Công ty TNHH Lộc Tài), đã được ông Phan Lạc Trường – Chủ tịch UBND xã Hữu Bằng ký, chứng thực ngày 17/3/2010 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01-31B/2010/HĐTC ký ngày 07/01/2011, được ông Nguyễn Văn Cát – Phó chủ tịch UBND xã Hữu Bằng chứng thực ngày 10/01/2011 vô hiệu, bởi vì:

- Hợp đồng thế chấp và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp này vi phạm về trình tự, thủ tục chứng thực: Người chứng thực 02 văn bản này (ông Phan Lạc Trường – Chủ tịch UBND xã Hữu Bằng, ông Nguyễn Văn Cát – Phó chủ tịch UBND xã Hữu Bằng) đã không chứng kiến việc các bên ký vào Hợp đồng thế chấp theo đúng quy định của pháp luật: Hợp đồng thế chấp thể hiện 3 bên trong hợp đồng đã ký hợp đồng tại trụ sở VietinBank Sông Nhuệ ngày 16/3/2010, nhưng ông Phan Lạc Trường lại chứng thực ông Trường đã chứng kiến các bên ký hợp đồng này tại trụ sở UBND xã Hữu Bằng vào ngày 17/3/2010 (sau 01 ngày);

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp thể hiện 3 bên đã ký với nhau tại thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất ngày 07/01/2011, nhưng ông Nguyễn Văn Cát lại chứng thực ông Cát đã chứng kiến các bên ký hợp đồng này tại trụ sở UBND xã Hữu Bằng vào ngày 10/01/2011 (sau 03 ngày).

Không chỉ vậy, theo như nội dung chứng thực tại Hợp đồng thế chấp này thì ông Phan Lạc Trường đã chứng kiến Bên thế chấp chỉ có một mình ông Nguyễn Duy Lợi ký với Bên nhận thế chấp là VietinBank Sông Nhuệ, Bên vay vốn là Công ty TNHH Lộc Tài chứ không có bà Nguyễn Thị Hồng tham gia ký kết hợp đồng, cụ thể: *"... Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa Bên nhận thế chấp là: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sông Nhuệ với Bên thế chấp là ông Nguyễn Duy Lợi và Bên vay vốn là Công ty TNHH Lộc Tài…".*

Tại văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp này thì ông Nguyễn Văn Cát chỉ chứng kiến Bên thế chấp có một mình ông Nguyễn Duy Lơi ký với Bên nhận thế chấp là VietinBank Sông Nhuệ, Bên vay vốn là Công ty TNHH Lộc Tài chứ không có bà Nguyễn Thị Hồng tham gia ký kết văn bản này và là ký vào "Hợp đồng thế chấp" chứ không phải là ký "Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp", cụ thể: *"... Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa Bên nhận thế chấp là: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sông Nhuệ với Bên thế chấp là ông Nguyễn Duy Lơi và Bên vay vốn là* Công ty TNHH Lộc Tài*..."*.

Việc ông Phan Lạc Trường và ông Nguyễn Văn Cát không chứng kiến các bên ký vào Hợp đồng thế chấp, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp này là một sự thật, hoàn toàn phù hợp với lời khai của những người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án này trước đây. Điều này cho thấy, nội dung chứng thực của UBND xã Hữu Bằng đối với 2 văn bản trên là hoàn toàn bịa đặt, giả dối, không đúng với sự thật khách quan của sự việc, trái pháp luật và đạo đức xã hội. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định rằng, Hợp đồng thế chấp tài sản số 31B/2010/HĐTC ký ngày 16/3/2010 đã vi phạm pháp luật cả về nội dung và hình thức của giao dịch, cho nên nó không thể có giá trị hiệu lực để được thi hành trên thực tế. Ông Lơi và bà Hồng đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp trên vô hiệu.

**** Ông La Văn Sỹ khai nhận:*** Ông Sỹ cho ông Lộc giám đốc Công ty Lộc Tài mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình để thế chấp vay vốn Ngân hàng - Chi nhánh Sông Nhuệ, nhưng ông Sỹ đã giấu vợ con đưa sổ đỏ cho ông Lộc. Ngày 07/11/2011 ông Sỹ đã ký Hợp đồng thế chấp tại nhà ông Lộc theo hướng dẫn của ông Lộc nhưng không đọc nội dung. Sau khi ký ông Lộc giữ toàn bộ hợp đồng thế chấp và sổ đỏ, ông Lộc hay nhân viên Ngân hàng đi xin xác nhận của UBND xã Hữu Bằng lúc nào ông Sỹ không biết. Ông Sỹ khẳng định chỉ có mình ông Sỹ ký hợp đồng thế chấp còn chữ ký chữ viết tên vợ ông là giả mạo, không phải của vợ ông.

**** Bà Nguyễn Thị An, chị La Thị Như Quỳnh, anh La Văn Trường có đơn yêu cầu độc lập:*** Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, buộc các bên liên quan phải giải chấp tài sản thế chấp. Lý do việc ký và chứng thực hợp đồng không đúng qui định. Cụ thể các ông bà là đồng sở hữu và sử dụng tài sản của bên thế chấp nhưng không biết, không ký; chữ ký của bà An trong hợp đồng thế chấp bị giả mạo; Ông Nguyễn Văn Cát không trực tiếp chứng kiến các bên ký tên vào hợp đồng thế chấp tại trụ

sở UBND xã Hữu Bằng như lời chứng nhận.

**** Luật sư Vy Văn Minh đại diện theo ủy quyền của hộ ông La Văn Sỹ, bà Nguyễn Thị An, chị La Thị Như Quỳnh, anh La Văn Trường, chị La Thị Trang trình bày:***

Hợp đồng thế chấp tài sản số 31E/2011/HĐTCký ngày 07/01/2011 giữa: Bên nhận thế chấp (VietinBank Sông Nhuệ), Bên thế chấp (ông La Văn Sỹ) và Bên vay vốn (Công ty TNHH Lộc Tài), đã được ông Nguyễn Văn Cát – Phó Chủ tịch UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất ký, chứng thực ngày 12/01/2011 vô hiệu, bởi vì:

- Hợp đồng thế chấp này không đảm bảo điều kiện về chủ thể ký kết hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Thửa đất số 534, tờ bản đồ số 6, diện tích 79m2 tại thôn Bình Xá, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, Hà Nội là tài sản chung của Hộ gia đình ông La Văn Sỹ (gồm các thành viên: La Văn Sỹ, Nguyễn Thị An, La Thị Như Quỳnh, La Văn Trường và La Thị Trang). Do vậy, theo quy định tại Khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự 2005 thì: *"2. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý."*

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 thì: *"2. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự"*.

Tại Kết luận giám định số: 111/C09-P5 ngày 24/6/2020 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an đã cho thấy, chữ ký của bà Nguyễn Thị An trong hợp đồng thế chấp đã bị giả mạo. Trong hồ sơ vụ án, không có bất cứ một tài liệu, chứng cứ nào cho thấy bà An, chị Quỳnh, anh Trường (là những thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự) và chị Trang đã ủy quyền cho ông La Văn Sỹ đại diện cho mình để đứng ra ký hợp đồng thế chấp. Như vậy, bà An, chị Quỳnh, anh Trường và chị Trang là đồng chủ sở hữu nhà đất nhưng đã không được biết để tham gia ký kết hợp đồng thế chấp. Điều này đã tước đi quyền lợi hợp pháp của bà An, chị Quỳnh, anh Trường và chị Trang trong quản lý, sử dụng và định đoạt tài sản chung một cách trái pháp luật. Hợp đồng thế chấp này đã vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Hợp đồng thế chấp đã vi phạm điều cấm của pháp luật, bởi vì chữ ký của bà Nguyễn Thị An trong hợp đồng đã được xác định là bị giả mạo. Đây là hành vi bị pháp luật cấm, cho nên giao dịch được xác lập bằng chữ ký giả mạo của chủ thể ký kết không thể có giá trị hiệu lực để thi hành.

- Hợp đồng đã vi phạm về trình tự, thủ tục chứng thực: Thửa đất số 534, tờ bản đồ số 6 của hộ gia đình ông La Văn Sỹ tọa lạc tại thôn Bình Xá, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, nhưng việc chứng thực hợp đồng lại được thực hiện tại UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất. Như vậy là không đúng thẩm quyền về chứng thực theo địa giới hành chính (vi phạm Điều 130 Luật Đất đai năm 2003); Người chứng thực (ông Nguyễn Văn Cát – Phó Chủ tịch UBND xã Hữu Bằng) không chứng kiến việc các bên ký vào Hợp đồng thế chấptheo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp thể hiện ba bên trong hợp đồng đã ký hợp đồng tại Chi nhánh Sông Nhuệ - Ngân hàng TMCP Công thươngViệt Nam (gọi tắt là VietinBank Sông Nhuệ) vào ngày 07/01/2011, nhưng ông Nguyễn Văn Cát lại chứng thực ông Cát đã chứng kiến các bên ký hợp đồng này vào ngày 12/01/2011 (sau 05 ngày), tại trụ sở UBND xã Hữu Bằng.

Điều này hoàn toàn phù hợp với lời khai của những người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn tại Tòa án, như: ông Trần Tiến Dũng, bà Phạm Kim Thư (tại Biên bản đối chất ngày 30/3/2015 và Biên bản đối chất ngày 11/8/2015), cũng như lời khai của đại diện Nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/9/2013, Đơn đề nghị của Vietinbank Sông Nhuệ đề ngày 22/5/2015. Tất cả những lời khai này đều cho thấy, hợp đồng thế chấp và các tài liệu kèm theo đều do phía ngân hàng soạn thảo, sau đó đại diện của ngân hàng ký vào hợp đồng tại trụ sở, rồi cho nhân viên mang đến đưa cho ông Nguyễn Đình Lộc và người thế chấp tự ký, rồi sau đó được giao lại cho nhân viên ngân hàng. Việc lấy chữ ký, đóng dấu của người chứng thực ở đâu, do ai đi lấy thì hiện nay vẫn chưa xác định được.
Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định rằng, Hợp đồng thế chấp tài sản số 31E/2011/HĐTC ngày 07/01/2011 đã vi phạm pháp luật cả về nội dung và hình thức của giao dịch, cho nên nó không thể có giá trị hiệu lực để được thi hành trên thực tế. Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản nói trên, buộc Ngân hàng phải làm thủ tục giải chấp tài sản trả lại sổ đỏ cho gia đình ông Sỹ và chịu chi phí phát sinh.

**** Ông La Văn Chiến, bà Nguyễn Thị Băng, chị La Thị Chinh, anh La Văn Quyền khai:*** Do ông Lộc cần vốn kinh doanh nên nhờ em trai ông Chiến là La Văn Sỹ mượn sổ đỏ của ông Chiến bà Băng thế chấp vay ngân hàng. Do khi mượn ông Sỹ không

nói rõ nên ông Chiến nghĩ ông Sỹ mượn để thế chấp vay vốn làm ăn nên đã đồng ý cho mượn. Ngày 16/3/2010 ông Lộc mang hợp đồng thế chấp đến nhà ông Chiến để ký nhưng do nghĩ ông Sỹ nhờ ông Lộc làm hộ thủ tục vay tiền nên ông Chiến đã ký mà không đọc. Ban đầu chỉ có ông Chiến ký vì bà Băng và các con không có ở nhà. Mấy ngày sau ông Lộc quay lại nhà ông Chiến lấy nốt chữ ký của bà Băng và các con. Sau đó ông Lộc giữ toàn bộ hợp đồng thế chấp và sổ đỏ của nhà ông Chiến. Ông Lộc hay nhân viên ngân hàng đi xin xác nhận của UBND xã Hữu Bằng vào lúc nào thì gia đình ông bà không biết.

**** Ông La Văn Đỏ, bà Vũ Thị Hoa, cụ La Văn Son, cụ Phan Thị Vững khai:*** Trên thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, diện tích 120,6m^2 của gia đình ông La Văn Chiến có một căn nhà bê tông 03 tầng (tài sản thế chấp trong hợp đồng thế chấp nói trên) là tài sản chung của cụ Son cụ Vững, vợ chồng ông Chiến và vợ chồng ông Đỏ. Quá trình xây dựng căn nhà, do nguồn gốc đất là của cụ Son cụ Vững chia cho các con mỗi người sử dụng một nửa diện tích đất nên bố mẹ và hai anh em đã xây chung một căn nhà cho rộng rãi. Vì vậy căn nhà này có chung một móng, một tường, một trần và được xây trên cả hai phần đất của hai anh em, sau này được cấp sổ đỏ riêng cho hai gia đình. Ranh giới phân định được đánh dấu bằng một cái cột nhà phía trước hiên, một cái dầm trên trần nhà và một bức tường ngăn dọc theo dầm trần nhà kéo từ cột phía trước sang đến bức tường phía sau. Phần sân phía trước để sử dụng chung, một số công trình phụ vẫn sử dụng chung. Tiền xây nhà là của cụ Son cụ Vững ăn ở cùng gia đình ông Chiến. Khi vợ chồng ông Chiến ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng bảo lãnh cho Công ty Lộc Tài vay vốn, vợ chồng ông Chiến và cụ Son cụ Vững không biết. Vợ chồng ông Chiến chỉ được ký thế chấp phần quyền sử dụng đất và ½ căn nhà nằm trên đất của ông Chiến chứ không được thế chấp toàn bộ căn nhà vì ½ căn nhà còn lại nằm trên phần đất của vợ chồng ông Đỏ. Ông Đỏ bà Hoa, cụ Son cụ Vững đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 31D/2010/HĐTC nói trên.

**** Cụ La Văn Son, cụ Phan Thị Vững, anh La Văn Quyền có đơn yêu cầu độc lập:*** Yêu cầu Tòa án tuyên hủy bản hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên buộc các bên liên quan phải giải chấp tài sản thế chấp. Lý do việc ký và chứng thực hợp đồng không đúng quy định. Cụ thể các ông bà là đồng sở hữu và sử dụng tài sản của bên thế chấp nhưng không biết không ký; Ông Phan Lạc Trường không trực tiếp chứng kiến các bên liên quan ký tên vào hợp đồng thế chấp tại trụ sở Ủy ban như lời chứng nhận trong hợp đồng thế chấp.

**** Luật sư Vi Văn Minh đại diện theo ủy quyền của gia đình ông La Văn Chiến, bà Nguyễn Thị Băng, cụ La Văn Son, cụ Phan Thị Vững, chị La Thị Chinh, anh La Văn Quyền trình bày:***

Hợp đồng thế chấp tài sản số 31D/2010/HĐTC ký ngày 16/3/2010 giữa Bên nhận thế chấp (VietinBank Sông Nhuệ), Bên thế chấp (ông La Văn Chiến, bà Nguyễn Thị Băng) và Bên vay vốn (Công ty TNHH Lộc Tài), đã được ông Phan Lạc Trường – Chủ tịch UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất ký, chứng thực ngày 17/3/2010 vô hiệu vì:

- Hợp đồng thế chấp này không đảm bảo điều kiện về chủ thể ký kết hợp đồngtheo đúng quy định của pháp luật. Quyền sử dụng đất là của cụ La Văn Son và cụ Phan Thị Vững chia cho vợ chồng ông La Văn Chiến. Khi xây nhà trên đất để ở, cụ Son và cụ Vững đã có đóng góp 37 chỉ vàng và 40 triệu đồng để xây nhà, cho nên cụ Son và cụ Vững là đồng chủ sở hữu căn nhà này, nhưng khi ông Chiến, bà Băng ký Hợp đồng thế chấp này với ngân hàng thì 2 cụ không được biết, được ký vào Hợp đồng, cho nên đã xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của 2 cụ. Do đó, Hợp đồng thế chấp này đã vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điêu 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Hợp đồng thế chấp đã vi phạm về trình tự, thủ tục chứng thực:

Người chứng thực (ông Phan Lạc Trường – Chủ tịch UBND xã Hữu Bằng) không chứng kiến việc các bên ký vào Hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng thể hiện 3 bên trong hợp đồng đã ký hợp đồng tại trụ sở VietinBank Sông Nhuệ vào ngày 16/3/2010, nhưng ông Phan Lạc Trường lại chứng thực ông Trường đã chứng kiến các bên ký hợp đồng này vào ngày 17/3/2010 (sau 01 ngày), tại trụ sở UBND xã Hữu Bằng.
Không chỉ vậy, theo như nội dung chứng thực thì ông Phan Lạc Trường chỉ chứng kiến Bên thế chấp có một mình ông La Văn Chiến ký Hợp đồng thế chấp này với VietinBank Sông Nhuệ và Bên vay vốn là Công ty TNHH Lộc Tài, cụ thể: *"... Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sông Nhuệ với Bên thế chấp là ông La Văn Chiến và Bên vay vốn là Công ty TNHH Lộc Tài…"* chứ không chứng kiến bà Băng, anh Quyền, chị Chinh tham gia ký hợp đồng.

Điều này hoàn toàn phù hợp với lời khai của những người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn tại Tòa án, như: ông Trần Tiến Dũng, bà Phạm Kim Thư (tại Biên bản đối chất ngày 30/3/2015 và Biên bản đối chất ngày 11/8/2015), cũng như lời khai của đại diện Nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/9/2014, Đơn đề nghị của Vietinbank Sông

Nhuệ đề ngày 22/5/2015. Tất cả những lời khai này đều cho thấy, hợp đồng thế chấp và các tài liệu kèm theo đều do phía ngân hàng soạn thảo, sau đó đại diện của ngân hàng ký vào hợp đồng tại trụ sở, rồi cho nhân viên mang đến đưa cho ông Nguyễn Đình Lộc và người thế chấp tự ký, rồi sau đó được giao lại cho nhân viên ngân hàng. Việc lấy chữ ký, đóng dấu của người chứng thực ở đâu, do ai đi lấy thì hiện nay vẫn chưa xác định được.
Sự vi phạm thủ tục chứng thực nói trên cho thấy, nội dung chứng thực của UBND xã Hữu Bằng là hoàn toàn bịa đặt, giả dối, không đúng với sự thật khách quan của sự việc, trái pháp luật và đạo đức xã hội.

- Hợp đồng thế chấp này có đối tượng thế chấp thuộc trường hợp không thể thực hiện được theo quy định tại Khoản 1, Điều 411 – BLDS 2005: "*1. Trong trường hợp ngay từ khi ký kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được vì lý do khách quan thì hợp đồng này vô hiệu...*", đó là căn nhà 3 tầng gắn liền trên đất. Căn nhà này do cụ Son, cụ Vững và vợ chồng ông La Văn Chiến, ông La Văn Đỏ cùng bỏ tiền ra xây dựng năm 1998, có tổng diện tích sử dụng gần 240m2. Theo Bản vẽ kỹ thuật thửa đất, Hồ sơ hiện trạng nhà do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và Bản đồ lập tháng 9/2015, đã được cung cấp cho Tòa án thì ½(một nửa) căn nhà nằm trên phần đất nhà ông Chiến có diện tích các tầng là: tầng 1: 47m^2, tầng 2: 47m^2 và tầng 3 là: 23,6m^2 (tổng diện tích sử dụng là 117,6m^2), nửa còn lại nằm trên phần đất nhà ông La Văn Đỏ. Căn nhà này có kết cấu chung móng, chung giằng, chung tường, chung dầm, chung cột, chung hiên (theo đúng như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án đã tiến hành). Theo Hợp đồng thế chấp này thì vợ chồng ông La Văn Chiến đã thế chấp toàn bộ căn nhà (bao gồm cả 1 nửa căn nhà nằm trên đất của vợ chồng ông La Văn Đỏ) thì mới có tổng diện tích sử dụng đã ghi trong hợp đồng là 240m2. Việc thế chấp căn nhà này là vượt quá thẩm quyền của vợ chồng ông La Văn Chiến. Trong trường hợp cần phải xử lý tài sản bảo đảm là 1 nửa căn nhà nằm trên phần đất nhà ông Chiến thì sẽ làm ảnh hưởng đến giá trị sử dụng của 1 nửa căn căn nhà còn lại nằm trên phần đất của ông La Văn Đỏ. Do đó, giao dịch dân sự này thuộc trường hợp bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định rằng, Hợp đồng thế chấp tài sản số 31D/2010/HĐTC ngày 16/3/2010 đã vi phạm pháp luật cả về nội dung và hình thức của giao dịch, cho nên nó không thể có giá trị hiệu lực để được thi hành trên thực tế. Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản nói trên, buộc Ngân hàng phải làm thủ tục giải chấp tài sản trả lại sổ đỏ cho gia đình ông Chiến và chịu chi phí phát sinh.

**** Ông Nguyễn Hữu Trường- Chủ tịch UBND xã Hữu Bằng khai:*** Ông Trường giữ nguyên lời trình bày của ông Phan Lạc Trường (nguyên Chủ tịch UBND xã Hữu Bằng) trước đây tại Tòa án, cụ thể: Ngày 17/3/2010 ông Phan Lạc Trường có ký chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản số 31D/2010/HĐTC ngày 16/3/2010, ông Phan Lạc Trường đã chứng kiến việc ông La Văn Chiến và bà Nguyễn Thị Băng có ký hợp đồng này trước mặt ông Phan Lạc Trường tại phòng làm việc UBND xã Hữu Bằng.

Ngày 19/10/2010, ông Phan Lạc Trường có ký chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản số 31C/2010/HĐTC ngày 19/10/2010, ông Phan Lạc Trường đã chứng kiến việc ông Nguyễn Đình Tuấn và bà Nguyễn Thị Hiền có ký hợp đồng này trước mặt ông Phan Lạc Trường tại phòng làm việc UBND xã Hữu Bằng.

Về nội dung của hai hợp đồng này là việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất ghi trong các hợp đồng thuộc địa phận quản lý của địa phương.

Đối với việc ông Nguyễn Văn Cát ký chứng thực hợp đồng thế chấp số 31E ngày 07/01/2011 như sau: Việc ký chứng thực hợp đồng của công dân ở địa phương thời điểm đó, ông Phan Lạc Trường phân công ông Nguyễn Văn Cát- Phó chủ tịch UBND xã phụ trách mảng kinh tế- Tư pháp. Việc ông Cát ký chứng thực hợp đồng thế chấp là đúng thẩm quyền được phân công. Về nội dung chứng thực ông Phan Lạc Trường không có ý kiến gì vì nội dung hợp đồng thế chấp ông Phan Lạc Trường không nắm rõ. Đề nghị Tòa án làm việc trực tiếp với ông Cát.

**** Ông Nguyễn Văn Cát (nguyên Phó chủ tịch UBND xã Hữu Bằng) khai:*** Ông có ký chứng thực hợp đồng thế chấp số 31E ngày 07/01/2011 của gia đình ông La Văn Sỹ theo đúng thẩm quyền đã được phân công. Ông xác định ông La Văn Sỹ và bà Nguyễn Thị An có mặt và ký hợp đồng thế chấp trước mặt ông nhưng có sơ suất vì nghĩ rằng ông Sỹ, bà An là công dân xã Hữu Bằng nên ký chứng thực mà không kiểm tra tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc xã Bình Phú. Đây là sơ suất của cá nhân ông, ông sẽ nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2020/ KDTM – ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân Huyện Thạch Thất đã quyết định như sau :

Xử: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam.

1.1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Lộc Tài phải trả cho Ngân hàng thương mại

cổ phần Công thương Việt Nam số tiền gốc và tiền lãi còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 31/2011/HĐTD ngày 13/01/2011 và Hợp đồng tín dụng số 07/2011/HĐTD ngày 21/3/2011 tạm tính đến ngày 22/8/2020 là 26.327.388.825 đồng (Hai mươi sáu tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi tám nghìn, tám trăm hai mươi lăm đồng). Bao gồm nợ gốc là 6.965.203.000 đồng, nợ lãi trong hạn 12.957.735.796 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.404.450.029 đồng.

1.2. Kể từ ngày 23/8/2020, Công ty trách nhiệm hữu hạn Lộc Tài phải tiếp tục trả khoản tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. (Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay).

2. Về xử lý tài sản bảo đảm:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Anh Tú đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 31C/2010/HĐTC ngày 19/10/2010 vô hiệu và đề nghị Ngân hàng trả lại gia đình anh Tú giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục xóa thế chấp cho gia đình anh Tú.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ La Văn Son, cụ Phan Thị Vững, anh La Văn Quyền đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 31D/2010/HĐTC ngày 16/3/2010 được UBND xã Hữu Bằng chứng thực ngày 17/3/2010 vô hiệuvà đề nghị Ngân hàng trả lại gia đình ông La Văn Chiến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục xóa thế chấp cho gia đình ông Chiến.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Duy Lơi, bà Nguyễn Thị Hồngđề nghị tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 31B.2010/HĐTC ngày 16/3/2010 được UBND xã Hữu Bằng chứng thực ngày 17/3/2010 vô hiệuvà đề nghị Ngân hàng trả lại ông Nguyễn Duy Lơi, bà Nguyễn Thị Hồng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục xóa thế chấp cho gia đình ông Lơi.

2.2. Trong trường hợp Công ty TNHH Lộc Tài không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp dưới đây để thu hồi nợ của Công ty

TNHH Lộc Tài:

2.2.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 5, diện tích 59,1m^2 tại địa chỉ: thôn Giếng, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 037910 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 31/12/2008,số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H.01380/QSDĐ/2018/QĐ-UB cho hộ ông Nguyễn Đình Tuấn và bà Nguyễn Thị Hiền.

Căn cứ pháp lý: Hợp đồng thế chấp tài sản số 31C/2010/HĐTC ngày 19/10/2010,số chứng thực 503/HĐTC, quyển số II/2010.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/10/2010 tại UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội; Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất ngày 20/10/2010.

Tỷ lệ bảo đảm của tài sản đứng tên hộ ông Nguyễn Đình Tuấn và bà Nguyễn Thị Hiền tương ứng với 12% là 3.077.227.265 đồng. Trong đó nợ gốc: 814.114.636 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.514.540.548 đồng, nợ lãi quá hạn: 748.572.081 đồng.

2.2.2.Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.6 m^2 tại Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH809264 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 04/10/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00587/QSDĐ/1842/QĐ-UB cho ông La Văn Chiến và bà Nguyễn Thị Băng.

Căn cứ pháp lý: Hợp đồng thế chấp tài sản số 31D/2010/HĐTC ngày 16/3/2010, số chứng thực 180/HĐTC, quyển số I/2010.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17/3/2010 tại UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01-31D/2010/HĐTC ngày 07/01/2011, số chứng thực 180/HĐTC, quyển số I/2010.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 10/01/2011 tại UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất ngày 18/3/2010.

Tỷ lệ bảo đảm của tài sản đứng tên ông La Văn Chiến và bà Nguyễn Thị Băng tương ứng với 23% là **6.154.454.531** đồng. Trong đó nợ gốc: 1.628.229.273 đồng, nợ lãi trong hạn: 3.029.081.095 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.497.144.163 đồng.

Trường hợp Công ty TNHH Lộc Tài không trả được nợ mà phải phát mại tài sản thế chấp của ông La Văn Chiến và bà Nguyễn Thị Băng mà ai mua được đất nhà này thì bức tường chung giữa ngôi nhà 03 tầng của gia đình ông La Văn Chiến với ngôi nhà của gia đình ông La Văn Đỏ vẫn được hai bên sử dụng chung. Trường hợp sau khi phát mại

tài sản nếu bên nào (Bên mua được tài sản của gia đình ông Chiến và gia đình ông Phan Văn Đỏ) phá dỡ nhà trước thì phải để lại bức tường chung này cho bên không phá dỡ nhà tiếp tục sử dụng để tránh ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà giữ lại.

2.2.3.Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 07, diện tích 182m^2 tại thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD758447 do UBND huyện Thạch Thấtcấp ngày 07/12/2006, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00160/QSDĐ/2286/QĐ-UB cho ông Nguyễn Duy Lơi (tên gọi khác: Nguyễn Duy Lợi) và bà Nguyễn Thị Hồng.

Căn cứ pháp lý: Hợp đồng thế chấp tài sản số 31B/2010/HĐTC ngày 16/3/2010, số chứng thực 179/HĐTC, quyển số I/2010.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17/3/2010 tại UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01-31B/2010/HĐTCngày 07/01/2011,số chứng thực 179/HĐTC, quyển số I/2010.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 10/01/2011 tại UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất ngày 18/3/2010.

Tỷ lệ bảo đảm của tài sản đứng tên ông Nguyễn Duy Lơi (tên gọi khác: Nguyễn Duy Lợi) và bà Nguyễn Thị Hồng tương ứng với 32% là **8.547.853.515** đồng. Trong đó nợ gốc: 2.261.429.545 đồng, nợ lãi trong hạn: 4.207.057.077 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.079.366.893 đồng.

Trường hợp phát mại tài sản thì tất cả những người đang sinh sống tại các đất nhà trên phải di chuyển chỗ ở để bàn giao tài sản cho Cơ quan thi hành án thực hiện việc kê biên, phát mại.

Trường hợp tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Lộc Tài phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam về việc xử lý tài sản bảo đảm của ông La Văn Sỹ, bà Nguyễn Thị An.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị An,chị La Thị Như Quỳnh, anh La Văn Trường.

Xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 31E/2011/HĐTC ngày 07/01/2011 giữa ông La Văn Sỹ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Sông Nhuệ (nay là Chi nhánh Đô Thành) và Công ty TNHH Lộc Tài được chứng thực tại UBND xã Hữu Bằng,

huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội số Chứng thực 09/HĐTC Quyển số I/2011 TP/CC-SCT/HĐGD do Phó chủ tịch Nguyễn Văn Cát chứng thực ngày 12/01/2011 là vô hiệu toàn bộ vì giả mạo do bà Nguyễn Thị An không ký vào hợp đồng này và đất không thuộc quyền quản lý của UBND xã Hữu Bằng.

Hủy văn bản chứng thực số 09/HĐTC Quyển số I/2011 TP/CC-SCT/HĐGD của UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội do Phó chủ tịch Nguyễn Văn Cát chứng thực ngày 12/01/2011.

Lỗi và trách nhiệm dẫn đến Hợp đồng thế chấp số chứng thực 09/HĐTC ngày 12/01/2011 vô hiệu:

Xác định lỗi dẫn đến việc Hợp đồng thế chấp vô hiệu do ông La Văn Sỹ chịu trách nhiệm 1/6; UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm 1/6; Công ty TNHH Lộc Tài chịu trách nhiệm 1/3; Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chịu trách nhiệm 1/3.

Xác định trong phần bảo lãnh còn lại của Hợp đồng thế chấp 09/HĐTC Quyển số I/2011 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 12/01/2011 tính đến ngày 22/8/2020 có số nợ gốc phải trả là 2.261.429.545 đồng, nợ lãi trong hạn là 4.207.057.076 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.079.366.893 đồng. Tổng cộng là **8.547.853.515** đồng.

Trường hợp Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam không thu hồi được khoản tiền **8.547.853.515** đồngtừ Công ty TNHH Lộc Tài thì ông La Văn Sỹ phải bồi thường cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số tiền(1/6 của **8.547.853.515** đồng) là 1.424.642.252 đồng (Trong đó nợ gốc 376.904.925 đồng, vẫn phải chịulãi trong hạn và lãi quá hạn của số nợ gốc này cho đến khi thi hành án xong theo mục 1.2 của Quyết định này); Ủy ban nhân dân xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội phải bồi thường cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số tiền(1/6 của **8.547.853.515** đồng) là 1.424.642.252 đồng (Trong đó nợ gốc 376.904.925 đồng, vẫn phải chịu lãi trong hạn và lãi quá hạn của số nợ gốc này cho đến khi thi hành án xong theo mục 1.2 của Quyết định này); Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam phải tự chịu thiệt hại số tiền (1/3 của **8.547.853.515** đồng) là 2.849.284.505 đồng; Công ty TNHH Lộc Tài phải trả cho Ngân hàng số tiền (1/3 của **8.547.853.515** đồng) là 2.849.284.505 đồng (Hai khoản nợ này thành nợ của Công ty TNHH Lộc Tài với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam không có đảm bảo).

Khi ông La Văn Sỹ đã trả đủ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số

tiền 1.424.642.252 đồng(Trong đó nợ gốc 376.904.925 đồng, vẫn phải chịu lãi trong hạn và lãi quá hạn của số nợ gốc này cho đến khi thi hành án xong theo mục 1.2 của Quyết định này) thì Ngân hàng phải trả cho ông La Văn Sỹ và bà Nguyễn Thị An giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 417661, số cấp giấy chứng nhận 0900/QSDĐ do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30/9/2004 đối với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 06, diện tích 79m^2 tại địa chỉ thôn Bình Xá, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, Hà Nội đứng tên chủ sử dụng đất là Hộ bà Nguyễn Thị An.

3. Án phí: Công ty TNHH Lộc Tài phải chịu 134.327.000đ *(Một trăm ba mươi tư triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Anh Nguyễn Anh Tú phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Được trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004324 ngày 11/8/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, còn phải nộp tiếp 100.000 đồng.

Cụ La Văn Son, cụ Phan Thị Vững và anh La Văn Quyền phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Được trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004330 ngày 15/8/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, còn phải nộp tiếp 100.000 đồng.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị An, chị La Thị Như Quỳnh, anh La Văn Trường số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004329 ngày 15/8/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.400.000đ *(Sáu mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng)* theo biên lai số 4305 ngày 18/7/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Ngoài ra bản án còn quyết định quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

Công ty Lộc Tài kháng cáo đề nghị : Sửa về lãi suất vì lãi suất Ngân hàng đưa ra là quá cao.

Anh Nguyễn Anh Tú kháng cáo đề nghị : Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Tú xác định Hợp đồng thế chấp vô hiệu và buộc Ngân hàng giải chấp trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tuấn, bà Hiền.

Ông Nguyễn duy Lơi, ông La Văn Son, ông La Văn Đỏ kháng cáo đề nghị : Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lơi, ông Chiến Hợp đồng thế chấp vô hiệu và buộc Ngân

hàng giải chấp trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chiến, ông Lơi.

Ông La Văn Sỹ kháng cáo đề nghị : Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Sỹ Hợp đồng thế chấp vô hiệu và buộc Ngân hàng giải chấp trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sỹ, ông Sỹ không có trách nhiệm bồi thường cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

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

- *Công ty Lộc Tài, ông La Văn Sỹ, ông Nguyễn duy Lơi, ông La Văn Son, ông La Văn Đỏ* : giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- UBND xã Hữu Bằng kháng cáo với nội dung : Trong vụ án nêu trên không có đương sự nào yêu cầu UBND xã Hữu Bằng phải bồi thường, UBND xã Hữu Bằng là cơ quan hành chính Nhà nước việc bồi thường phải được giải quyết theo Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước do vậy đề nghị Toà án xem xét lại việc UBND xã Hữu Bằng phải bồi thường cho Ngân hàng.

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 : Hợp đồng tín dụng do các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với pháp luật, nên phát sinh hiệu lực, Toà án cấp sơ thẩm buộc Công ty Lộc Tài phải trả cho Ngân hàng gốc và lãi là có căn cứ. Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với Hộ gia đình ông Nguyễn Duy Lơi, Hộ ông La Văn Chiến do các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với pháp luật, nên phát sinh hiệu lực, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy Lơi, ông La Văn Chiến là có căn cứ do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Duy Lơi, ông La Văn Chiến, ông La Văn Son, Ông La Văn Đỏ. Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông La Văn Sỹ bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, Toà án cấp sơ thẩm buộc ông La Văn Sỹ phải bồi thường là có căn cứ do vậy không chấp nhận kháng cáo của ông Sỹ.

UBND xã Hữu Bằng là cơ quan hành chính Nhà nước, Toà án cấp sơ thẩm xác định lỗi của UBND xã Hữu Bằng khi Hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ, tuy nhiên trong vụ án nêu trên và tại phiên toà hôm nay các đương sự đều thừa nhận không có đương sự nào có Đơn yêu cầu buộc UBND xã Hữu Bằng bồi thường do vậy Toà án cấp sơ thẩm

buộc UBND xã Hữu Bằng phải bồi thường cho Ngân hàng là không đúng theo Luật bồi thường Nhà nước, do vậy chấp nhận kháng cáo của UBND xã Hữu Bằng đề nghị sửa án sơ thẩm với nội dung : nếu sau này có yêu cầu bồi thường sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Đề nghị Toà án xem xét lại phân chia nghĩa vụ đối với từng tài sản thế chấp đảm bảo thi hành án.

Anh Nguyễn Anh Tú vắng mặt do vậy đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Tú.

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị sửa án sơ thẩm theo phân tích trên. Các đương sự không phải chịu án phí phúc 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 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** : Đơn kháng cáo của Công ty Lộc Tài , anh Nguyễn Anh Tú , ông Nguyễn duy Lơi, cụ La Văn Son, ông La Văn Đỏ , ông La Văn Sỹ trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Ông Nguyễn Duy Lơi mất ngày 18/1/2021 do vậy Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đưa những Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Duy Lơi là : Bà Nguyễn Thị Hồng, Bà Nguyễn Thị Nhung, Bà Nguyễn Thị Tuyết, Ông Nguyễn Duy Lương, Ông Nguyễn Duy Giang, Ông Nguyễn Duy An, Ông Nguyễn Duy Tám, Ông Nguyễn Duy Ninh vào tham gia tố tụng, các đương sự nêu trên đều có Đơn xin xét xử vắng mặt do vậy căn cứ khoản 2 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự , nhưng anh Nguyễn Anh Tú vắng mặt không có lý do, 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 anh Nguyễn Anh Tú.

- **Về nội dung**:

1/ Về Hợp đồng tín dụng:

Công ty Lộc Tài do ông Nguyễn Đình Lộc - giám đốc đại diện và Ngân hàng - chi nhánh Sông Nhuệ ký kết Hợp đồng tín dụng số 31/2011/HĐTD ngày 13/01/2011, số tiền vay: 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng), Hợp đồng tín dụng số 07/2011/HĐTD ngày

21/03/2011, số tiền vay : 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) với mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh.

Thấy rằng, hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với điều 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005, nên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ vào Giấy nhận nợ, Biên bản làm việc giữa Ngân hàng và Công ty Lộc Tài và các tài liệu có trong hồ sơ, lời thừa nhận của các đương sự thể hiện tính đến ngày 22/8/2020 Công ty Lộc Tài còn nợ Ngân hàng số Nợ gốc là: 6.965.203.000 đồng đến nay chưa trả , Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Lộc Tài phải trả 6.965.203.000 đồng nợ gốc là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

*Về lãi :

Xét thấy tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng ngày 13/01/2011, ngày 21/03/2011, hai bên thoả thuận về mức lãi suất cho vay ngắn hạn là 17,5%/năm, 19%/năm là phù hợp với điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010. 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, hai bên thoả thuận lãi suất thả nổi , việc Ngân hàng buộc Công ty Lộc Tài 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 Lộc Tài 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 nợ lãi trong hạn 12.957.735.796 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.404.450.029 đồng là chưa phù hợp, do vậy chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Lộc Tài cần sửa án sơ thẩm về lãi suất, cụ thể buộc Công ty Lộc Tài phải trả số lãi suất trong hạn là 1.703.911.452đồng và lãi suất quá hạn là 7.918.141.933đồng.

2. Về Hợp đồng thế chấp:

2.1. Hợp đồng thế chấp tài sản số 31D/2010/HĐTC ký ngày 16/03/2010 và Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp số: 01-31D/2010/HĐTC ngày 07/01/2011:

- Về nguồn gốc nhà đất: Tại cấp sơ thẩm ông La Văn Chiến, ông La Văn Đỏ, ông La Văn Sỹ, cụ La Văn Son đều thống nhất trình bày: ngày 10/1/1997 gia đình cụ La Văn Son họp và thống nhất chia thửa đất diện tích 240m^2 cho ông La Văn Chiến, ông La Văn Đỏ, ông La Văn Sỹ, trong đó ông La Văn Chiến, ông La Văn Đỏ được chia mỗi người ½ thửa đất nhưng phải có trách nhiệm thanh toán giá trị 1/3 thửa đất cho ông Sỹ để ông Sỹ đi ở chỗ khác. Sau đó ngày 04/10/2007 UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH809264, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00587/QSDĐ/1842/QĐ-UB đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11 diện tích 120,6m^2 tại thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đứng tên ông La Văn Chiến và bà Nguyễn Thị Băng. Thấy rằng cụ La Văn Son và cụ Phan Thị Vững đã chia đất cho các con và đều biết ông La Văn Chiến, ông La Văn Đỏ đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có ý kiến gì, do vậy việc cụ La Văn Son và cụ Phan Thị Vững có yêu cầu độc lập cho rằng nhà đất thế chấp là tài sản chung của cụ Son cụ Vững với vợ chồng ông Chiến và yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp là không có căn cứ để chấp nhận, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ Son.

- Về Hợp đồng thế chấp: Ngân hàng – Chi nhánh Sông Nhuệ do bà Hoàng Thị Nhâm đại diện và ông La Văn Chiến, bà Nguyễn Thị Băng, anh La Văn Quyền, chị La Thị Chinh ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 31D/2010/HĐTC ký ngày 16/03/2010 và Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp số: 01-31D/2010/HĐTC ngày 07/01/2011 với nội dung: Hộ gia đình ông La Văn Chiến thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 120,6m^2 và nhà xây 3 tầng với tổng diện tích là 240m^2 tại thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (thửa số 20, tờ bản đồ số 11) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH809264, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H.00587/QSDĐ/1842/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 04/10/2007 đứng tên ông La Văn Chiến và bà Nguyễn Thị

Băng để đảm bảo cho mọi nghĩa vụ của Công ty Lộc Tài đối với Ngân hàng. Hợp đồng được UBND xã Hữu Bằng chứng thực và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 18/3/2010.

2.2 Hợp đồng thế chấp tài sản số 31B/2010/HĐTC ký ngày 16/03/2010, Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp số: 01-31B/2010/HĐTC ngày 07/01/2011:

Ngân hàng – Chi nhánh Sông Nhuệ do bà Hoàng Thị Nhâm đại diện và ông Nguyễn Duy Lơi (tên gọi khác :Nguyễn Duy Lợi) và bà Nguyễn Thị Hồng ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 31B/2010/HĐTC ký ngày 16/03/2010, Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp số: 01-31B/2010/HĐTC ngày 07/01/2011 với nội dung: ông Nguyễn Duy Lơi (tên gọi khác: Nguyễn Duy Lợi) và bà Nguyễn Thị Hồng thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 182m^2 và nhà xây dựng kiến trúc cổ và nhà xây 1 tầng với tổng diện tích là 160m^2 tại thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (thửa số 236, tờ bản đồ số 07) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD758447, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00160/QSDĐ/2286/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 07/12/2006 đứng tên ông Nguyễn Duy Lơi (tên gọi khác :Nguyễn Duy Lợi) và bà Nguyễn Thị Hồng để đảm bảo cho mọi nghĩa vụ của Công ty Lộc Tài đối với Ngân hàng. Hợp đồng được UBND xã Hữu Bằng chứng thực và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 18/3/2010.

Thấy rằng , các bên ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 31D/2010/HĐTC ngày 16/03/2010, Hợp đồng thế chấp tài sản số 31B/2010/HĐTC ngày 16/03/2010, trên cơ sở tự nguyện không bị ai ép buộc, Hợp đồng thế chấp 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, Hợp đồng thế chấp được chứng thực của UBND xã Hữu Bằng là phù hợp điều 130 luật Đất đai năm 2003 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất 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. Kèm theo Hợp đồng thế chấp các bên đều ký các Biên bản định giá tài sản thế chấp, trong đó mô tả rõ hiện trạng tài sản thế chấp và giá trị tài sản thế chấp điều đó thể hiện ông La Văn Chiến, bà Nguyễn Thị Băng, anh La Văn Quyền, chị La Thị Chinh, ông Nguyễn Duy Lơi (tên gọi khác :Nguyễn Duy Lợi) và bà Nguyễn Thị Hồng đều đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Ngân hàng nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty Lộc Tài do ông Nguyễn Đình Lộc là giám đốc và ông Lộc cũng là con rể của

ông Nguyễn Duy Lơi. Do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng trong trường hợp Công ty Lộc Tài vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên là có căn cứ, nên chấp nhận. Do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ La Văn Son, ông La Văn Đỏ, ông Nguyễn Duy Lơi về việc Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

- Cụ La Văn Son, ông La Văn Đỏ, ông La Văn Chiến đều có lời khai thống nhất: "*Ranh giới phân định diện tích sử dụng nhà riêng của 2 anh em được đánh dấu bằng 01 cái cột nhà phía trước hiên, 01 cái dầm trên trần nhà và 01 bức tường ngăn dọc theo dầm trần nhà kéo từ cột phía trước sang đến bức tường phía sau*". Như vậy căn cứ vào lời khai nhận của các bên và hiện trạng nhà đất thể hiện giữa nhà ông La Văn Đỏ, ông La Văn Chiến có ranh giới phân định bằng cột, dầm, tường, Toà án cấp sơ thẩm xác định trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp thì phải bảo đảm phần kết cấu của ngôi nhà thuộc sở hữu của ông La Văn Đỏ là phù hợp pháp luật, do vậy không chấp nhận kháng cáo của ông La Văn Đỏ.

2.3. Hợp đồng thế chấp tài sản số 31E/2011/HĐTC ký ngày 07/01/2011:

Ngân hàng – Chi nhánh Sông Nhuệ do Hoàng Thị Nhâm đại diện và ông La Văn Sỹ, bà Nguyễn Thị An ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 31E/2011/HĐTC ký ngày 07/01/2011 với nội dung: ông La Văn Sỹ, bà Nguyễn Thị An thế chấp Quyền sử dụng đất diện 79m^2 và nhà xây 02 tầng với tổng diện tích là 158m^2 tại thôn Bình Xá, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (thửa số 534, tờ bản đồ số 06) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T417661, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0900/QSDĐ/1516/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30/9/2004 đứng tên Hộ bà Nguyễn Thị An để đảm bảo cho mọi nghĩa vụ của Công ty Lộc Tài đối với Ngân hàng. Hợp đồng được UBND xã Hữu Bằng chứng thực và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 12/1/2011.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện : nguồn gốc thửa số 534, tờ bản đồ số 06 diện tích là 158m^2 tại thôn Bình Xá, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội là do bà Nguyễn Thị An và ông La Văn Sỹ mua của ông Phùng Văn Bảy bà Nguyễn thị Tài, sau khi mua bà An và ông Sỹ xây thành nhà như hiện nay . Ngày 30/9/2004 UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T417661 đứng tên Hộ bà Nguyễn Thị An, do vậy xác định nhà đất nêu trên là tài sản chung của bà An và ông Sỹ.

Điều 31 , khoản 2 điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình quy định: " *Việc xác lập, thực*

hiện, chấm dứt các giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng phải có sự thoả thuận của vợ chồng. Tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất, được dùng để đảm bảo nhu cầu của gia đình, thực hiện nghĩa vụ chung của vợ chồng". Căn cứ kết luận giám định số 111/C09-P5 ngày 24 tháng 6 năm 2020 thể hiện : chữ ký của bà Nguyễn Thị An trong Hợp đồng thế chấp trên không phải là chữ ký và chữ viết của bà Nguyễn Thị An điều đó thể hiện bà Nguyễn Thị An không thế chấp tài sản của mình cho Ngân hàng, do vậy Hợp đồng thế chấp nêu trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Điểm a khoản 1 điều 130 Luật Đất đai 2003 quy định : " *Trường hợp Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã , phường , thị trấn nơi có đất*" . Thấy rằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc địa phận thôn Bình Xá, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội do vậy phải được thực hiện chứng thực tại UBND xã nơi có đất là UBND xã Bình Phú. Tuy nhiên, Hợp đồng thế chấp này lại được chứng thực tại UBND xã Hữu Bằng là vi phạm điểm a khoản 1 điều 130 Luật Đất đai 2003 , vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại điều 128 Bộ luật Dân sự 2005 .

Từ các nhận định trên thấy rằng Hợp đồng thế chấp tài sản số 31E/2011/HĐTC ký ngày 07/01/2011 bị vô hiệu do vi phạm về điều cấm của pháp luật nên không phát sinh hiệu lực, do vậy Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp Công ty Lộc Tài vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp là nhà đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị An là có căn cứ. Sau khi xét xử Ngân hàng không kháng cáo do vậy Toà án cấp phúc thẩm chỉ xem xét kháng cáo của ông La Văn Sỹ và UBND xã Hữu Bằng đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện 79m^2 và nhà xây 02 tầng với tổng diện tích là 158m^2 tại thôn Bình Xá, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (thửa số 534, tờ bản đồ số 06) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T417661, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0900/QSDĐ/1516/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30/9/2004 đứng tên Hộ bà Nguyễn Thị An.

Như đã phân tích ở trên nhà đất nêu trên thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Sỹ và bà An , ông Sỹ đồng ý thế chấp nhà đất cho Ngân hàng và ký vào Hợp đồng thế chấp và bản thân ông Sỹ không hỏi ý kiến của bà An về việc thế chấp nhà đất là tài sản chung

của vợ chồng, do vậy trong trường hợp nêu trên Toà án cấp sơ thẩm xác định ông Sỹ có lỗi và trách nhiệm bồi thường là 1/6 là có căn cứ, do vậy không chấp nhận kháng cáo của ông Sỹ cho rằng ông Sỹ không có lỗi trong việc ký Hợp đồng thế chấp nêu trên.

- Trong vụ án nêu trên UBND xã Hữu Bằng là cơ quan hành chính nhà nước do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm buộc UBND xã Hữu Bằng có trách nhiệm bồi thường cho Ngân hàng mà không căn cứ vào trình tự thủ tục giải quyết bồi thường theo Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước là không đúng cần rút kinh nghiệm.

Điểm a khoản1 điều 7 Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước quy định: " *1.a. Nhà nước có trách nhiệm bồi thường khi có đủ các căn cứ sau đây : có một trong các căn cứ xác định hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ gây thiệt hại và yêu cầu bồi thường tương ứng với quy định tại khoản 2 điều này. 2.a. Có văn bản làm căn cứ yêu cầu bồi thường theo quy định của Luật này và có yêu cầu cơ quan trực tiếp quản lý người thi hành công vụ gây thiệt hại hoặc Toà án có thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự giải quyết yêu cầu bồi thường.*"

Các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên toà phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận : Trong vụ án nêu trên chưa có đương sự nào có đơn yêu cầu UBND xã Hữu Bằng phải bồi thường do hành vi của ông Nguyễn Văn Cát - Phó chủ tịch UBND xã Hữu Bằng chứng thực vào Hợp đồng thế chấp do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm xem xét trách nhiệm bồi thường của UBND xã Hữu Bằng khi chưa có đơn yêu cầu là không đúng theo Điểm a khoản1 điều 7 Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước. Toà án cấp sơ thẩm không xem xét tư cách pháp nhân của UBND xã Hữu Bằng, hành vi của ông Nguyễn Văn Cát - Phó chủ tịch UBND xã Hữu Bằng chứng thực vào Hợp đồng thế chấp có thuộc trường hợp Nhà nước có trách nhiệm bồi thường hay không, nếu thuộc trường hợp bồi thường thì việc bồi thường phải được giải quyết theo quy định của Điểm a khoản 2 điều 7 Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước, do vậy cần phải sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của UBND xã Hữu Bằng. Trong trường hợp nêu trên nếu Ngân hàng hoặc bất kỳ đương sự nào có yêu cầu UBND xã Hữu Bằng phải bồi thường do hành vi của ông Phó chủ tịch UBND xã Hữu Bằng chứng thực vào Hợp đồng thế chấp dẫn đến hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác và theo trình tự thủ tục được quy định tại Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

3. Về phân định nghĩa vụ đảm bảo: Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Hợp đồng thế chấp để phân định nghĩa vụ đảm bảo của từng tài sản là chưa chính xác, cần phải căn

cứ vào Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng để phân định nghĩa vụ đảm bảo của từng tài sản nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên trong vụ án.

3.1. Hợp đồng tín dụng số 31/2011/HĐTD ngày 13/01/2011 thể hiện số tiền cho vay có đảm bảo bằng tài sản : 5.000.000.000đ, được đảm bảo bởi hai tài sản là : nhà đất của ông Nguyễn Duy Lơi và bà Nguyễn Thị Hồng, nhà đất của bà Nguyễn Thị An và ông La Văn Sỹ, do vậy phải phân định nghĩa vụ đối với từng nhà đất cho phù hợp với điều 2 Hợp đồng thế chấp tài sản số 31E/2011/HĐTC ký ngày 07/01/2011, Hợp đồng thế chấp tài sản số 31B/2010/HĐTC ký ngày 16/03/2010, Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp số: 01-31B/2010/HĐTC ngày 07/01/2011 cụ thể nghĩa vụ đảm bảo của mỗi tài sản nêu trên tương ứng với 50% trên nợ gốc là 2.439.811.500đ và nợ lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng nêu trên.

3.2. Hợp đồng tín dụng số 07/2011/HĐTD ngày 21/03/2011 thể hiện số tiền vay: 3.500.000.000đồng được đảm bảo bởi ba tài sản là: nhà đất của Hộ ông Nguyễn Đình Tuấn và bà Nguyễn Thị Hiền, nhà đất của hộ ông La Văn Chiến, bà Nguyễn Thị Băng, nhà đất của ông Nguyễn Đình Lộc, bà Nguyễn Thị Nhung. Trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng và ông Nguyễn Đình Lộc, bà Nguyễn Thị Nhung đã thoả thuận ông Lộc bà Nhung nộp số tiền 1.000.000.000đ vào gốc để rút tài sản bảo đảm, do vậy khoản nợ đối với Hợp đồng tín dụng nêu trên còn nợ gốc 2.085.580.000đ. Căn cứ điều 2 Hợp đồng thế chấp tài sản số 31D/2010/HĐTC ký ngày 16/03/2010 và Văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp số: 01-31D/2010/HĐTC ngày 07/01/2011, Hợp đồng thế chấp tài sản số 31C/2010/HĐTC ngày 19/10/2010 thì nghĩa vụ đảm bảo đối với nhà đất của Hộ ông Nguyễn Đình Tuấn và bà Nguyễn Thị Hiền là 34% trên số nợ gốc là : 709.097.200đ và nợ lãi phát sinh, nhà đất của ông La Văn Chiến, bà Nguyễn Thị Băng là 66% trên số nợ gốc là : 1.376.482.800đ và nợ lãi phát sinh.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn Lộc Tài, UBND xã Hữu Bằng, ông La Văn Sỹ, cụ La Văn Son, ông La Văn Đỏ, ông Nguyễn Duy Lơi sửa án sơ thẩm theo hướng trên.

* Về án phí : Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Cụ La Văn Son, ông Nguyễn Duy Lơi được miễn án phí.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội 1 phần phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 128, 342, 343, 351, 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 điểm a khoản 1 điều 130 Luật Đất đai 2003.

Căn cứ Điều 114, 115 Luật nhà ở năm 2005.

Căn cứ Điều 31 , khoản 2 điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình.

Căn cứ điều 7 Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

Căn cứ điều 147, 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 ,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 , Khoản 6 điều 12 Nghị định 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12, 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, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Căn cứ điều 27, điều 29 Pháp lệnh án phí và lệ phí Toà án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn Lộc Tài, UBND xã Hữu Bằng, ông La Văn Sỹ, ông La Văn Son, ông La Văn Đỏ, ông Nguyễn Duy Lơi.

Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2020/ KDTM – ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân Huyện Thạch Thất và quyết định như sau :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam.

1.1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Lộc Tài phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam số tiền gốc và tiền lãi còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 31/2011/HĐTD ngày 13/01/2011 và Hợp đồng tín dụng số 07/2011/HĐTD ngày 21/3/2011 tạm tính đến ngày 22/8/2020 là 16.587.256.385 đồng (Mười sáu tỷ, năm trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi lăm đồng). Bao gồm nợ gốc là 6.965.203.000 đồng, lãi suất trong hạn là 1.703.911.452đồng và lãi suất quá hạn là 7.918.141.933đồng.

1.2. Kể từ ngày 23/8/2020, Công ty trách nhiệm hữu hạn Lộc Tài phải tiếp tục trả khoản tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. (Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay).

2. Về xử lý tài sản bảo đảm:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Anh Tú đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 31C/2010/HĐTC ngày 19/10/2010 vô hiệu và đề nghị Ngân hàng trả lại gia đình anh Tú giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục xóa thế chấp cho gia đình anh Tú.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ La Văn Son, cụ Phan Thị Vững, anh La Văn Quyền đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 31D/2010/HĐTC ngày 16/3/2010 được UBND xã Hữu Bằng chứng thực ngày 17/3/2010 vô hiệu và đề nghị Ngân hàng trả lại gia đình ông La Văn Chiến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục xóa thế chấp cho gia đình ông Chiến.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Duy Lơi, bà Nguyễn Thị Hồng đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 31B.2010/HĐTC ngày 16/3/2010 được UBND xã Hữu Bằng chứng thực ngày 17/3/2010 vô hiệu và đề nghị Ngân hàng trả lại ông Nguyễn Duy Lơi, bà Nguyễn Thị Hồng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục xóa thế chấp cho gia đình ông Lơi.

2.2. Trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn Lộc Tài không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam có quyền :

Yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp dưới đây để thu hồi nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn Lộc Tài:

2.2.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 5, diện tích 59,1m^2 tại địa chỉ: thôn Giếng, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 037910 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 31/12/2008,số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H.01380/QSDĐ/2018/QĐ-UB cho hộ ông Nguyễn Đình Tuấn và bà Nguyễn Thị Hiền.

Căn cứ pháp lý: Hợp đồng thế chấp tài sản số 31C/2010/HĐTC ngày 19/10/2010,số chứng thực 503/HĐTC, quyển số II/2010.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/10/2010 tại UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội; Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất ngày 20/10/2010.

Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đứng tên hộ ông Nguyễn Đình Tuấn và bà Nguyễn Thị Hiền tương ứng với tỷ lệ 34% trên tổng số nợ gốc và nợ lãi là 2.233.360.538đồng. Trong đó nợ gốc: 709.097.200đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn: 1.524.263.338đồng.

2.2.2.Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.6 m^2 tại Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH809264 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 04/10/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00587/QSDĐ/1842/QĐ-UB cho ông La Văn Chiến và bà Nguyễn Thị Băng.

Căn cứ pháp lý: Hợp đồng thế chấp tài sản số 31D/2010/HĐTC ngày 16/3/2010, số chứng thực 180/HĐTC, quyển số I/2010.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17/3/2010 tại UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01-31D/2010/HĐTCngày 07/01/2011, số chứng thực 180/HĐTC, quyển số I/2010.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 10/01/2011 tại UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất ngày 18/3/2010.

Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đứng tên ông La Văn Chiến và bà Nguyễn Thị Băng tương ứng với tỷ lệ 66% trên tổng số nợ gốc và nợ lãi là 3.389.934.345 đồng. Trong đó nợ gốc: 1.376.482.800đ, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn: 2.013.451.545đồng.

Trường hợp Công ty TNHH Lộc Tài không trả được nợ mà phải phát mại tài sản thế chấp của ông La Văn Chiến và bà Nguyễn Thị Băng thì bức tường chung giữa ngôi nhà 03 tầng của gia đình ông La Văn Chiến với ngôi nhà của gia đình ông La Văn Đỏ vẫn được các bên sử dụng chung. Trường hợp sau khi phát mại tài sản nếu bên nào (Bên mua được tài sản của gia đình ông Chiến và gia đình ông La Văn Đỏ) phá dỡ nhà trước thì phải để lại bức tường chung này cho bên không phá dỡ nhà tiếp tục sử dụng để tránh ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà giữ lại.

2.2.3.Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 07, diện tích 182m^2 tại thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD758447 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày

07/12/2006, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00160/QSDĐ/2286/ QĐ-UB cho ông Nguyễn Duy Lơi (tên gọi khác: Nguyễn Duy Lợi) và bà Nguyễn Thị Hồng.

Căn cứ pháp lý: Hợp đồng thế chấp tài sản số 31B/2010/HĐTC ngày 16/3/2010, số chứng thực 179/HĐTC, quyển số I/2010.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17/3/2010 tại UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01-31B/2010/HĐTC ngày 07/01/2011, số chứng thực 179/HĐTC, quyển số I/2010.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 10/01/2011 tại UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất ngày 18/3/2010.

Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đứng tên ông Nguyễn Duy Lơi (tên gọi khác: Nguyễn Duy Lợi) và bà Nguyễn Thị Hồng tương ứng với tỷ lệ 50% trên tổng số nợ gốc và nợ lãi là 5.725.496.112đồng. Trong đó nợ gốc: 2.439.811.500đồng, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn: 3.285.684.612đồng. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Duy Lơi được hưởng quyền và chấp hành mọi nghĩa vụ của ông Nguyễn Duy Lơi.

Trường hợp phát mại tài sản thì tất cả những người đang sinh sống tại các đất nhà trên phải di chuyển chỗ ở để bàn giao tài sản cho Cơ quan thi hành án thực hiện việc kê biên, phát mại.

Trường hợp tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Lộc Tài phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam về việc xử lý tài sản bảo đảm của ông La Văn Sỹ, bà Nguyễn Thị An.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị An, chị La Thị Như Quỳnh, anh La Văn Trường.

Xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 31E/2011/HĐTC ngày 07/01/2011 giữa ông La Văn Sỹ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ (nay là Chi nhánh Đô Thành) và Công ty TNHH Lộc Tài được chứng thực tại UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội số Chứng thực 09/HĐTC Quyển số I/2011 TP/CC-SCT/HĐGD do Phó chủ tịch Nguyễn Văn Cát chứng thực ngày 12/01/2011 là vô hiệu toàn bộ. Hủy văn bản chứng thực số 09/HĐTC Quyển số I/2011 TP/CC-SCT/HĐGD của UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội do Phó chủ tịch Nguyễn Văn Cát chứng thực ngày 12/01/2011.

Lỗi và trách nhiệm dẫn đến Hợp đồng thế chấp số chứng thực 09/HĐTC ngày 12/01/2011 vô hiệu:

Xác định lỗi dẫn đến việc Hợp đồng thế chấp vô hiệu do ông La Văn Sỹ chịu trách nhiệm 1/6; UBND xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm 1/6; Công ty TNHH Lộc Tài chịu trách nhiệm 1/3; Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chịu trách nhiệm 1/3.

Nghĩa vụ bảo đảm của Hợp đồng thế chấp 09/HĐTC Quyển số I/2011 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 12/01/2011 tính đến ngày 22/8/2020 là 5.725.496.112đồng, trong đó nợ gốc là 2.439.811.500đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn: 3.285.684.612đồng.

Trường hợp Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam không thu hồi được khoản tiền 5.725.496.112đồng từ Công ty TNHH Lộc Tài thì :

- Ông La Văn Sỹ phải bồi thường cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số tiền (1/6 của 5.725.496.112đồng) là 954.249.352 đồng (Trong đó nợ gốc 406.635.250 đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn: 547.614.102đồng) vẫn phải chịu lãi trong hạn và lãi quá hạn của số nợ gốc này cho đến khi thi hành án xong theo mục 1.2 của Quyết định này);

Khi ông La Văn Sỹ đã trả đủ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam các nghĩa vụ nêu trên thì Ngân hàng phải trả cho ông La Văn Sỹ và bà Nguyễn Thị An giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 417661, số cấp giấy chứng nhận 0900/QSDĐ do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30/9/2004 đối với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 06, diện tích 79m^2 tại địa chỉ thôn Bình Xá, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, Hà Nội đứng tên chủ sử dụng đất là Hộ bà Nguyễn Thị An.

- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam phải tự chịu thiệt hại số tiền (1/3 của 5.725.496.112đồng) là 1.908.498.704đồng. (Trong đó nợ gốc 813.270.500đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn: 1.095.228.204đồng)

Công ty TNHH Lộc Tài phải bồi thường cho Ngân hàng số tiền (1/3 của 5.725.496.112đồng) là 1.908.498.704đồng. (Trong đó nợ gốc 813.270.500đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn: 1.095.228.204đồng) (Hai khoản nợ này thành nợ của Công ty TNHH Lộc Tài với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam không có đảm bảo).

Lỗi của Ủy ban nhân dân xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội khi Hợp đồng vô hiệu là (1/6 của 5.725.496.112đồng) là 954.249.352 đồng (Trong đó nợ gốc 406.635.250 đồng, lãi 547.614.102đồng). Các đương sự chưa có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội bồi thường do vậy Toà án chưa

giải quyết, nếu sau này các đương sự có yêu cầu bồi thường đối với Ủy ban nhân dân xã Hữu Bằng sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Anh Tú.

4. Án phí: Công ty TNHH Lộc Tài phải chịu 124.587.000đ *(Một trăm hai mươi tư triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng nộp tại biên lai số 11580 ngày 29/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, còn phải nộp tiếp 124.287.000đ *(Một trăm hai mươi tư triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn đồng)*.

Anh Nguyễn Anh Tú phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Được trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004324 ngày 11/8/2014 , 300.000đ nộp tại biên lai số 11578 ngày 29/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, được trả lại 200.000 đồng.

Anh La Văn Quyền phải chịu 200.000 đồng án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Được trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004330 ngày 15/8/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Trả lại ông La Văn Son 300.000đồng nộp tại biên lai số 11575 ngày 29/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị An, chị La Thị Như Quỳnh, anh La Văn Trường số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004329 ngày 15/8/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Hoàn trả ông La Văn Sỹ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 11579 ngày 29/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Hoàn trả ông La Văn Đỏ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 11576 ngày 29/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Hoàn trả ông Nguyễn Duy Lơi (nay là các thừa kế của ông Lơi) số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 11577 ngày 29/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.400.000đ *(Sáu mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng)* theo biên lai số 4305 ngày 18/7/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

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 22/10/2021.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Nơi nhận:
- Tòa án ND Huyện Thạch Thất;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Chi cục THADS Huyện Thạch Thất;
- Đương sự.
- Lưu.