TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN HOÀNG MAI** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: **11**/2023/KDTM- ST Ngày 23 tháng 6 năm 2023 V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀNG MAI – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: **Bà Trần Thị Kim Cúc**

Các Hội thẩm nhân dân: **Bà Trần Thị Kim Dung**

Bà Tạ Thị Thà

-***Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:*** **Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc**

Thư ký Toà án nhân dân quận Hoàng Mai – thành phố Hà Nội

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Hải Yến** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 20 và 23 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại đã thụ lý số 33/2020/KDTM ngày 16 tháng 6 năm 2020 về việc: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19 ngày 06 tháng 10 năm 2022; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 25 ngày 28/10/2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 01 ngày 13/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 16 ngày 09/02/2023 ; Quyết định hoãn phiên tòa số 22 ngày 06/3/2023; Thông báo mở lại phiên tòa ngày 08/5/2023; quyết định hoãn phiên tòa số 32 ngày 25/5/2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP T; Trụ sở: phường Đ, quận K, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền gồm: Bà Phạm Thị N – Giám đốc xử lý nợ(theo quyết định số 2965/QĐ-NHNN-PC ngày 27/12/2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng về việc ủy quyền thực hiện quyền nghĩa vụ tố tụng và thi hành án)

Người được ủy quyền lại: Bà Hoàng Thị Minh P, bà Vũ Thị T1, bà Hoàng Minh T2 (Theo Giấy ủy quyền số 1205/UQ-NHHN-THN ngày 16/11/2018); (Bà P có mặt tại phiên tòa).

- Bị đơn: Công ty H

Địa chỉ: chung cư Đ, phường T, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Doãn Thị Ngọc A1- Giám đốc

HKTT và nơi ở: Số 7 phố P, quận Đ, Hà Nội(vắng mặt)

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đàm Xuân M1- sinh năm 1971 (vắng mặt)
2. Ông Đàm Xuân N1- sinh năm 1976 (vắng mặt)
3. Bà Nguyễn Thị H1- sinh năm 1977 (vắng mặt)
4. Anh Đàm Xuân T3- sinh năm 1995 (vắng mặt)
5. Anh Đàm Xuân Đ- sinh năm 1998 (vắng mặt)
6. Chị Đàm Thị Kim O- sinh năm 2007(do ông Đàm Xuân N1- bố đẻ làm đại diện) (vắng mặt)

Cùng trú tại: Tổ 4 thôn H, phường M, quận H, Hà Nội.

7. Bà Doãn Thị Ngọc A1- sinh năm 1977 (vắng mặt)

HKTT: Số 7 phố P, quận Đ, Hà Nội.

8. Ông Nguyễn Xuân D - sinh năm 1965 (vắng mặt)
9. Bà Nguyễn Thị V - sinh năm 1970 (vắng mặt)

HKTT: Xóm 2 tổ 9 phường L, quận H, Hà Nội

10.Văn phòng công chứng TH (vắng mặt)

Địa chỉ: phường T, quận Đ, Hà Nội

11.Văn phòng công chứng M2 (vắng mặt)

Địa chỉ: phường M, quận N, Hà Nội

12.Văn phòng công chứng A2

Địa chỉ:phường Q, quận C, Hà Nội (vắng mặt)

13.Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L (vắng mặt)

14. Ông Trương Đăng H2- sinh năm 1968(vắng mặt)
15. Anh Trương Đăng H3- sinh năm 1992(vắng mặt)
16. Anh Trương Việt A- sinh năm 1990(vắng mặt)

Cùng trú tại: Tổ 1 quận L, Hà Nội.

- **Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập**

17. Bà Đỗ Thị H4- sinh năm 1967(có mặt)

Trú tại: Tổ 1 G, quận L, Hà Nội.

Đại diện ủy quyền của ông Trương Đăng H2 và bà Đỗ Thị H3 là bà Lê Nguyên A4, ông Vũ Quang D1(theo giấy ủy quyền ngày 19/6/2023(bà A4 có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2, bà H3: luật sư Trần Thị Ngọc H4-đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại Đơn khởi kiện, được bổ sung bởi các Bản tự khai, Biên bản công khai chứng cứ, lời khai tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Techcombank trình bày như sau:

Ngày 19/12/2012, Ngân hàng TMCP T và Công ty H đã ký kết Thỏa thuận chung về điều khoản, điều kiện trong việc cung cấp và sử dụng các khoản tín dụng số 26480761 tại ngân hàng T. Ngày 28/12/2012, ngân hàng T và Công ty H đã ký kết hợp đồng cho vay số 19.12.12/HĐCV/PN/TCB/BDN-HT; Ngày 28/01/2013, tiếp tục ký kết hợp đồng hạn mức tín dụng số 280113/HĐTD-TCB/BDN/HT cùng các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ như sau:

STT	Số HĐTD	Số Khế ước	Ngày giải ngân	Số tiền giải ngân	Lãi suất (%/năm)	Tổng nợ gốc (VND
1	hợp đồng chovay số 19.12.12/ HĐCV/PN/TCB/BDN-HT	7708	29/12/2012	1.500.000.000	15	1.050.000.000
2		7719	04/01/2013	1.000.000.000	15	700.000.000
3	HĐ hạn mức tín dụng số 280113/H	7785	05/02/2013	1.196.000.000	14,5	1.188.358.807
4		7787	06/02/2013	509.000.000	14,5	509.000.000
5		7792	22/02/2013	800.000.000	14,5	800.000.000
6		7803	28/02/2013	1.000.000.000	14,5	1.000.000.000

7	ĐTD-TCB/BDN/HT	7815	13/03/2013	71.000.000	14,5	71.000.000
8		7843	08/04/2013	284.000.000	14	284.000.000
9		7881	09/05/2013	155.000.000	13,2	155.000.000
10		7904	31/05/2013	165.800.000	13	165.800.000
11		7963	04/07/2013	870.000.000	12,81	870.000.000
	Tổng tiền đã giải ngân: 7.550.800.000 đồng.					

Tài sản bảo đảm cho khoản vay

Để bảo đảm cho khoản vay trên, các ông, bà có tên dưới đây đã thế chấp tài sản của mình để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty H, cụ thể:

1. Ngày 25/12/2012, Ông Đàm Xuân N1 và bà Nguyễn Thị H1 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: Thôn N, xã M, thành phố Hà Đông, Hà Tây. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 543446, số vào sổ cấp GCN: H-395 ĐM do UBND thành phố Hà Đông, Hà Tây (cũ) cấp ngày 31/10/2007. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1234.2012/HĐTC-TCB ngày 25/12/2012.

2. Ngày 04/2/2013, Bà Doãn Thị Ngọc A1 thế chấp Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 205 (2), tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Tổ 1 phường G, quận L, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 029282, MS 10127290056, số vào sổ cấp GCN: 770/2005/QĐ-UB/0041/2005, do UBND quận Long Biên, Hà Nội cấp ngày 14/06/2005. Sang tên cho bà Doãn Thị Ngọc A1 28/01/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất L, Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 143.2013/HĐTC-TCB ngày 04/02/2013.

Quá trình trả nợ và vi phạm của công ty H

Trong quá trình thực hiện hợp đồng hạn mức tín dụng, Công ty H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi đúng như nội dung Hợp đồng đã ký kết dẫn đến khoản nợ bị quá hạn. Ngân hàng TMCP T đã nhiều lần gửi thông báo nợ quá hạn, nhắc nợ, gặp làm việc trực tiếp với đại diện Công ty và bên thế chấp tài sản bảo đảm, đồng thời tạo điều kiện về thời gian để Công ty tìm phương án trả nợ nhưng Công ty H không thanh toán được khoản nợ nêu trên.

Hành vi trên của Công ty H đã vi phạm Hợp đồng cung cấp tín dụng, các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã được ký kết giữa hai bên, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ngân hàng T.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, công ty H đã trả nợ được tổng số tiền: 1.372.112.876 đồng; Trong đó: nợ gốc: 757.641.193 đồng; nợ lãi: 614.471.683 đồng

Ngân hàng khởi kiện Công ty H ra Tòa án và yêu cầu Tòa án tuyên buộc:

Công ty H phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 20/6/2023 là: 20.087.111.175 đồng; trong đó:

+ Nợ gốc: 6.793.158.807 đồng;

+ Nợ lãi trong hạn: 195.525.121 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn:13.098.427.247 đồng;

Ngân hàng rút yêu cầu tính lãi phạt với Công ty H.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, Công ty H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Cụ thể:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: Thôn N, Thôn N, xã M, thành phố Hà Đông, Hà Tây. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 543446, số vào sổ cấp GCN: H-395 ĐM do UBND thành phố Hà Đông, Hà Tây (cũ) cấp ngày 31/10/2007.

Tài sản này bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 9.749.419.481 đồng, bao gồm: 3.297.106.997 đồng nợ gốc và 6.452.312.484 đồng nợ lãi tính đến ngày 20/6/2023 và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 3.297.106.997 đồng kể từ ngày 21/6/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 205 (2), tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Tổ 1 phường G, quận L, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 029282, MS 10127290056, số vào sổ cấp GCN: 770/2005/QĐ-UB/0041/2005, do UBND quận Long Biên, Hà Nội cấp ngày 14/06/2005. Sang tên cho bà Doãn Thị Ngọc A1 28/01/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận L, Hà Nội.

Tài sản này bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 10.337.691.694 đồng, bao gồm: 3.496.051.810 đồng nợ gốc và 6.841.639.884 đồng nợ lãi tính đến ngày 20/6/2023 và

số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 3.496.051.810 đồng kể từ ngày 21/6/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

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 phát triển thương mại H tại Ngân hàng TMCP T. Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty cổ phần phát triển thương mại H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Phía nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng tín dụng nào khác, không có yêu cầu nào khác.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H1, ông H2: đề nghị Tòa án bác yêu cầu độc lập do không có căn cứ. Các bên khi tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự; nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật; các bên tham gia hoàn toàn tự nguyện, hình thức của hợp đồng được công chứng và đăng ký biến động tại cơ quan đăng ký đất đai theo đúng quy định, không có sự lừa dối, ép buộc hay giả tạo như các đương sự trình bày.

***2. Bị đơn* Công ty H:**

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ tại Phòng đăng ký kinh doanh- Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội xác định: theo đăng ký kinh doanh hiện tại Công ty H có trụ sở tại: nhà G chung cư Đ, phường T, quận H, Hà Nội, người đại diện theo pháp luật là bà Doãn Thị Ngọc A1. Tuy nhiên, công ty đã bị rút giấy phép kinh doanh nhưng chưa làm thủ tục giải thể. Theo cung cấp của công an phường Hoàng Văn Thụ thì Công ty H không còn hoạt động tại địa chỉ trụ sở theo đăng ký kinh doanh, không đề biển công ty, không xác định được Công ty đang hoạt động ở đâu. Người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Doãn Thị Ngọc A1 cũng không có mặt tại địa phương, ở đâu không ai nắm được nên Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho bị đơn tại trụ sở Công ty và địa chỉ của người đại diện theo pháp luật của Công ty theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông M, ông N1: thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay cho Công ty H, đề nghị Ngân hàng miễn giảm lãi, cho gia đình trả gốc và giải chấp sổ đỏ. Ông Ntrình bày: ông không biết Công ty H, cũng không biết bà Doãn Thị Ngọc A1 là ai, vì

tin tưởng ông M, là anh trai ông N1 nên mới ký hợp đồng thế chấp trên. Ông Đàm Xuân M trình bày: anh có nhờ em trai là ông N1 và bà H1 thế chấp nhà đất để bản thân ông cùng Doãn Thị Ngọc A1 vay tiền ngân hàng để sử dụng với mục đich kinh doanh, bản thân ông được nhận 2 tỷ đồng, bản thân vợ chồng ông N và bà H1 không được sử dụng bất cứ khoản tiền nào. Khi làm thủ tục thế chấp, Ngân hàng đã xuống đo đạc, chụp ảnh làm thủ tục định giá tài sản thế chấp.

Bà H1 không có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án; anh T3, anh Đ có ý kiến: các anh là con trai ông N và bà H4, không biết việc thế chấp như thế nào, các anh cũng không có đóng góp gì vào tài sản của bố mẹ.

4. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H3, ông H2** trình bày: tháng 8/2012, vợ chồng bà cần vay tiền để mua xe tải thì được vợ chồng Nguyễn Xuân D, Nguyễn Thị V đồng ý cho vay 800.000.000 đồng, áp dụng lãi suất ngân hàng. Vợ chồng D, V bảo vợ chồng bà cho mượn sổ đỏ để thế chấp vay ngân hàng. Hai bên ký văn bản thỏa thuận với nội dung cam kết mượn sổ đỏ trong thời hạn 3 năm và vợ chồng anh D và chị V không được chuyển nhượng, tặng cho thửa đất trên cho người khác, chỉ được thế chấp vay vốn ngân hàng. Do tin tưởng nên bà H2, ông H4 ký hợp đồng do bên văn phòng công chứng soạn sẵn mà không đọc lại. Hàng tháng vợ chồng D, V vẫn thu lãi đều của vợ chồng bà. Sau này, bà H4 mới biết D, V sang tên thửa đất của bà cho Doãn Thị Ngọc A1 và thế chấp vay Ngân hàng. Gia đình bà vẫn ở trên đất từ đó đến nay. Do việc chuyển nhượng chỉ với mục đích vay tiền ngân hàng chứ không có sự mua bán, chuyển nhượng đất trên thực tế nên cả hai bên chỉ đề giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 100 triệu đồng thấp hơn rất nhiều với giá thực tế. Mặt khác, giữa bà V, D với bà H4, H2 không có quan hệ họ hàng thân thích; cả hai bên không có việc giao nhận tiền và giao nhận nhà.

Nay bà H4 đề nghị Tòa án tuyên bố:

- Tuyên bố các hợp đồng, giao dịch đối với thửa đất số 205(2), tờ bản đồ số 01, diện tích 201m2 tại địa chỉ: tổ 1 phường G, quận L, Hà Nội sau đây là vô hiệu, hủy các hợp đồng, giao dịch này bao gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/8/2012 tại Văn phòng công chứng TH, số công chứng 546.2012, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do hợp đồng giải tạo, nhằm che dấu giao dịch vay tiền.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trái pháp luật ký ngày 22/01/2013 tại Văn phòng công chứng M2, số công chứng 01130099, quyển số 05-TP/VPVV-SCC/HĐCN.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba giữa bà Doãn Thị Ngọc A1 với Ngân hàng TMCP T ký ngày 04/02/2013 tại Văn phòng công chứng A2 thành phố Hà Nội, số công chứng 143.2013/HĐTC-TCB;

- Yêu cầu hủy bỏ nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số AB 029282 do Ủy ban nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/6/2005, từ ông Trương Đăng H2 và bà Đỗ Thị H4 đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Xuân D.
- Yêu cầu hủy bỏ nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số AB 029282 do Ủy ban nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/6/2005, từ ông Nguyễn Xuân D đăng ký biến động sang tên bà Doãn Thị Ngọc A1.
- Yêu cầu Nguyễn Xuân D, Nguyễn Thị V, Doãn Thị Ngọc A1, Ngân hàng TMCP T trả lại nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà.

5. Ý kiến của ông D, bà V: thừa nhận có văn bản thỏa thuận như bà H4 trình bày là đúng, việc chuyển nhượng là để vay vốn ngân hàng. Tuy nhiên, do bà V không vay vốn được nên đã chuyển nhượng cho bà Doãn Thị Ngọc A1 để bà Ngọc A1 đứng ra thế chấp vay vốn ngân hàng. Việc chuyển nhượng này bà H4 có biết. Sau này, bà H4 có trả lãi trực tiếp cho bà Doãn Thị Ngọc A1. Sau khi tài sản được thế chấp thì bà Ngọc A1 là người trực tiếp thu lãi của bà H4. Bà không có ý kiến gì với yêu cầu độc lập của bà H.

6. Bà Doãn Thị Ngọc A1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết nên không có văn bản trình bày.

7. Văn phòng công chứng TH, văn phòng công chứng M2, Văn phòng công chứng A2, Văn phòng đăng ký nhà đất quận Long có ý kiến: các thủ tục đều đúng quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký nhà đất quận Long giải quyết thủ tục hành chính về đất đai trên cơ sở hợp đồng giao dịch đã được công chứng theo quy định.

Tại phiên toà:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên các cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử buộc **Công ty H** phải

hoàn trả toàn bộ số tiền gốc, lãi còn nợ cho ngân hàng T theo hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký.

Tổng số tiền gốc và lãi phải trả tính đến ngày 20/6/2023 là: : 20.087.111.175 đồng; trong đó:

+ Nợ gốc: 6.793.158.807 đồng;

+ Nợ lãi trong hạn: 195.525.121 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn:13.098.427.247 đồng;

+ Tổng nợ lãi: 13.293.952.368 đồng.

Và số tiền lãi phát sinh từ ngày 21/6/2023 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Nếu Công ty không trả được số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ. Để đảm bảo việc thi hành án, Ngân hàng tự nguyện đề nghị tách khoản nợ cụ thể như sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: Thôn N, xã Đ, thành phố Hà Đông, Hà Tây (Nay là quận Hà Đông, Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 543446, số vào sổ cấp GCN: H-395 ĐM do UBND thành phố Hà Đông, Hà Tây (cũ) cấp ngày 31/10/2007 cho ông Đàm Xuân N và bà Nguyễn Thị H4.

Tài sản này bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 9.749.419.481 đồng, bao gồm: 3.297.106.997 đồng nợ gốc và 6.452.312.484 đồng nợ lãi tính đến ngày 20/6/2023 và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 3.297.106.997 đồng kể từ ngày 21/6/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 205 (2), tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Tổ 1 phường G, quận L, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 029282, MS 10127290056, số vào sổ cấp GCN: 770/2005/QĐ-UB/0041/2005, do UBND quận Long Biên, Hà Nội cấp ngày 14/06/2005. Sang tên cho bà Doãn Thị Ngọc A1 28/01/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long, Hà Nội.

Tài sản này bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 10.337.691.694 đồng, bao gồm: 3.496.051.810 đồng nợ gốc và 6.841.639.884 đồng nợ lãi tính đến ngày 20/6/2023 và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 3.496.051.810 đồng kể từ ngày 21/6/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu số tiền phát mại tài sản không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty H vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền còn lại cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu khách hàng phải chịu phạt vi phạm hợp đồng và lãi phạt.

- Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty H, ông M, ông N1, bà H4, anh T3, anh Đ, chị O, bà Doãn Thị Ngọc A1, ông Nguyễn Xuân D, bà Nguyễn Thị V vắng mặt không có lý do.

Văn phòng công chứng TH, Văn phòng công chứng M, Văn phòng công chứng A2, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận L có đơn xin vắng mặt.

- Bà H4, người đại diện ủy quyền của bà H4, ông H2 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết H2 quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu để điều chỉnh lại tên cho gia đình bà H4, ông H2.
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự: không nhất trí việc chia tách nghĩa vụ đối với từng tài sản bảo đảm như Ngân hàng đề xuất vì cần xác định đây là trách nhiệm liên đới, việc chia tách như vậy sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Đối với căn nhà 4 tầng được xây dựng trên đất thế chấp là do mẹ chồng bà H4 bỏ tiền ra xây dựng nhưng đã cho các con là bà H4, ông H2 để thờ cúng liệt sỹ. Do vậy, xác định ngôi nhà 4 tầng là tài sản của ông H2, bà H4. Đề nghị Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo, giao dịch mua bán, chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích che dấu hợp đồng vay tiền chứ không có việc chuyển nhượng thật trên thực tế. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu, yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy bỏ nội dung đăng ký biến động từ ông H2, bà H4 sang tên cho ông D, bà V, hủy bỏ đăng ký biến động giữa ông D sang bà Doãn Thị Ngọc A1. Yêu cầu Ngân hàng trả lại nhà dất cho bà H4, ông H2. Đề nghị Tòa án xác định ngân hàng không phải bên thứ ba ngay tình và áp dụng quy định của bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà có ý kiến: về tố tụng: việc thụ lý, giải quyết vụ án của Toà án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Nguyên đơn có ý thức chấp hành pháp luật, bị đơn không chấp hành quy định của pháp luật dân sự. Việc giải

quyết vụ án bị chậm hơn so với thời hạn pháp luật quy định nhưng có lý do khách quan, Viện kiểm sát chỉ nêu để rút kinh nghiệm. Về nội dung: Việc ký kết và thực hiện các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa các bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn vi phạm các nghĩa vụ thanh toán nên phía nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án. Yêu cầu này phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp, có dành quyền ưu tiên mua đối với ông H2 và bà H4. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi phạt và bồi thường hợp đồng nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị H4 và ông Trương Đăng H2, đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà H4, ông H2: tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H4, ông H với ông D, bà V; hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà V với bà Doãn Thị Ngọc A1 vô hiệu do giả tạo, hủy các hợp đồng chuyển nhượng trên. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H4, ông H2 về: hủy hợp đồng thế chấp, hủy bỏ nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số AB 029282 do Ủy ban nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/6/2005 từ ông Trương Đăng H2 và bà Đỗ Thị H4 đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Xuân D; hủy bỏ nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số AB 029282 do Ủy ban nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/6/2005 từ ông Nguyễn Xuân D đăng ký biến động sang tên bà Doãn Thị Ngọc A1, buộc Nguyễn Xuân D, Nguyễn Thị V, Doãn Thị Ngọc A1, Ngân hàng T trả lại nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà do các yêu cầu này không có căn cứ. Không chấp nhận yêu cầu giải quyết H2 quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu để điều chỉnh sang tên lại cho bà H4, ông H2. Giao dịch thế chấp không vô hiệu nhưng giao dịch chuyển nhượng vô hiệu nhưng bà H4, ông H2 không yêu cầu các bên phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp giao dịch vô hiệu nên không có căn cứ để xem xét. Dành quyền khởi kiện cho bà H4, ông H2 trong một vụ án khác khi có yêu cầu giải quyết tranh chấp về bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Bị đơn phải chịu án phí, bà H4, ông H2 phải chịu án phí với yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Hội đồng xét xử nhận thấy việc ký kết hợp đồng tín dụng được thực hiện giữa pháp nhân với pháp nhân có đăng ký kinh doanh nên đây là vụ án kinh doanh thương mại. Bị đơn trong vụ án có trụ sở tại quận Hoàng Mai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn là Công ty H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Đàm Xuân N1, ông Đàm Xuân M, bà Nguyễn Thị H1, bà Doãn Thị Ngọc A1, ông Nguyễn Xuân D, bà Nguyễn Thị V, anh Trương Đăng H3, anh Trương Việt A3. Tuy nhiên bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trên vắng mặt không có lý do tại các phiên tòa xét xử vụ án. Tòa án căn cứ vào điểm b khoản 2 điều 227, khoản 3 điều 228 bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng:

Theo lời khai của bà H4 trong quá trình giải quyết vụ án có trình bày: trên đất thế chấp hiện nay có mẹ chồng và chị gái chồng đang sinh sống, nhà thế chấp là do mẹ chồng bà H4 xây dựng và đã cho vợ chồng bà H4, ông H2 để thờ cúng liệt sỹ, tuy nhiên, bà H4 không cung cấp được tài liệu chứng minh. Mặt khác, theo xác minh của công an phường Giang Biên thì: trên đất thế chấp chỉ có: hai vợ chồng ông H2, bà H4 và hai con trai hiện đang sinh sống, ngoài ra không còn ai khác. Do vậy, Tòa án căn cứ vào biên bản xác minh của chính quyền địa phương để xác định: những người có tên trong biên bản là người tham gia tố tụng, không đưa mẹ chồng và chị gái của bà H4 vào làm người tham gia tố tụng trong vụ án này.

Về việc ủy quyền của Công ty H cho ông Trần Tuấn A5. Quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 20/6/2014, Công ty H đã ủy quyền cho ông Trần Tuấn A5 làm người đại diện theo ủy quyền cho Công ty. Tuy nhiên, ngày 17/3/2023, ông Trần Tuấn A5 đã có đơn từ chối làm người ủy quyền tham gia tố tụng cho công ty H với lý do hiện nay

ông không phải là nhân viên công ty H, không liên lạc được với Công ty H cũng như bà Doãn Thị Ngọc A1. Vì vậy, Tòa án không đưa ông Trần Tuấn A5 tham gia tố tụng với tư cách làm người đại diện theo ủy quyền của công ty H.

II. Về nội dung:

1. Xét yêu cầu khởi kiện về thanh toán nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng:

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: ngày 19/12/2012, Ngân hàng TMCP T và Công ty H đã ký kết Thỏa thuận chung về điều khoản, điều kiện trong việc cung cấp và sử dụng các khoản tín dụng số 26480761 tại T. Ngày 28/12/2012, T và Công ty H đã ký kết hợp đồng cho vay số 19.12.12/HĐCV/PN/TCB/BDN-HT; Ngày 28/01/2013, tiếp tục ký kết hợp đồng hạn mức tín dụng số 280113/HĐTD-TCB/BDN/HT cùng 11 Khế ước nhận nợ. Theo đó, công ty H vay Ngân hàng số tiền: **7.550.800.000 đồng** ; mục đích vay để phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Xét thấy: việc ký kết hợp đồng phù hợp với Thông tư 12/2010 ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước hướng dẫn các tổ chức tín dụng cho vay đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận nên có giá trị thi hành với các bên. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vắng mặt không có ý kiến về phần lãi suất và nợ gốc, Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu do nguyên đơn cung cấp xác định : tổng số tiền gốc và lãi phải trả tính đến ngày 20/6/2023 là: : 20.087.111.175 đồng; trong đó:

+ Nợ gốc: 6.793.158.807 đồng;

+ Nợ lãi trong hạn: 195.525.121 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn:13.098.427.247 đồng;

+ Tổng nợ lãi: 13.293.952.368 đồng.

Kể từ ngày 21/6/2023, bị đơn còn phải chịu tiền lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất do các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký.

Đình chỉ xét xử với yêu cầu tính lãi phạt của Ngân hàng.

2. Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án cho xử lý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thấy:

Đối với yêu cầu xử lý phát mại tài sản: đối với tài sản thế chấp là quyền sử dung đất tại Thôn N, xã Đ, thành phố Hà Đông, Hà Tây (nay là quận Hà Đông, Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 543446, số vào sổ cấp GCN: H-395

ĐM do UBND thành phố Hà Đông, Hà Tây (cũ) cấp ngày 31/10/2007 cấp cho ông Đàm Xuân N1 và bà Nguyễn Thị H4. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên có giá trị thi hành. Qua xem xét thực tế, nhà đất do ông N1 và bà H1 đang sinh sống nên khi phát mại tài sản, Ngân hàng được quyền phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do vậy, yêu cầu này của Ngân hàng được chấp nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H4, ông H2 với ông D, bà V nhận thấy: trong hợp đồng chuyển nhượng, các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 100 triệu đồng. Tại biên bản kiểm tra, đánh giá tài sản bảo đảm giữa Ngân hàng với công ty H định giá giá trị đất là 5.303.000.000 đồng. Giá trị thực tế này cao hơn rất nhiều giá trị chuyển nhượng mà các bên ghi nhận trong hợp đồng; mặt khác tại văn bản thỏa thuận và các lời khai của bà H4, bà V đều thống nhất nội dung: mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để hoàn tất thủ tục thế chấp vay vốn Ngân hàng, trên thực tế không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng, không có văn bản bàn giao tài sản chuyển nhượng theo điều 428, 697, 699, 700, 701, 702 BLDS 2005. Thực tế nhà đất vẫn do bà H4, ông H2 sử dụng từ lúc đó đến nay, cũng không có văn bản cho thuê hay cho mượn nhà giữa bà H4, ông H2 và vợ chồng D, V.

Do vậy, đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng là giao dịch giả tạo nhằm mục đích hoàn tất thủ tục vay vốn Ngân hàng vi phạm điều 129 BLDS 2005. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng trên bị vô hiệu theo quy định tại điều 127 BLDS 2005. Yêu cầu độc lập này của bà H4 được chấp nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V, ông D và bà Doãn Thị Ngọc A1: giá trị chuyển nhượng mà hai bên ký là 300 triệu đồng, thấp hơn nhiều giá trị thực tế; theo lời khai của bà V và giấy nhận tiền của bà H4 thì bà Doãn Thị Ngọc A1 là người trực tiếp vay tiền và đưa lại cho bà H4, bà H4 trả lãi hàng tháng cho Ngọc Anh. Thực tế cũng không có việc giao nhà, giao tiền giữa các bên nên cũng xác định hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng là để che dấu nhằm mục đích hoàn tất thủ tục vay vốn Ngân hàng vi phạm điều 129 BLDS 2005. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng trên bị vô hiệu theo quy định tại điều 127 BLDS 2005.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, yêu cầu hủy bỏ nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số AB 029282 do Ủy ban

nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/6/2005, từ ông Trương Đăng H2 và bà Đỗ Thị H4 đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Xuân D. Yêu cầu hủy bỏ nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số AB 029282 do Ủy ban nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/6/2005, từ ông Nguyễn Xuân D đăng ký biến động sang tên bà Doãn Thị Ngọc A1, yêu cầu Nguyễn Xuân D, Nguyễn Thị V, Doãn Thị Ngọc A1, Ngân hàng TMCP T trả lại nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Hội đồng xét xử xét thấy: sau khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Doãn Thị Ngọc A1 đã làm thủ tục sang tên mình và thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay cho công ty H. Quá trình thẩm định, Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định tài sản, đến địa chỉ của tài sản bảo đảm và vào trong nhà xem hiện trạng(có ảnh chụp kèm theo). Mặt khác, các đương sự đều thống nhất việc chuyển nhượng tài sản là mục đích thế chấp vay vốn Ngân hàng nên việc bà H4 cho rằng bà không biết việc Ngân hàng xuống thẩm định là không có cơ sở để chấp nhận. Việc thế chấp tài sản đúng quy định của pháp luật, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Tại mục 2 Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân Tối cao đã hướng dẫn: " Đối với giao dịch thế chấp tài sản xác lập trước ngày 01/01/2017 thì xử lý như sau: Nếu giao dịch chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự 2015 (quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015) thì áp dụng Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 và nội dung hướng dẫn tại mục 1, phần II của công văn số 64/TANDTC-PC của Tòa án nhân dân tối cao để xác định giao dịch thế chấp không bị vô hiệu". Điều 133 BLDS 2015 có ghi "…Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu…" và Điều 1, mục II công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của TAND tối cao hướng dẫn: "… trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu…".

Tại thời điểm thế chấp Ngân hàng không thể biết giao dịch trước đó của bên thế chấp là vô hiệu. Do đó, giao dịch thế chấp trong trường hợp này không bị vô hiệu.

Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà H4 về việc hủy hợp đồng thế chấp, hủy bỏ nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số AB 029282 do Ủy ban nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/6/2005, từ ông Trương Đăng H2 và bà Đỗ Thị H4 đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Xuân D, hủy bỏ nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số AB 029282 do Ủy ban nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/6/2005, từ ông Nguyễn Xuân D đăng ký biến động sang tên bà Doãn Thị Ngọc A1, yêu cầu Nguyễn Xuân D, Nguyễn Thị V, Doãn Thị Ngọc A1, Ngân hàng TMCP T trả lại nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà.

Đối với yêu cầu giải quyết H2 quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu để điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà H4, ông H2. Hội đồng xét xử nhận thấy: theo quy định tại điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì xử lý H2 quả của hợp đồng vô hiệu thì cần khôi phục tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, trong vụ án này, giao dịch chuyển nhượng đất giả tạo nhưng chưa xảy ra H2 quả về vật chất. Bà H4 đề nghị Tòa án giải quyết H2 quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu để điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà H4, ông H2 nhưng do Hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu nên yêu cầu này của bà H4 không được chấp nhận. Do giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu nhưng bà H4 chưa có yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp này nên không có căn cứ xem xét. Giành quyền khởi kiện cho bà H4 trong vụ án khác khi có yêu cầu. Do có các đương sự vắng mặt, chưa có bản tự khai nên giành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ án dân sự khác khi quyền lợi của họ bị xâm phạm.

Theo những nhận định ở trên thì xác định hợp đồng thế chấp không vô hiệu, do vậy đối với yêu cầu xử lý phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 205 (2), tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Tổ 1 phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 029282, MS 10127290056, số vào sổ cấp GCN: 770/2005/QĐ-UB/0041/2005, do UBND quận Long Biên, Hà Nội cấp ngày 14/06/2005, sang tên cho bà Doãn Thị Ngọc A1 28/01/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, Hà Nội được chấp nhận. Tuy nhiên, bà Doãn Thị Ngọc A1 chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất, tại thời điểm thẩm định của Tòa án, trên đất phát sinh một ngôi nhà 3 tầng hiện do gia đình bà H4, ông H2 đang sinh sống. Bà H4, ông

H2 không phải là người thế chấp, do đó xem xét áp dụng án lệ 11/2017 để giải quyết, ưu tiền quyền mua cho người đang sử dụng tài sản trên đất, nếu bên sử dụng đất không mua thì khi Ngân hàng phát mại tài sản cần thanh toán phần giá trị xây dựng cho người chủ tài sản.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng khi phát mại hai tài sản bảo đảm trên sẽ tách phần nghĩa vụ của các tài sản bảo đảm cụ thể như sau: một là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: Thôn N, xã Đ, thành phố Hà Đông, Hà Tây cho ông Đàm Xuân N1 và bà Nguyễn Thị H4. Tài sản này bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 9.749.419.481 đồng, bao gồm: 3.297.106.997 đồng nợ gốc và 6.452.312.484 đồng nợ lãi tính đến ngày 20/6/2023 và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 3.297.106.997 đồng kể từ ngày 21/6/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Hai là: quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 205 (2), tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Tổ 1 phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội mang tên bà Doãn Thị Ngọc A1. Tài sản này bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 10.337.691.694 đồng, bao gồm: 3.496.051.810 đồng nợ gốc và 6.841.639.884 đồng nợ lãi tính đến ngày 20/6/2023 và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 3.496.051.810 đồng kể từ ngày 21/6/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Hội đồng xét xử xét thấy việc chia tách này là ý chí tự nguyện của Ngân hàng, không xâm phạm lợi ích của các đương sự, thuận lợi cho việc thi hành án, cũng không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận.

Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Bà H4 phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các điều 30, 35, 144, 147, 227,228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các điều 122, 127, 129, 137, 323, 342, 343 Bộ luật dân sự năm 2005
- Điều 133 Bộ luật dân sự 2015

- Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Thông tư 12 ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn các tổ chức tín dụng cho vay đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

- Nghị định số 11/2012/NĐ ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm.

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

- Án lệ 11/2017/AL ngày 14/12/2017

- Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của TAND tối cao

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T đối với Công ty H.

Buộc Công ty H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP T theo hợp đồng cho vay số 19.12.12/HĐCV/PN/TCB/BDN-HT, HĐ hạn mức tín dụng số 280113/HĐTD-TCB/BDN/HT và 11 giấy nhận nợ kèm theo tính đến ngày 20/6/2023 là: : 20.087.111.175 đồng; trong đó:

+ Nợ gốc: 6.793.158.807 đồng;

+ Nợ lãi trong hạn: 195.525.121 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn:13.098.427.247 đồng;

+ Tổng nợ lãi: 13.293.952.368 đồng.

Kể từ ngày 21/6/2023, Công ty H còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cùng khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ xét xử với yêu cầu của nguyên đơn về lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng đối với bị đơn

3. Trường hợp Công ty H không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP T có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ, cụ thể:

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 205 (2), tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Tổ 1 phường Gi, quận Long, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 029282, MS 10127290056, số vào sổ cấp GCN: 770/2005/QĐ-UB/0041/2005, do UBND quận Long Biên, Hà Nội cấp ngày 14/06/2005, sang tên cho bà Doãn Thị Ngọc A1 28/01/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, Hà Nội. Tài sản gắn liền với đất được kê biên đồng thời với quyền sử dụng đất khi kê biên và hoàn trả cho chủ tài sản là bà Đỗ Thị H4, ông Trương Đăng H2 giá trị tài sản sau khi phát mại thi hành án. Ông Trương Đăng H2 và bà Đỗ Thị H4 có quyền thỏa thuận với Ngân hàng để được quyền ưu tiên mua tài sản khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản. Trong trường hợp không thỏa thuận được thì Ngân hàng có toàn quyền xử lý tài sản và thanh tóa lại phần giá trị tài sản trên đất cho chủ tài sản sau khi phát mại.

Tài sản này bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 10.337.691.694 đồng, bao gồm: 3.496.051.810 đồng nợ gốc và 6.841.639.884 đồng nợ lãi tính đến ngày 20/6/2023 và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 3.496.051.810 đồng kể từ ngày 21/6/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: Thôn N, xã Đ, thành phố Hà Đông, Hà Tây (Nay là quận Hà Đông, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 543446, số vào sổ cấp GCN: H-395 ĐM do UBND thành phố Hà Đông, Hà Tây (cũ) cấp ngày 31/10/2007 cho ông Đàm Xuân N1 và bà Nguyễn Thị H1.

Tài sản này bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 9.749.419.481 đồng, bao gồm: 3.297.106.997 đồng nợ gốc và 6.452.312.484 đồng nợ lãi tính đến ngày 20/6/2023 và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 3.297.106.997 đồng kể từ ngày 21/6/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty H phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị H4 cụ thể:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Đăng H2 và bà Đỗ Thị H4 với ông Nguyễn Xuân D và bà Nguyễn Thị V.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/8/2012 tại Văn phòng công chứng TH, số công chứng 546.2012, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân D và bà Nguyễn Thị V với bà Doãn Thị Ngọc A1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 22/01/2013 tại Văn phòng công chứng Mỹ Đình, số công chứng 01130099, quyển số 05-TP/VPVV-SCC/HĐCN vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H4, ông H2 về: hủy hợp đồng thế chấp, hủy bỏ nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số AB 029282 do Ủy ban nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/6/2005 từ ông Trương Đăng H2 và bà Đỗ Thị H4 đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Xuân D; hủy bỏ nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số AB 029282 do Ủy ban nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/6/2005 từ ông Nguyễn Xuân D đăng ký biến động sang tên bà Doãn Thị Ngọc A1, buộc Nguyễn Xuân D, Nguyễn Thị V, Doãn Thị Ngọc A1, Ngân hàng TMCP T trả lại nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà.

6. Không chấp nhận yêu cầu giải quyết H2 quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu để điều chỉnh sang tên lại cho bà H4, ông H2. Dành quyền khởi kiện cho bà H4, ông H2 trong một vụ án khác khi có yêu cầu giải quyết tranh chấp về bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ án dân sự khác khi có quyền lợi của họ bị xâm phạm.

7. Về án phí: Công ty H phải chịu 128.087.111 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP T số tiền tạm ứng án phí 74.500.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo biên lai số AB/2010/9052 ngày 11/6/2014. Bà Đỗ Thị H4 và ông Trương Đăng H2 phải chịu 300.000 đông án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo biên lai số AA/2020/0050390 ngày 21/7/2022.

8. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân TP Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân Q. Hoàng Mai;
- Chi cục thi hành án dân sự Q, Hoàng Mai
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Trần Thị Kim Cúc