

Bản án số: 217/2024/KDTM -PT

Ngày: 23/08/2024

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Phạm Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thuý Dương là Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Đào Thị Mai Phương** - Kiểm sát viên.

Ngày 23/08/2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 94/2024/TLPT-KDTM ngày 25 tháng 03 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 43/2023/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 420/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 07 năm 2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng N5;

Địa chỉ: số B L, phường T, Quận B, Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh H - Giám đốc N5 - Chi nhánh L2
(Theo Quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Người đại diện theo pháp luật Ngân hàng N5);

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Trần Thị Thu P, Bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Kim Q (Theo giấy ủy quyền số 1316/QĐ - NHNo. LB-TH ngày 16/7/2024);
Có mặt.

*** Bị đơn:** Công ty Cổ phần D2;

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà L số A Khu Á, phường N, quận T, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Kim T1 - Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty; Vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1975; Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1976; Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1932; Anh Nguyễn Hoàng P2, sinh năm: 2000; Chị Nguyễn Mai A, sinh năm: 2012; Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu D (tổ A mới) phường N, quận H, Thành phố Hải Phòng; Nơi ở: Tổ A, Khu phố T, phường T, thị xã P, quốc lộ E, Nhà thờ P5, Bà Rịa, Vũng Tàu; Vắng mặt.

2. Bà Kiều Thị T3, sinh năm 1971; Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình U, sinh năm: 1998 (Theo giấy ủy quyền ngày 28/6/2021 tại Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm); Ông Nguyễn Đình U, sinh năm 1998; Chị Nguyễn Yến M1, sinh năm: 1998; Cháu Nguyễn Ngọc Tố N, sinh năm: 2017; Cháu Nguyễn Đình Đăng K, sinh năm: 2019; Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Ngọc Tố N và cháu Nguyễn Đình Đăng K: Anh Nguyễn Đình U và chị Nguyễn Yến M1; Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi ở tại: A Đ, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

3. Ông Phạm Anh T4, sinh năm 1977; Đăng ký hộ khẩu tại: Tổ dân phố A, Trâu Quỳ, G, TP Hà Nội; Bà Phạm Thị Lan A1, sinh năm 1979; Chị Phạm Hoàng Trang A2, sinh năm: 2004; Anh Phạm Hoàng Duy A3, sinh năm: 2007; (Bà Lan A1, anh Duy A3, chị Trang A2 cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số B H, phường T, quận L, Thành phố Hải Phòng); Cùng nơi ở tại : Lô A khu tái định cư, C C, phường A, quận L, Thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1974; Bà Nguyễn Thị Năm C, sinh năm 1974; Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi ở tại: Thôn M, xã M, huyện Đ, Thành phố Hà Nội;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T5, bà C : Luật sư Nguyễn Văn Q1 - Công ty L3 – Đoàn Luật sư H12; Bà C có mặt.

5. Anh Nguyễn Bá S, sinh năm: 1988; Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Thôn M, xã M, huyện Đ, Thành phố Hà Nội; Chị Nguyễn Thị D, sinh năm : 1991; Cháu Nguyễn Gia B, sinh năm : 2016; Cháu Nguyễn Phúc Bảo C1, sinh năm : 2018; Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Gia B và cháu Nguyễn Phúc Bảo C1 : Chị Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Hoài N1; Cùng ở tại: Thôn M, xã M, huyện Đ, Thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Kiên C2, sinh năm 1976 ;Bà Lưu Thị Lan A4, sinh năm 1977; Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi ở tại: Số I, N, phường C, quận L, Thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Trung T6, sinh năm 1976; Nơi ở tại: Tổ D khu T, Thị trấn X, huyện C, Thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Văn T7, sinh năm: 1977; Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Thôn S, xã S, huyện Q, Thành phố Hà Nội. Hiện tại ông T7 đang thi hành án tại Trại giam V4, tỉnh Vĩnh Phúc; Vắng mặt.

9. Bà Đỗ Thị T8, sinh năm: 1980 Chị Nguyễn Thùy D1, sinh năm: 2000; Anh Nguyễn Văn T9, sinh năm: 2003; Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi ở tại: Thôn S, xã S, huyện Q, Thành phố Hà Nội; Đại diện theo ủy quyền của bà T8: Ông Nguyễn Danh H1 - sinh năm: 1976, Nơi ở: Xóm C, thôn S, xã S, huyện Q, Hà Nội; Vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Hữu K1, sinh năm 1976; Bà Trần Thị M2, sinh năm 1979 ; Đại diện theo ủy quyền : Ông Nguyễn Hữu K1, sinh năm 1976 (Theo giấy ủy quyền ngày 28/6/2021 tại Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm); Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm: 2001; Anh Nguyễn Hữu K2, sinh năm: 2004; Cháu Nguyễn Hữu Ngọc P3, sinh năm: 2016; Cháu Nguyễn Hữu Ngọc L, sinh năm: 2016; Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Hữu Ngọc P3, cháu Nguyễn Hữu Ngọc L: Ông Nguyễn Hữu K1 và bà Trần Thị M2; Bà Nguyễn Thị C3, sinh năm: 1940; Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi ở tại: Thôn L, xã V, huyện Đ, Thành phố Hà Nội; Ông K1 và bà M2 có mặt.

11. Ông Lê Tuấn A5, sinh năm 1985; Bà Trần Thị T10, sinh năm 1984, Đại diện theo ủy quyền : Ông Lê Tuấn A5, sinh năm 1985(theo giấy ủy quyền ngày 28/6/2021 tại Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm); Cùng đăng ký hộ khẩu và nơi ở tại: Thôn C, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

12. Ông Tạ Văn T11, sinh năm 1976; Bà Kiều Thị L1, sinh năm 1976; Cùng đăng ký hộ khẩu và nơi ở tại: Xóm E, L, N, huyện Q, Thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

13. Ông Nguyễn Văn K3, sinh năm: 1948; Bà Bùi Thị V1, sinh năm: 1956; Anh Nguyễn Văn N2, sinh năm: 1979; Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi ở tại: Thị trấn Q, huyện Q, Thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

14. Ông Ngô Quốc T12, sinh năm 1959; Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1959; Ông Ngô Quốc A6, sinh năm 1983; Bà Ngô Thị U1, sinh năm: 1985; Cháu Ngô Quốc T13, sinh năm: 2010; Cháu Ngô Khánh B1, sinh năm: 2012; Cháu Ngô Hoài A7, sinh năm: 2018; Người đại diện hợp pháp của cháu Ngô Quốc T13, Ngô Khánh B1, Ngô Hoài A7: Ông Ngô Quốc A6 và bà Ngô Thị U1; Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi ở tại: Thôn C, xã N, huyện Đ, Thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

15. Bà Ngô Thị Thu H3, sinh năm 1986; Đăng ký hộ khẩu tại: Thôn N, xã V, huyện Đ, Thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

Bà Ngô Thị U1, bà Nguyễn Thị N3, bà Ngô Thị Thu H3, ông Ngô Quốc T12 ủy quyền cho ông Ngô Quốc A6 (Giấy ủy quyền ngày 22/01/2022); Vắng mặt.

16. Ông Nguyễn Đình H4, sinh năm: 1970; Bà Đoàn Thị V2, sinh năm: 1974; Anh Nguyễn Đình H5, sinh năm: 2002; Cháu Nguyễn Hoàng H6, sinh năm: 2013; Người đại

diện hợp pháp của cháu Nguyễn Hoàng H6: Bà Đoàn Thị V2; Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn H, xã Đ, huyện G, Thành phố Hà Nội;

Ông H4 hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam số 2 – Công an thành phố H: Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đình H4: Luật sư Nguyễn Thị M3 - Văn phòng L4 - Đoàn luật sư Thành phố H12; Có mặt.

17. Ông Trịnh Bá H7, sinh năm: 1977; Bà Trần Thị S1, sinh năm: 1981; Anh Trịnh Vũ P4, sinh năm: 1998; Chị Trịnh Thị T14, sinh năm: 2001; Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú và hiện ở tại: ngõ H, đường T, tổ dân phố T, L, phường D, quận H, Thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của ông H7: Bà Đồng Thị Thúy T15, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số D ngõ B L, Tổ dân phố A, phường L, quận H, Hà Nội. (Theo giấy uỷ quyền ngày 26/01/2022); Vắng mặt.

18. Ông Lê Đức C4, sinh năm 196; Bà Nguyễn Thị H8, sinh năm 1971; Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú và hiện ở tại: Số I Đ, phường N, quận H, Thành phố Hải Phòng; Đại diện theo uỷ quyền của ông C4, bà H8 là bà: Đồng Thị Thúy T15, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số D ngõ B L, Tổ dân phố A, phường L, quận H, Hà Nội (Giấy uỷ quyền ngày 06/9/2023); Vắng mặt.

19. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội khu vực G; Địa chỉ: Số B đường C, xã C, huyện G, Hà Nội; Vắng mặt.

20. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội khu vực H; Địa chỉ: Lô N Khu T, phường H, quận H, Hà Nội; Vắng mặt.

21. Văn phòng Công chứng Đ; Địa chỉ: Số A phố N Kon Tum, phường N, quận T, Thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

22. Văn phòng Công chứng H; Địa chỉ: Số C, ngõ F phố L, phường V, quận H, Thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

23. Văn phòng Công chứng P; Địa chỉ: Số A T, phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/10/2019 Ngân hàng N5 chi nhánh H13 ký hợp đồng tín dụng số 1502-LAV- 201900565 với Công ty Cổ phần D2. Hạn mức cho vay tối đa là: 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng). Mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ. Thời hạn hạn mức: 12 tháng,

kể từ ngày ký hợp đồng. Toàn bộ dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1502-LAV-201800709 ngày 05/12/2018 ký giữa N5 chi nhánh H13 và Công ty Cổ phần D2 được chuyển sang theo dõi tại hợp đồng tín dụng số 1502-LAV-201900565 ngày 11/10/2019.

Chi tiết dư nợ theo 20 Giấy nhận nợ tạm tính đến ngày 30/9/2023 (ngày xét xử sơ thẩm) như sau:

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-201901006 ngày 24/07/2019: Nợ gốc: 1.338.000.000 đồng; Lãi suất: 7,5%/năm, lãi suất quá hạn: 7,875%/năm; Nợ lãi: 584.844.411 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 180.493.151 đồng, lãi quá hạn: 404.351.260 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-201901030 ngày 29/07/2019: Nợ gốc: 1.500.000.000 đồng; Lãi suất: 7,5%/năm, lãi suất quá hạn: 7,875%/năm; Nợ lãi: 447.426.370 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 113.116.438 đồng, lãi quá hạn: 334.309.932 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-201901082 ngày 08/08/2019: Nợ gốc: 1.550.000.000 đồng; Lãi suất: 7,5%/năm, lãi suất quá hạn: 7,875%/năm; Nợ lãi: 462.197.260 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 119.753.425 đồng, lãi quá hạn: 342.443.836 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-201901086 ngày 09/08/2019: Nợ gốc: 1.420.000.000 đồng; Lãi suất: 7,5%/năm, lãi suất quá hạn: 7,875%/năm; Nợ lãi: 423.359.384 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 111.168.493 đồng, lãi quá hạn: 312.190.890 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-201901314 ngày 24/09/2019: Nợ gốc: 2.520.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 800.269.151 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 233.082.740 đồng, lãi quá hạn: 567.186.411 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-201901394 ngày 11/10/2019: Nợ gốc: 6.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 1.903.890.411 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 585.205.479 đồng, lãi quá hạn: 1.318.684.932 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-201901514 ngày 01/11/2019: Nợ gốc: 2.080.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 659.741.808 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 208.341.918 đồng, lãi quá hạn: 451.399.890 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-201901537 ngày 06/11/2019: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 317.128.767 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 101.260.274 đồng, lãi quá hạn: 215.868.493 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-201901652 ngày 27/11/2019: Nợ gốc: 1.150.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 364.433.425 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 121.742.466 đồng, lãi quá hạn: 242.690.959 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-201901663 ngày 28/11/2019: Nợ gốc: 470.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 148.937.205 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 49.858.630 đồng, lãi quá hạn: 99.078.575 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-201901782 ngày 19/12/2019: Nợ gốc: 710.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 222.017.973 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 75.940.822 đồng, lãi quá hạn: 146.077.151 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-201901915 ngày 27/12/2019: Nợ gốc: 300.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 93.258.082 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 32.087.671 đồng, lãi quá hạn: 61.170.411 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-202000095 ngày 20/01/2020: Nợ gốc: 1.200.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 366.141.370 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 128.087.671 đồng, lãi quá hạn: 238.053.699 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-202000156 ngày 17/02/2020: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 598.487.671 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 199.890.411 đồng, lãi quá hạn: 398.597.260 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-202000166 ngày 19/02/2020: Nợ gốc: 2.100.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 626.824.110 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 222.312.329 đồng, lãi quá hạn: 404.511.781 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-202000171 ngày 20/02/2020: Nợ gốc: 2.700.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 805.176.986 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 288.197.260 đồng, lãi quá hạn: 516.979.726 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-202000189 ngày 25/02/2020: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 594.126.027 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 213.479.452 đồng, lãi quá hạn: 380.646.575 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-202000878 ngày 15/9/2020: Nợ gốc: 2.400.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 606.430.685 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 144.131.507 đồng, lãi quá hạn: 462.299.178 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-202000994 ngày 21/10/2020: Nợ gốc: 2.400.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 588.940.274 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 96.263.014 đồng, lãi quá hạn: 92.677.260 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502-LDS-202001053 ngày 19/11/2020: Nợ gốc: 4.100.000.000 đồng; Lãi suất: 8,0%/năm, lãi suất quá hạn: 8,4%/năm; Nợ lãi: 986.830.685 đồng, bao gồm lãi trong hạn: 191.408.219 đồng, lãi quá hạn: 795.422.466 đồng.

2. Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên như sau:

Tài sản 1: *Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: phường N, quận H, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền SHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BG 288297 do UBND quận H cấp ngày 25/08/2011; vào sổ cấp GCN số: CH 00780 đứng tên ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị P1. Hợp đồng thế chấp số 7637/2018 ký ngày*

29/11/2018 tại Văn Phòng Công chứng G, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/11/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai TP Hải Phòng - Chi nhánh quận H.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: A Đ tổ D, phường T, quận H, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số 10107373566 do UBND quận H thừa ủy quyền UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 30/09/2004; Hồ sơ gốc số: 147.2004.QĐUB /171.2004 mang tên bà Kiều Thị T3 và con trai là Nguyễn Đình U - do nhận thừa kế. Hợp đồng thế chấp số công chứng 6206.2018 ký ngày 21/12/2018 tại Văn phòng Công chứng H, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 22/12/2018 tại Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận H.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: T, L, phường D, quận H, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số BV 424178 do UBND Quận H cấp ngày 22/07/2014; vào sổ cấp GCN số: CH 02326 mang tên ông Phạm Anh T4. Hợp đồng thế chấp số công chứng 215 2019 ký ngày 11/01/2019 tại Văn phòng Công chứng H, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/01/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận H.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số AP 920369 do UBND huyện Đ cấp ngày 28/07/2009; vào sổ cấp GCN QSD đất số: 107/1280/QĐ-UB mang tên ông Nguyễn Văn T5 và vợ, bà Nguyễn Thị Năm C. Hợp đồng thế chấp số công chứng 1529.2019/HĐTC ký ngày 24/07/2019 tại Văn phòng Công chứng P, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/7/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà nội - Chi nhánh huyện Đ.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Lô A khu tái định cư C C, phường A, quận L, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận số CE 363128; số vào sổ cấp GCN: CH 000102 do UBND quận L cấp ngày 01/12/2016 mang tên ông Phạm Anh T4 và vợ, bà Lưu Thị Lan A4. Hợp đồng thế chấp số công chứng 5493/2019 ký ngày 18/09/2019 tại Văn phòng Công chứng G, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/9/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai TP Hải Phòng - Chi nhánh quận L.

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Tổ A, P. H, Q. H, TP Hải Phòng theo Giấy chứng nhận số BA 940059 do UBND quận H cấp ngày 08/07/2011; vào sổ cấp GCN số: CH 00226 mang tên ông Nguyễn Kiên C2 và vợ Bà Lưu Thị Lan A4. Hợp đồng thế chấp số công chứng 6494/2019 ký ngày 28/10/2019 tại Văn phòng Công chứng G, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/10/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai TP Hải Phòng - Chi nhánh quận H.

Tài sản 7: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn S, xã S, huyện Q, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số BK 749448 do UBND huyện Q - TP Hà Nội cấp ngày 02/05/2013; vào sổ cấp GCN số: CH 6416 mang tên ông Nguyễn Trung T6. Hợp đồng thế chấp số công chứng 2467.2019/HĐTC ký ngày 22/11/2019 tại Văn phòng Công

chứng P, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/11/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Q.

Tài sản 8: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Đ, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận số BM 186690 do UBND huyện Đ - TP Hà Nội cấp ngày 15/10/2012; vào sổ cấp GCN số: 3294.QĐ.UBND.2012/CH 00173. 2012 mang tên ông Nguyễn Hữu K1 và vợ, bà Trần Thị M2. Hợp đồng thế chấp số công chứng 2562.2019/HĐTC ký ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng P, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/12/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đ.

Tài sản số 9: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: thôn C, xã T, huyện Đ, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận số BE 013464 do UBND huyện Đ - TP Hà Nội cấp ngày 15/02/2011, vào sổ cấp GCN số: 242.QĐ.UBND.2011/CH 00101. 2011 mang tên ông Lê Tuấn A5 và vợ, bà Trần Thị T10. Theo hợp đồng thế chấp số công chứng 2590.2019/HĐTC ký ngày 09/12/2019 tại Văn phòng Công chứng P.

Tài sản 10: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thị trấn Q, huyện Q, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận số CR 114406 do Sở Tài nguyên và Môi trường - TP Hà Nội cấp ngày 09/07/2019; vào sổ cấp GCN số: CS-QO 05041 mang tên ông Tạ Văn T11 và vợ bà Kiều Thị L1. Hợp đồng thế chấp số công chứng 103.2020/HĐTC ký ngày 15/01/2020 tại Văn phòng Công chứng P, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/01/2020 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Q.

Tài sản 11: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số BG 125152; sổ vào sổ cấp GCN: CH 04210/506/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 12/03/2012 mang tên ông Phạm Anh T4. Hợp đồng thế chấp số công chứng 1860.2020/HĐTC ký ngày 14/09/2020 tại Văn Phòng Công chứng P, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/9/2020 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện G.

Tài sản 12: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện Đ, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận số W 539255 do UBND huyện Đ - TP Hà Nội cấp ngày 09/10/2003; vào sổ cấp GCN số: 1055 QSDĐ/TCNK mang tên Hộ gia đình ông Ngô Quốc T12. Hợp đồng thế chấp số công chứng 2194.2020/HĐTC ký ngày 19/10/2019 tại Văn Phòng Công chứng P, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/10/2020 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đ.

Ngày 30/9/2023 Ngân hàng N5 có đơn sửa đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện: Không yêu cầu Công ty Cổ phần D2 phải thanh toán nợ gốc 1.062.000.000 đồng và số tiền lãi: 189.318.282 đồng, trong đó: Lãi trong hạn: 154.107.693 đồng, lãi quá hạn: 35.210.589; không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp số 9.

Công ty Cổ phần D2 còn nợ Ngân hàng N5 tạm tính đến ngày 30/9/2023 là: 50.349.143.773 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ, ba trăm bốn mươi chín triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn, bảy trăm bảy mươi ba đồng), trong đó:

- Dư nợ gốc: 38.938.000.000 đồng
- Nợ lãi: 11.411.143.773 đồng (*Đã trừ số lãi được miễn giảm*)
- + *Lãi trong hạn: 3.261.713.677 đồng*
- + *Lãi quá hạn: 8.149.430.096 đồng*

N5 khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm giải quyết yêu cầu cụ thể như sau:

1. Buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và các khoản tiền lãi phát sinh như trên, tạm tính đến ngày 30/9/2023.

2. Bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong số nợ gốc, lãi cho nguyên đơn.

3. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số nợ theo Hợp đồng tín dụng, thì nguyên đơn có quyền: Yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại 11 tài sản bảo đảm còn lại của các Bên thế chấp (Bao gồm cả tài sản thế chấp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) .

4. Sau khi xử lý, phát mại tài sản của Bên thế chấp, nếu số tiền thu được không đủ thanh toán các khoản nợ, thì bị đơn vẫn phải thanh toán nốt nghĩa vụ còn nợ cho Ngân hàng N5.

Bị đơn trình bày:

Công ty đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án. Đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án cũng như tại phiên tòa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N5, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc ký kết các hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp đều đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đúng chủ thể. Xác nhận Công ty D2 phải thanh toán cho Ngân hàng N5 số tiền nợ gốc và các khoản tiền lãi phát sinh liên quan đến Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ. Do Công ty kinh doanh khó khăn, mất khả năng thanh toán, nên đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho các chủ tài sản có thể rút tài sản đảm bảo, Công ty sẽ cố gắng hỗ trợ trong khả năng. Công ty hiện không còn hoạt động, không treo biển tên tại địa chỉ trong đăng ký kinh doanh tại: Địa chỉ trụ sở: Tầng A, Tòa nhà L số A Khu Á, phường N, quận T, Thành phố Hà Nội. Công ty D2 đến nay không còn nộp thuế, không nợ thuế hay bị cưỡng chế thuế, tuy nhiên Công ty chưa làm thủ tục giải thể.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Đình H4 trình bày: Ông H4 có kí kết Hợp đồng thỏa thuận vay vốn số 08/2016/HĐTTVV - THIENMINH ngày 08/8/2016 với Công ty TNHH D2 do ông Phạm Anh T4 giữ chức vụ: Chủ tịch HĐQT với số tiền: 500.000.000 đồng. Từ thời điểm bàn giao tiền đến nay, ông T4 cũng không thông báo thay đổi lãi suất. Để vay được số tiền trên ông H4 đã kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T4. Sau đó, ông T4 đã làm thủ tục đăng kí sang tên quyền sử dụng đất trên theo Giấy chứng nhận số BG 125152; sổ vào sổ cấp GCN: CH 04210/506/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 12/03/2012 mang tên ông Phạm Anh T4. Ông H4 đã trả được cho Công ty D2 theo số tài khoản đứng tên ông Phạm Anh T4 ghi trong Hợp đồng thỏa thuận vay vốn thể hiện trong: Giấy nộp tiền kiêm bảng kê ngày 13/2/2017: 7.000.000 đồng có nội dung: Nguyễn Thị N4 TT tiền lãi vay T11 + 12/2016 (chị gái của Nguyễn Đình H4); Giấy nộp tiền kiêm bảng kê ngày 25/2/2017: 7.000.000 đồng có nội dung: Nguyễn Thị N4 TT tiền lãi vay t1+ 2/2017 (chị gái của Nguyễn Đình H4); Giấy nộp tiền kiêm bảng kê ngày 28/4/2017: 7.000.000 đồng có nội dung: Nguyễn Thị N4 TT tiền lãi vay t3 + 4/2017 (chị gái của Nguyễn Đình H4); Phiếu thu thanh toán tiền lãi tháng 9,10/2016 số tiền: 5.350.000 đồng. Tổng số tiền lãi ông H4 đã trả cho ông T4 là: **26.350.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi sáu triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Toà án: *Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05258.2016/HĐCN; quyết số 3 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 09/8/2016 kí tại Văn Phòng Công chứng Đ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*, đề nghị ông T4 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có trách nhiệm trả số tiền vay 500.000.000 đồng và lãi phát sinh như thỏa thuận trong hợp đồng vay với ông T4. Ông đã làm đơn tố cáo hành vi lừa đảo của ông Phạm Anh T4 ra cơ quan điều tra về hành vi lừa đảo của ông T4 với Quyết định tạm đình chỉ của Công an quận T ông không có ý kiến gì.

Ông Trịnh Bá H7 trình bày: Ngày 02/7/2014, Ông Trịnh Bá H7 và vợ là bà Trần Thị S1 có kí kết với Công ty TNHH Đ1, do ông Phạm Anh T4 là Chủ tịch HĐQT Hợp đồng thỏa thuận vay vốn số: 11/HĐTTVV - PK ngày 02/7/2014. Nội dung của Hợp đồng thể hiện: số tiền vay 500.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng thỏa thuận vay vốn, ông Trịnh Bá H7 cùng vợ và các con đã kí Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Xóm T, L, phường D, quận H, Thành phố Hà Nội *đứng tên hộ ông Trịnh Bá H9 cho ông T4*. Sau đó, ông T4 đã làm thủ tục đăng kí sang tên quyền sử dụng đất trên theo Giấy chứng nhận số BV 424178 do UBND Quận H cấp ngày 22/07/2014; vào sổ cấp GCN số: CH 02326 mang tên ông Phạm Anh T4.

Ông H7 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2677.2014/HĐCN, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập tại văn phòng C6, phường N, quận T, Hà Nội ngày 06/7/2014. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ của người khác, số công chứng 2152019 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2019 giữa bên thế chấp là Phạm Anh T4 và bên nhân thế chấp là Ngân hàng N5 vì đây là tài sản hợp pháp của ông. Ông sẽ trả lại số tiền vay của ông T4 và ông T4 trả lại giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Xác nhận có vay của ông T4 500.000.000 đồng nhưng chỉ nhận được 450.000.000 đồng, đến nay chưa trả gốc, lãi nào.

Bà Nguyễn Thị Năm C trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đồng sở hữu *Quyền sử dụng đất tại địa chỉ:* Thôn M, xã M, huyện Đ, thành phố Hà Nội *theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 920369 do UBND huyện Đ cấp ngày 28/07/2009; vào sổ cấp GCN QSD đất số: 107/1280/QĐ-UB* đứng tên Nguyễn Văn T5. Tại thời điểm tháng 7/2019, khi ông T5 tham gia kí Hợp đồng thế chấp số 1529.2019/HĐTC quyền số 02 ngày 24/7/2019 tại Văn Phòng Công chứng P trong tình trạng mất năng lực hành vi. Do đó, Hợp đồng thế chấp này vô hiệu do người tham gia giao dịch không có đủ năng lực hành vi dân sự. Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp nêu trên và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Đề nghị Ngân hàng trả lại cho gia đình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn T5 do ngân hàng đang quản lý.

Bà Nguyễn Thị P1 trình bày: Qua quen biết bà có vay của anh T4 1.200.000.000 đồng theo Hợp đồng thoả thuận vay vốn số 03/2015/HĐTTVV - Thiên Minh ngày 27/11/2015 và đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại thửa đất số 371a, tờ bản đồ số: 12, diện tích 221m², phường N, quận H, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền SHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BG 288297 do UBND quận H cấp ngày 25/08/2011; vào sổ cấp GCN số: CH 00780 cho ngân hàng N5. Sau khi thế chấp tài sản cho ngân hàng xong, bà được biết anh T4 tiếp tục vay thêm từ tài sản của bà 1.500.000.000 đồng. Khoảng 3 năm sau, bà có ý định muốn bán tài sản trên cho anh C4, chị H8 với giá 3.640.000.000 đồng. Bà có cho ông T4 gặp vợ chồng Chi H10, 3 bên thống nhất: Sau 2 tuần, ông T4 sẽ thu xếp tiền phần vay của ông T4, bà thu xếp phần vay của bà để có đủ số tiền trả cho ngân hàng sau đó để lấy sổ ra, hoàn tất thủ tục mua bán cho ông bà Chi H10. Tuy nhiên sau đó bà không liên hệ được với anh T4 nữa. Về thời gian nhận cọc như ông bà Chi H10 trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Như C5 trình bày: Sự việc liên quan đến mảnh đất của ông thế chấp cho khoản vay của Công ty D2 có liên quan đến ông và ông Phạm Anh T4 - cổ đông của Công ty D2. Dự kiến giữa năm 2022 sẽ có phương án giải quyết. Ông C5 làm đơn xin giải quyết vắng mặt.

Ông Phạm Anh T4 trình bày: Nguồn gốc tài sản đảm bảo tại T, L, phường D, quận H, thành phố Hà Nội của Ông Trịnh Bá H7, sinh năm: 1977 và tại địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội là của ông Nguyễn Đình H4. Do các ông H7, ông H4 có vay của ông khoản tiền, vay bao nhiêu thì do thời gian quá lâu ông không nhớ và các ông bà đã tự nguyện sang tên cho ông và tự nguyện dùng tài sản của mình để thế chấp tại ngân hàng N5 cho khoản vay của Công ty D2. Đến nay ông H7, ông H4 chưa trả tiền gốc, lãi cho ông.

Thời điểm vay tiền ông T4, tài sản của ông H7 là nợ xấu của ngân hàng là SHB, của ông H4 đang là nợ xấu của K4, hai tài sản đang có nguy cơ chuẩn bị phát mại tài sản do không có khả năng trả nợ. Đối với 02 tài sản này và các tài sản thế chấp còn lại trong vụ án ông khẳng định ông không lừa đảo gì ai, do những người này đều có nhu cầu vay tiền nên đã đến gặp ông. Việc kí kết sang tên, các thủ tục thế chấp tại ngân hàng giữa các chủ tài sản đều hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Sau khi cho vay, ông liên tục, thúc đòi nợ các chủ tài sản trên để thu tiền gốc và lãi nhưng đến nay không ai hợp tác và chưa trả một đồng lãi và gốc nào cho ông. Ông sẽ tìm các giấy vay nợ và xuất trình cho Tòa án sau.

Đối với các chứng cứ mà các chủ tài sản cung cấp về việc ông đứng tên các công ty khác nhau khi có quan hệ cho vay với các chủ tài sản đây là quan hệ dân sự khác không liên quan đến vụ án này. Hiện tại công ty D2 đang gặp khó khăn, ông sẽ cùng các chủ tài sản tìm cách khắc phục để giữ lại được tài sản.

Đối với 03 tài sản đảm bảo ông đứng tên chủ sở hữu, hiện trạng như biên bản xem xét thẩm định của Tòa án. Ông không có ý kiến gì.

Bà Phạm Thị Lan A1 (vợ ông T4) trình bày: Bà và ông T4 có kí kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 5493/2019 với Ngân hàng N5 để thế chấp cho khoản vay của Công ty D2 tại N5. Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty D2 phải thanh toán khoản tiền còn thiếu bà không có ý kiến gì. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để rút tài sản đảm bảo, trường hợp không nộp được tiền vào Ngân hàng mà Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ thì bà cũng đồng ý. Đề nghị giải quyết vắng mặt.

Ông Tạ Văn T11 trình bày: Năm 2019, vợ chồng ông có giúp đỡ ông Phạm Anh T4 thế chấp tài sản tại Thị trấn Q, huyện Q, Thành phố Hà Nội (nay là số nhà A, ngõ A đường H, thị trấn Q) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 114406 do Sở T18 – Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/7/2019, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS- QO 05041, đứng tên Tạ Văn T11 và Kiều Thị L1. Diện tích 140,3m². Kể từ ngày kí Hợp đồng thế chấp và đơn yêu cầu đăng kí thế chấp gia đình ông không cải tạo, sửa chữa xây mới gì thêm. Ngân hàng có đến xem xét, thẩm định tài sản thế chấp nêu trên. Hiện ông đang cho chủ cũ ở nhờ: Ông Nguyễn Văn K3 - sinh năm: 1945; vợ là Nguyễn Thị V3 - sinh năm: 1947 cùng hộ khẩu thường trú tại: Thị trấn Q, huyện Q, Thành phố Hà Nội. Nay đối với

yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N5 ông có ý kiến đề nghị Ngân hàng tìm hướng giải quyết cho ông và tài sản thế chấp ông đã kí.

Ông Nguyễn Văn K3, bà Bùi Thị V1 trình bày: Ông bà cho vợ chồng ông Tạ Văn T11 và bà Kiều Thị L1 mượn sổ đỏ để vay Ngân hàng hộ ông bà số tiền 300.000.000 đồng. Ông bà đề nghị sẽ trả ông T11, bà L1 số tiền trên và được nhận lại sổ đỏ.

Ông Lê Đức C4 và vợ là bà Nguyễn Thị H8 trình bày: Ngày 19/8/2019, ông bà có ký hợp đồng đặt cọc 300.000.000 đồng để mua nhà đất tại đứng tên ông M2, bà P1 tại: Thửa số 371a, tờ bản đồ số: 12, diện tích 221m², phường N, quận H, thành phố Hải Phòng (Nay là nhà đất thuộc tổ A, số nhà A đường N, phường N, quận H, Thành phố Hải Phòng) theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền SHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BG 288297 do UBND quận H cấp ngày 25/08/2011; vào sổ cấp GCN số: CH 00780, có ông Nguyễn Văn M4, sinh năm 1977, địa chỉ: Khu F, phường N, quận H, thành phố Hải Phòng là người làm chứng. Thời hạn đặt cọc có giá trị đến hết ngày 19/9/2019. Ông bà đã chuyển cho vợ chồng ông M2, bà P1 số tiền 1.140.000.000 đồng. Từ đó đến nay, nhiều lần ông bà yêu cầu ông M2, bà P1 cùng đến Văn Phòng Công chứng để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng tài sản trên nhưng ông M2, bà P1 nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thế chấp cho ngân hàng.

Nhận thấy có nhiều dấu hiệu vi phạm hợp đồng nên ngày 20/8/2021 vợ chồng ông bà đã làm đơn trình báo đến Ủy ban nhân dân phường N nhưng không làm đơn ra Công an phường N. Đối với yêu cầu của khởi kiện của Ngân hàng N5, ông bà đề nghị Tòa án và ngân hàng tạo điều kiện cho ông bà cùng vợ chồng ông M2, bà P1 được thanh toán số tiền thế chấp tài sản là 5.800.000.000 đồng để giải chấp tài sản thế chấp nêu trên. Nếu trong trường hợp không thỏa thuận được với nhau về việc thực hiện phương án trên thì đề nghị Tòa án yêu cầu ông M2, bà P1 phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền đặt cọc là 1.140.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

Ông C4, bà H8 có đơn đề nghị xin được vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án và tại phiên tòa.

Bà Đỗ Thị T8 trình bày: Gia đình bà Đỗ Thị T8 cùng chồng là Nguyễn Văn T7 là chủ tài sản thực sự tại: Thôn S, xã S, huyện Q, thành phố Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Trung T6. Theo thông tin từ ông T6 cung cấp cho ông bà thì: Ông T6 đã không thực hiện các thỏa thuận với ông T7, đã lừa dối ông bà để thế chấp tài sản cho Công ty D2 tại Ngân hàng N5. Theo thông tin ông T6 cung cấp cho ông bà thì ông T6 chỉ vay 600.000.000 đồng và nói cũng bị ông T4 (Giám đốc Công ty D2) lừa. Đề nghị Tòa án làm rõ xem ông T6 bị lừa như thế nào? Hay ông T6 lừa gia đình.

Ông Nguyễn Văn T7 (Chồng bà T8) trình bày: Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N5 và Công ty Cổ phần D2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung T6 trong khi sổ mang tên Nguyễn Văn T7 ông không

được biết, cũng không được ký bất kỳ giấy tờ gì liên quan. Ông T7 bị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử về tội “Chứa chấp và sử dụng chất ma túy”, không có liên quan đến việc ký các hợp đồng thế chấp trên. Quyền sử dụng đất mang tên ông T7 đã ủy quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Danh H1 từ năm 2013 (không nhớ rõ năm), từ thời gian đó đến nay ông không được biết quyền sử dụng đất đó dùng cho mục đích gì, các giấy tờ tài liệu liên quan ông H1 giữ. Do hiện nay ông T7 đang chấp hành án tại trại giam N6, Bắc Giang nên đề nghị được giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa xét xử.

Ông Nguyễn Đình U đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà T3 trình bày: Ông cùng mẹ là bà Kiều Thị T3 có ủy quyền, thế chấp nhà đất tại địa chỉ: A Đ, phường T, quận H, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Hồng M5 (Hộ khẩu thường trú: Y, phường Y, quận H, Hà Nội) để cho Công ty của ông M5 vay Ngân hàng với giá trị tối đa tài sản đất của nhà ông bà và được ông M5 cho vay 1.000.000.000 đồng. Ông và ông M5 không có giấy tờ giao dịch rõ ràng nhưng có tin nhắn trao đổi. Hiện ông M5 đã mất tích và không liên lạc để tìm hướng giải quyết với gia đình. Từ đầu, các ông bà chỉ nghe theo lời ông M5, không thực sự hiểu và làm việc với Công ty D2.

Ông Ngô Quốc A6, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Quốc T12, Bà Ngô Thị U1, bà Nguyễn Thị N3, bà Ngô Thị Thu H3; Người đại diện hợp pháp của cháu Ngô Quốc T13, Ngô Khánh B1, Ngô Hoài A7 trình bày: Đồng ý với ý kiến của bà T15. Đề nghị Tòa án xác minh, điều tra bảo đảm quyền lợi cho gia đình ông.

Ông Nguyễn Hữu K1 và vợ Trần Thị M2 trình bày: Ông vay của ông T4 400.000.000 đồng qua Công ty D2 và có đóng lãi đến 2020. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đề nghị nộp số lãi của khoản nợ gốc trên vào thẳng Ngân hàng N5 và Công ty D2 trả lại sổ đỏ cho ông bà, đồng thời có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền đã định giá tài sản.

Ông Lê Tuấn A5 và vợ là Trần Thị T10 trình bày: Xác nhận có kí biên bản định giá tài sản, Hợp đồng thế chấp; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Vợ chồng ông đã đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 013464 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/02/2011 và bản sao Căn cước công dân, Chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu của vợ chồng tôi cho Văn phòng C6 để làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Sau đó, anh T4 đưa cho vợ chồng tôi số tiền 200.000.000 đồng nhưng vợ chồng không có giấy tờ gì về việc giao nhận số tiền này. Ông T4 hẹn vợ chồng ông ngày 06/01/2020 sẽ đưa nốt số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó không liên hệ được với ông T4. Đề nghị Tòa án tiến hành buổi hòa giải để các bên có phương án giải quyết.

Văn Phòng Công chứng H, Văn Phòng Công chứng P **trình bày:** Việc thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của

người khác giữa Ngân hàng và các Bên nhận thế chấp đã tuân thủ đúng quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan. Do đó không đồng ý với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác nêu trên. Đề nghị giải quyết vắng mặt.

Văn Phòng Công chứng Đ **trình bày:** Việc kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2677.2014/HĐCN, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2014 giữa hộ gia đình ông Trịnh Bá H7 và ông Phạm Anh T4; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05258.2016/HĐCN; quyền số 3 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 09/8/2016 giữa ông Nguyễn Đình H4 và ông Phạm Anh T4 đúng theo quy định của pháp luật, của luật công chứng, đúng chủ thể kí kết. Việc thực hiện hợp đồng,... thiết lập các văn bản thoả thuận khác (nếu có) do các bên tự thực hiện, ngoài sự chứng của công chứng viên nên phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội khu vực G; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có công văn trả lời: Trình tự, thủ tục sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: T đất số B + 22 (1) - 3; Tờ bản đồ số 21; Địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện G. Thành phố Hà Nội; Thửa đất số: 587, Tờ bản đồ số: 01, diện tích 78,0m²; Địa chỉ: T, L, phường D, quận H, Thành phố Hà Nội đúng theo quy định của pháp luật, thời điểm thực hiện các thủ tục sang tên từ ông H4, hộ gia đình ông H7 sang ông T4 các Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai không nhận được đơn thư khiếu nại, tố cáo về việc ngừng sang tên các nhà đất trên cho ông T4.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 43/2023/KDTM-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N5 về việc: Không yêu cầu Công ty Cổ phần D2 phải thanh toán nợ gốc **1.062.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu đồng) và không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: thôn C, xã T, huyện Đ, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận số BE 013464 do UBND huyện Đ - TP Hà Nội cấp ngày 15/02/2011, vào sổ cấp GCN số: 242.QĐ.UBND.2011/CH 00101. 2011 mang tên ông Lê Tuấn A5 và vợ, bà Trần Thị T10. Theo hợp đồng thế chấp số công chứng 2590.2019/HĐTC ký ngày 09/12/2019 tại Văn Phòng C6, giá trị tài sản là: 1.062.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N5 đối với Công ty Cổ phần D2.

3. Buộc Công ty Cổ phần D2 phải trả cho Ngân hàng N5 số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 1502 LAV201900565 Ngày 11/10/2019, tạm tính đến ngày 30/9/2023 là: **50.349.143.773 đồng** (Bằng chữ: Năm mươi tỉ, ba trăm bốn mươi chín triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn, bảy trăm bảy mươi bảy đồng). Cụ thể: Nợ gốc là: 38.938.000.000

đồng; Nợ lãi là: 11.411.143.773 đồng, (lãi trong hạn là: 3.261.713.677 đồng, lãi quá hạn là: 8.149.430.096 đồng).

Công ty Cổ phần D2 còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N5 khoản tiền lãi phát sinh kể từ (01/10/2023) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, các Giấy nhận nợ đã ký giữa hai bên.

4. Trường hợp Công ty Cổ phần D2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh thì Ngân hàng N5 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại, xử lý tài sản bảo đảm sau:

- *Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: phường N, quận H, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền SHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BG 288297 do UBND quận H cấp ngày 25/08/2011; vào sổ cấp GCN số: CH 00780 đứng tên ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị P1. Được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 7637/2018 ký ngày 29/11/2018 tại Văn Phòng Công chứng G, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/11/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai TP Hải Phòng - Chi nhánh quận H. Giá trị tài sản là 7.735.000.000 đồng, bảo đảm cho dư nợ gốc là 5.800.000.000 đồng và lãi phát sinh. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 30/9/2023 là: 7.499.744.052 đồng (Trong đó, gốc: 5.800.000.000 đồng, lãi: 1.699.744.052 đồng).*

Khi kê biên phát mại tài sản bảo đảm nêu trên, ông Lê Đức C4, bà Nguyễn Thị H8 được quyền ưu tiên mua lại.

- *Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: A Đ tổ D, phường T, quận H, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số 10107373566 do UBND quận H thừa ủy quyền U2 cấp ngày 30/09/2004; Hồ sơ gốc số: 147.2004.QĐUB /171.2004 mang tên bà Kiều Thị T3 và con trai là Nguyễn Đình U - do nhận thừa kế. Được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 6206.2018 ký ngày 21/12/2018 tại Văn Phòng Công chứng H, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 22/12/2018 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận H. Giá trị tài sản là 4.256.000.000 đồng, bảo đảm cho dư nợ gốc là 3.190.000.000 đồng và lãi phát sinh. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 30/9/2023 là: 4.124.859.228 đồng (Trong đó, gốc: 3.190.000.000 đồng, lãi: 934.859.228 đồng).*

- *Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: T, L, phường D, quận H, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số BV 424178 do UBND Quận H cấp ngày 22/07/2014; vào sổ cấp GCN số: CH 02326 mang tên ông Phạm Anh T4. Được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 215 2019 ký ngày 11/01/2019 tại Văn Phòng Công chứng H, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/01/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận H. Giá trị tài sản là 3.120.000.000 đồng, bảo đảm cho dư nợ gốc là 2.340.000.000 đồng và lãi phát sinh. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 30/9/2023 là: 3.025.758.807 đồng (Trong đó, gốc: 2.340.000.000 đồng, lãi: 685.758.807 đồng).*

Khi xử lý tài sản thế chấp này, hộ ông Trịnh Bá H7 được quyền ưu tiên mua lại, nếu không đủ thì Công ty Cổ phần D2 tiếp tục phải trả nợ cho Ngân hàng. Nếu còn thừa tiền thì sẽ trả lại cho ông Phạm Anh T4 trong trường hợp ông T4 đã thực hiện nghĩa vụ đối với phần yêu cầu độc lập của ông Trịnh Bá H7. Trường hợp ông T4 chưa thực hiện xong nghĩa vụ thì số tiền thừa từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ trả cho hộ gia đình ông Trịnh Bá H7.

- *Quyền sử dụng đất tại địa chỉ:* Thôn M, xã M, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số AP 920369 do UBND huyện Đ cấp ngày 28/07/2009; vào sổ cấp GCN QSD đất số: 107/1280/QĐ-UB mang tên ông Nguyễn Văn T5 và vợ, bà Nguyễn Thị Năm C. Được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1529.2019/HĐTC ký ngày 24/07/2019 tại Văn Phòng Công chứng P, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/7/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đ. Giá trị tài sản: 2.752.000.000 đồng, bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả của Công ty Cổ phần D2 tại Ngân hàng. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 30/9/2023 là: 3.642.273.651 đồng (Trong đó, gốc: 2.816.787.751 đồng, lãi: 825.485.901 đồng).

- *Quyền sử dụng đất tại địa chỉ:* Lô A khu tái định cư C C, phường A, quận L, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận số CE 363128; số vào sổ cấp GCN: CH 000102 do UBND quận L cấp ngày 01/12/2016 mang tên ông Phạm Anh T4 và vợ, bà Lưu Thị Lan A4. Được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 5493/2019 ký ngày 18/09/2019 tại Văn Phòng Công chứng G, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/9/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai TP Hải Phòng - Chi nhánh quận L. Giá trị tài sản: 6.303.000.000 đồng, bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả của Công ty Cổ phần D2 tại Ngân hàng. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 30/9/2023 là: 8.342.024.282 đồng (Trong đó, gốc: 6.451.385.608 đồng, lãi: 1.890.638.674 đồng).

- *Quyền sử dụng đất tại địa chỉ:* Tò A, P. H, Q. H, TP Hải Phòng theo Giấy chứng nhận số BA 940059 do UBND quận H cấp ngày 08/07/2011; vào sổ cấp GCN số: CH 00226 mang tên ông Nguyễn Kiên C2 và vợ Bà Lưu Thị Lan A4. Được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 6494/2019 ký ngày 28/10/2019 tại Văn Phòng Công chứng G, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/10/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai TP Hải Phòng - Chi nhánh quận H. Giá trị tài sản: 1.696.000.000 đồng, bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả của Công ty Cổ phần D2 tại Ngân hàng. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 30/9/2023 là: 2.244.657.018 đồng (Trong đó, gốc: 1.735.927.335 đồng, lãi: 508.729.683 đồng).

- *Quyền sử dụng đất tại địa chỉ:* Thôn S, xã S, huyện Q, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số BK 749448 do UBND huyện Q - TP Hà Nội cấp ngày 02/05/2013; vào sổ cấp GCN số: CH 6416 mang tên ông Nguyễn Trung T6. Được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2467.2019/HĐTC ký ngày 22/11/2019 tại Văn Phòng Công

chứng P, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/11/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Q. Giá trị tài sản: 2.652.000.000 đồng, bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả của Công ty Cổ phần D2 tại Ngân hàng. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 30/9/2023 là: 3.509.923.591 đồng (Trong đó, gốc: 2.714.433.545 đồng, lãi: 795.490.047 đồng).

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Đ, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận số BM 186690 do UBND huyện Đ - TP Hà Nội cấp ngày 15/10/2012; vào sổ cấp GCN số: 3294.QĐ.UBND.2012/CH 00173. 2012 mang tên ông Nguyễn Hữu K1 và vợ, bà Trần Thị M2. Được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2562.2019/HĐTC ký ngày 05/12/2019 tại Văn Phòng Công chứng P, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/12/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đ. Giá trị tài sản: 1.575.000.000 đồng, bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả của Công ty Cổ phần D2 tại Ngân hàng. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 30/9/2023 là: 2.084.513.445 đồng (Trong đó, gốc: 1.612.078.745 đồng, lãi: 472.434.700 đồng).

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thị trấn Q, huyện Q, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận số CR 114406 do Sở Tài nguyên và Môi trường - TP Hà Nội cấp ngày 09/07/2019; vào sổ cấp GCN số: CS-QO 05041 mang tên ông Tạ Văn T11 và vợ bà Kiều Thị L1. Được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 103.2020/HĐTC ký ngày 15/01/2020 tại Văn Phòng Công chứng P, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/01/2020 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Q. Giá trị tài sản: 2.525.000.000 đồng, bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả của Công ty Cổ phần D2 tại Ngân hàng. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 30/9/2023 là: 3.341.839.015 đồng (Trong đó, gốc: 2.584.443.703 đồng, lãi: 757.395.312 đồng).

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số BG 125152; số vào sổ cấp GCN: CH 04210/506/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 12/03/2012 mang tên ông Phạm Anh T4. Được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1860.2020/HĐTC ký ngày 14/09/2020 tại Văn Phòng Công chứng P, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/9/2020 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện G. Giá trị tài sản: 3.618.000.000 đồng, bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả của Công ty Cổ phần D2 tại Ngân hàng. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 30/9/2023 là: 4.788.425.171 đồng (Trong đó, gốc: 3.703.175.175 đồng, lãi: 1.085.249.996 đồng).

Khi xử lý tài sản thế chấp này nếu không đủ thì Công ty Cổ phần D2 tiếp tục phải trả nợ cho Ngân hàng. Nếu còn thừa tiền thì sẽ trả lại cho ông Phạm Anh T4 trong trường hợp ông T4 đã thực hiện nghĩa vụ đối với phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình H4. Trường hợp ông T4 chưa thực hiện xong nghĩa vụ thì số tiền thừa từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ trả cho ông Nguyễn Đình H4.

- *Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện Đ, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận số W 539255 do UBND huyện Đ - TP Hà Nội cấp ngày 09/10/2003; vào sổ cấp GCN số: 1055 QSDĐ/TCNK mang tên Hộ gia đình ông Ngô Quốc T12. Được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2194.2020/HĐTC ký ngày 19/10/2019 tại Văn Phòng Công chứng P, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/10/2020 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đ. Giá trị tài sản: 5.852.000.000 đồng, bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả của Công ty Cổ phần D2 tại Ngân hàng. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 30/9/2023 là: 7.745.125.512 đồng (Trong đó, gốc: 5.989.768.139 đồng, lãi: 1.755.357.373 đồng).*

Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ thì Công ty Cổ phần D2 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Trong quá trình xử lý các tài sản đảm bảo, tất cả các cá nhân sinh sống và cư trú trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của hộ gia đình ông Trịnh Bá H7: Tuyên bố Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 2677.2014/HĐCN, quyển số 02/TP/CC - SCC/HĐGD được ký kết tại Văn phòng C6 ngày 05/7/2014 là vô hiệu.

Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Phạm Anh T4 phải trả cho ông Trịnh Bá H7, bà Nguyễn Thị S2 số tiền: **1.534.095.000 đồng**. (*Bằng chữ: Một tỉ, không trăm ba tư triệu, không trăm chín lăm nghìn đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trịnh Bá H7 về việc Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số công chứng 215.2019, quyển số 01 TP/CC – SCC/ HĐGD ký ngày 11/01/2019 tại Văn Phòng Công chứng H, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/01/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận H.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình H4: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 05258.2016/ HĐCN, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết tại Văn Phòng Công chứng Đ ngày 09/8/2016 là vô hiệu.

Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Phạm Anh T4 phải trả cho ông Nguyễn Đình H4: **3.322.302.000 đồng** (*Bằng chữ: Ba tỉ, ba trăm hai mươi hai triệu, ba trăm linh hai nghìn đồng*).

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Năm C về việc: Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số công chứng 1529.2019/HĐTC, quyền số 02 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 24/07/2019 tại Văn Phòng Công chứng P, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/7/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đ.

8. Đối với các Hợp đồng, giao dịch sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K3, bà Bùi Thị V1 và ông Tạ Văn T11, bà Kiều Thị L1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T16, đại diện theo uỷ quyền của bà T16 là ông Nguyễn Danh H1, ông Nguyễn Trung T6 và ông Nguyễn Trung T6; Hợp đồng đặt cọc giữa Ông C4, bà H8 và ông M2, bà P1 nếu có tranh chấp hoặc yêu cầu tuyên vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 10/10/2023 ông Nguyễn Đình H4 có đơn kháng cáo, ngày 15/10/2023 ông Trịnh Bá H7 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 30/10/2023 bà Nguyễn Thị Năm C có đơn kháng cáo đề nghị Toà án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số công chứng 1529.2019/HĐTC ngày 24/7/2019 tại Văn Phòng Công chứng P và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/6/2024 ông Trịnh Bá H7 có đơn xin rút kháng cáo.

Luật sư Nguyễn Thị M3 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đình H11 phát biểu quan điểm: Ông H4 đã tố cáo Phạm Anh T4 có hành vi lừa đảo sang cơ quan điều tra, Ngân hàng thẩm định tài sản không đúng quy trình, không phát hiện gia đình ông H4 vẫn ở tại đây. Hợp đồng chuyển nhượng giữa H4 – T4 là vô hiệu nên Hợp đồng thế chấp 05258 ngày 9/8/2016 cũng bị vô hiệu.

Luật sư Nguyễn Văn Q1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Năm C phát biểu quan điểm: Hợp đồng thế chấp số 1529 ngày 24/7/2019 ông T5, bà C ký với Ngân hàng vô hiệu do ông T5 hạn chế nhận thức và điều khiển hành vi. Bà C có nhu cầu vay tiền của Phạm Anh T4 500 triệu đồng nhưng T4 yêu cầu phải giao GCN và ký thoả thuận vay vốn số 05/2019/H với Công ty TNHH T19. Sau đó bà C chỉ nhận được số tiền là 300 triệu đồng.

Ngân hàng không thẩm định tài sản thế chấp, biên bản định giá của Ngân hàng, ông T17, bà C ký ngày 24/7/2019 là ký tại Văn phòng công chứng, cùng thời điểm ký

Hợp đồng thế chấp. Lúc này ông T5 đang điều trị bệnh và được đưa đến Văn phòng công chứng để ký, không chứng kiến việc thẩm định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người kháng cáo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng tín dụng và các Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Đối với khoản tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng, Bị đơn xác nhận như Ngân hàng yêu cầu là đúng. Lãi suất Ngân hàng tính phù hợp với thoả thuận theo Hợp đồng đã ký kết. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về số nợ gốc, nợ lãi là có căn cứ.

Xét kháng cáo của ông H4: Việc chuyển nhượng nhà đất của ông H4 che dấu giao dịch vay nợ nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H4 và ông T4 là vô hiệu. Tuy nhiên nhà đất đã được đem thế chấp Ngân hàng, khi thế chấp Ngân hàng không thể biết việc giao dịch chuyển nhượng giữa các bên bị vô hiệu nên xác định Hợp đồng thế chấp có Hiệu lực pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H4 đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu là có căn cứ.

Kháng cáo của bà C đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp do tại thời điểm ký thế chấp, ông T5 (chồng bà C) bị mất năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên Toà án nhân dân huyện Đông Anh đã có quyết định tuyên bố ông T5 không bị mất năng lực hành vi dân sự. Do đó xác định Hợp đồng thế chấp bà C và ông T5 ký với Ngân hàng có hiệu lực pháp luật.

Ông H7 đã rút kháng cáo nên đình chỉ yêu cầu kháng cáo này.

Đề nghị HĐXX: Áp dụng điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2014 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trịnh Bá H7
- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình H4 và bà Nguyễn Thị Năm C
- Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 43/2023/KDTM-ST ngày 30/9/2023 của Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm.
- Án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về việc vắng mặt của đương sự: Phiên tòa được mở lần thứ hai, ông Nguyễn Đình H4 có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham gia phiên tòa. Căn cứ quy định tại điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Xét Hợp đồng cấp tín dụng số 1502-LAV-201900565 ngày 11/10/2019 được Ngân hàng N5 và Công ty cổ phần D2 ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn vay số tiền 40 tỷ đồng theo 20 khế ước nhận nợ. Công ty kinh doanh khó khăn, mất khả năng thanh toán nên không trả được nợ cho Ngân hàng. Bị đơn xác nhận số nợ Ngân hàng N5 yêu cầu là đúng.

Án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả nợ gốc là: 38.938.000.000 đồng và lãi phát sinh của khoản vay theo từng khế ước nhận nợ là có căn cứ. Theo đó lãi trong hạn là: 3.261.713.677 đồng, lãi quá hạn (tính đến ngày 30/9/2023) là: 8.149.430.096 đồng. **Tổng cộng 50.349.143.773 đồng**

[3]. Đối với đơn kháng cáo của ông Trịnh Bá H7, ngày 28/6/2024 ông H7 có đơn rút kháng cáo. Do đó HĐXX đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của ông H7.

[4]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đình H4:

4.1: Về giao dịch vay nợ giữa ông H4 với Công ty D2 (viết tắt là công ty D2)

Do nhu cầu cần vay tiền, Công ty D2 do ông Phạm Anh T4 làm Tổng giám đốc cho ông H4 vay 500.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng thỏa thuận vay vốn số 08/2016/HĐTTVV-THIENMINH ngày 08/8/2016. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày 8/8/2016. Lãi suất vay 0,7%/tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay, hai bên thỏa thuận ông H4 tự nguyện làm các thủ tục chuyển nhượng tài sản nhà và đất tại địa chỉ Thôn H, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận số BG 125152 ngày 12/03/2012 mang tên ông Nguyễn Đình H4. Tại điều 3 thỏa thuận số 08/2016 ghi rõ bên A (Công ty D2) *cam kết chuyển nhượng tài sản của bên B (ông H4) chỉ làm thủ tục vay vốn ngân hàng, không phải mua bán tài sản giữa hai bên...*

Trên cơ sở thỏa thuận đã ký kết, ngày 9/8/2016 ông H4 ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Phạm Anh T4 tại Văn Phòng Công chứng Đ. Ngày 15/8/2016 Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện G đã sang tên GCN cho ông Phạm Anh T4.

Kể từ sau khi ký chuyển nhượng, gia đình ông H4 vẫn ở tại thửa đất trên và không xây dựng, cải tạo mới từ đó đến nay, không có sự bàn giao nhà, đất cho nhau.

Tại lời khai của ông T4 cũng xác nhận việc chuyển nhượng nhà đất chỉ để đảm bảo việc thực hiện vay nợ. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng nói trên nhằm che dấu giao dịch vay vốn nên căn cứ quy định tại điều 124 BLDS 2015 cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng là giả tạo nên bị vô hiệu còn giao dịch vay nợ có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo thỏa thuận vay vốn, lãi suất vay là 8,4%/ năm (0,7%/tháng). Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó số tiền ông H4 sẽ phải trả ông T4 bao gồm:

Nợ gốc: 500.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: (từ 8/8/2016 đến 8/8/2019) là: $500.000.000 \times 8,4\% \times 03$ (năm) = 126.000.000 đồng. Ông H4 đã trả lãi 26.350.000 đồng. Do đó số lãi trong hạn còn nợ: 99.650.000 đồng

Nợ lãi quá hạn: (từ 09/8/2019 đến 30/9/2023 (ngày xét xử sơ thẩm) là: 12,6%/ năm: $500.000.000 \times 12,6\% \times 1514$ ngày = 261.320.548 đồng

Như vậy số tiền ông H4 phải trả cho ông T4 tính đến ngày 30/9/2023 là: **860.970.548 đồng**. Trong đó: Nợ gốc: 500.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 99.650.000 đồng; nợ lãi quá hạn: 261.320.548 đồng.

Cấp sơ thẩm tính lãi quá hạn ông H4 phải trả là 313.451.733 đồng. Theo cách tính của cấp sơ thẩm số lãi quá hạn tính trên nợ gốc + nợ lãi tính đến ngày 8/8/2019. Như vậy lãi quá hạn bao gồm cả tiền lãi trong hạn là tính lãi/lãi là không đúng.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 15/9/2023, Hội đồng định giá xác định giá trị QSD đất là $45.000.000$ đồng/m² $\times$ 120,6 m² = 5.427.000.000 đồng. Giá trị tài sản gắn liền với đất là 623.505.678 đồng. **Tổng cộng: 6.050.505.678 đồng.**

Về giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu: Căn cứ quy định tại Điều Điều 131 BLDS 2015, ông H4 phải trả cho ông T4 số tiền đã vay theo thỏa thuận, ông T4 phải trả ông H4 giá trị nhà, đất nêu trên. Do ông T4 đem tài sản này thế chấp Ngân hàng nên việc hoàn trả cho ông H4 chỉ thực hiện được bằng giá trị.

Xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng vô hiệu, xác định cả hai bên đều có lỗi khi ký kết giao dịch chuyển nhượng giả tạo, tuy nhiên ông T4 có lỗi nhiều hơn bởi giá trị nhà đất, ông T4 được ngân hàng cho vay nhiều hơn số tiền ông T4 cho ông H4 vay. Cấp sơ thẩm xác định ông H4 có lỗi 30%, ông T4 có lỗi 70% là phù hợp.

Như vậy số tiền ông H4 phải trả ông T4 gồm: **860.970.548 đồng (số tiền gốc lãi vay) + 1.815.151.703 đồng (phần lãi tương ứng giá trị nhà đất chuyển nhượng bị vô hiệu) = 2.676.122.251 đồng**

Bù trừ giá trị nhà đất, số tiền ông T4 phải trả ông H4 là: **6.050.505.678 đồng - 2.676.122.251 đồng = 3.374.383.427 đồng.**

4.2: Xét giao dịch thế chấp của ông T4 với N5:

Ngày 15/8/2016 ông T4 đã đăng ký sang tên GCNQSD thửa đất số 21+22(1) -3 tờ bản đồ 21, địa chỉ Thôn H, xã Đ, huyện G, Hà Nội. Ngày 14/9/2020, ông T4 ký Hợp đồng thế chấp số công chứng **1860.2020** tại Văn Phòng C6. Tài sản thế chấp là toàn bộ QSD đất và tài sản gắn liền với đất đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ (bao gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn, phạt quá hạn, chi phí liên quan...) của bên vay là Công ty cổ phần D2 tại tất cả Hợp đồng tín dụng ký với N5.

Cùng ngày 14/9/2020 Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh G xác nhận đăng ký thế chấp.

Xét Hợp đồng thế chấp được công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm thế chấp Ngân hàng không thể biết giao dịch vay nợ - chuyển nhượng nhà đất của ông H4 và ông T4. Theo quy định tại khoản 2 điều 133 BLDS 2015 cũng như công văn số 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 của TAND Tối cao đã hướng dẫn: *Trường hợp giao dịch nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp GCN quyền sở hữu nhà và QSD đất và đã thế chấp nhà, QSD đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không bị vô hiệu.*

Về việc thẩm định của Ngân hàng: Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 1409NM/2020-BBĐG ngày 14/9/2020 của Ngân hàng mô tả vị trí thửa đất và tài sản trên đất có nhà 02 tầng (nhà không ghi trong GCNQSD đất). Biên bản định giá này là quy trình xét duyệt mức vay vốn của bên cho vay. Theo thỏa thuận góp vốn số 08/2016 ông H4 đồng ý để ông T4 được quyền thế chấp nhà, đất cho Ngân hàng để vay vốn phục vụ hoạt động kinh doanh. Cả ông H4 và ông T4 cố ý che giấu việc chuyển nhượng này nên Ngân hàng chỉ biết ông T4 là người đứng tên trên GCNQSD đất sẽ trực tiếp làm việc với Ngân hàng. Theo Ngân hàng trình bày khi thẩm định nhà đất không gặp người nào trong gia đình ông H4, chỉ gặp ông T4 là người đưa đến kiểm tra tài sản. Do đó Ngân hàng không biết gia đình ông H4 vẫn ở đây. Do đó không có cơ sở xác định quy trình thẩm định của Ngân hàng không đúng.

Ông H4 ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông T4 là giả tạo nhưng ông T4 đã được sang tên GCN và đi thế chấp Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật nên giao dịch thế chấp của ông T4 với Ngân hàng vẫn có hiệu lực pháp luật. Do đó khi

bên vay không trả được nợ, Ngân hàng có quyền xử lý bất động sản mà ông T4 đã thế chấp để thu hồi nợ. Khi xử lý thì hành án gia đình ông H4 được quyền ưu tiên mua lại nhà, đất nếu có nhu cầu.

Do hiện nay ông H4 đang bị tạm giam tại Trại giam S3 – Công an thành phố H nên ông có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Trong đơn ông H4 đề nghị thẩm định chữ ký của ông tại hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 05258 ngày 9/8/2016. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên, HĐXX đã đánh giá Hợp đồng này vô hiệu do giả tạo nên việc xem xét lại chữ ký của ông H4 là không cần thiết.

[5]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Năm C:

Bà C đề nghị Toà án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số công chứng 1529.2019/HĐTC ký ngày 24/07/2019 tại Văn Phòng C6 với lý do tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa đất số 47-1, tờ bản đồ số 2 địa chỉ Thôn M, xã M, huyện Đ, Hà Nội được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AP 920369 ngày 28/7/2009 mang tên ông Nguyễn Văn T5 và vợ bà Nguyễn Thị Năm C đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ của Công ty D2 tại tất cả các Hợp đồng tín dụng mà bên vay ký với Ngân hàng N5. Khi ký Hợp đồng thế chấp, ông Nguyễn Văn T5 đang điều trị tại Trung tâm điều trị nghiện ma túy và phục hồi chức năng tâm thần tỉnh Hà Nam. Việc ký hợp đồng thế chấp, ông T5 tinh thần không được minh mẫn, có dấu hiệu hạn chế nhận thức, thực hiện giao dịch trái ý muốn của mình.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã ra Quyết định trưng cầu giám định số 01/2023/QĐ-TA ngày 26/5/2023 đề nghị V5 giám định tâm thần đối với ông Nguyễn Văn T5. Ngày 14/8/2023 V5 có văn bản số 192/VBGNQTGD ghi nhận quá trình giám định sức khoẻ tâm thần của ông Nguyễn Văn T5 và kết luận:

- Tại thời điểm ngày 24/7/2019 và tại thời điểm giám định, đối tượng Nguyễn Văn T5 bị bệnh rối loạn loạn thần do sử dụng rượu.

- Tại thời điểm ngày 24/7/2019 bệnh của đối tượng ở giai đoạn ổn định, đối tượng đủ khả năng nhận thức và điều khiển hành vi.

- Tại thời điểm giám định bệnh của đối tượng ở giai đoạn ổn định, đối tượng đủ khả năng nhận thức và điều khiển hành vi.

Bà C cũng đã có đơn yêu cầu Toà án tuyên bố ông T5 mất năng lực hành vi dân sự. Ngày 23/8/2023 Toà án nhân dân huyện Đông Anh đã ban hành quyết định giải quyết việc dân sự số 198/2023/QĐDS - ST Không chấp nhận yêu cầu của bà C về việc Tuyên bố ông Nguyễn Văn T5 mất năng lực hành vi dân sự.

Như vậy tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, V5 đã kết luận ông T5 đủ khả năng nhận thức và điều khiển hành vi. Do đó không có cơ sở xác định ông T5 bị mất năng lực hành vi như ý kiến của bà C đề nghị.

Theo Luật sư Nguyễn Văn Q1 cho rằng: bà C vay tiền của T4 và ký thoả thuận vay vốn với Công ty T19 nhưng bà C ký hợp đồng thế chấp số 1529 đảm bảo khoản vay của Công ty D2 là không có giá trị. Xét thấy: Quan hệ thế chấp ở đây bà C trực tiếp ký Hợp đồng thế chấp 1529 đảm bảo khoản vay của Công ty D2 (không đảm bảo khoản vay của Công ty T19). Bà C đã đọc và hiểu rõ nội dung thế chấp. Việc Luật sư xác định giao dịch vay tiền của bà C với công ty T19 không liên quan đến giao dịch thế chấp này. Bà C có tranh chấp với Công ty T19 thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Hợp đồng thế chấp bà C và ông T5 ký kết tự nguyện, không vi phạm quy định của pháp luật về năng lực chủ thể ký hợp đồng. Hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định nên có hiệu lực pháp luật. Kháng cáo của bà C đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số công chứng 1529.2019/HĐTC ngày 24/07/2019 tại Văn phòng C6 không được chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX sửa án sơ thẩm về giá trị thanh toán khoản vay giữa ông H4 và ông T4, đồng thời dành quyền ưu tiên mua nhà, đất cho ông H4 nếu có nhu cầu. Kháng cáo của bà C không được chấp nhận.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm đối với kháng cáo của ông H4 nên ông H4 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Ông H7 và bà C phải chịu án phí phúc thẩm

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 137, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 1 điều 30, 148, 296, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Bá H7
2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Năm C
3. Sửa một phần bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 43/2023/KDTM-ST ngày 30/09/2023 của Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm đối với các phần quyết định sau:

4. Trường hợp Công ty Cổ phần D2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh thì Ngân hàng N5 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại, xử lý tài sản bảo đảm. Đối với tài sản tại địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội được xử lý như sau:

- *Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số BG 125152; sổ vào sổ cấp GCN: CH 04210/506/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 12/03/2012 mang tên ông Phạm Anh T4. Được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1860.2020/HĐTC ký ngày 14/09/2020 tại Văn Phòng Công chứng P. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 30/9/2023 là: 4.788.425.171 đồng (Trong đó, gốc: 3.703.175.175 đồng, lãi: 1.085.249.996 đồng).*

Khi xử lý tài sản, ông Nguyễn Đình H4 được ưu tiên mua lại QSD đất và tài sản gắn liền với đất. Trường hợp ông H4 không mua thì số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản, nếu không đủ Công ty Cổ phần D2 tiếp tục phải trả nợ cho Ngân hàng, nếu còn thừa thì sẽ trả lại cho ông Phạm Anh T4 trong trường hợp ông T4 đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình H4. Trường hợp ông T4 chưa thực hiện xong nghĩa vụ thì số tiền thừa từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ trả cho ông Nguyễn Đình H4.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình H4: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sổ công chứng: 05258.2016/ HĐCN, quyền số 03/TP/CC - SCC/HĐGD được ký kết tại Văn Phòng Công chứng Đ ngày 09/8/2016 là vô hiệu.

Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Phạm Anh T4 phải trả cho ông Nguyễn Đình H4: **3.374.383.427 đồng** (Bằng chữ: Ba tỉ, ba trăm bảy mươi bốn triệu, ba trăm tám mươi ba nghìn, bốn trăm hai mươi bảy đồng).

4. Về án phí KDTM phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Năm C phải chịu 2.000.000 đồng án phí KDTM phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0006031 ngày 28/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Ông Trịnh Bá H7 phải chịu 2.000.000 đồng án phí KDTM phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2020/0052656 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Ông Nguyễn Đình H4 không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm. Được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0006006 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Hoàn Kiếm;
- VKSND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm;
- Đường sự;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thuý Linh