

Bản án số: **185/2022/KDTM - PT.**

Ngày : 27/10/2022

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ 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: **Ông Hoàng Minh Thành**

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

**Bà Ngô Tuyết Băng**

Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ghi biên bản phiên tòa : Bà Dương Thị Huệ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Không tham gia phiên tòa

Ngày 27 tháng 10 năm 2022, 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: 03/2022/KDTM —TLPT ngày 17/01/2022 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 40A/2021/KDTM-ST ngày 30/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐA , thành phố Hà Nội bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 438/2022/QĐ-PT ngày 24/6/2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 362/TB-TKT ngày 6/9/2022 giữa các đương sự :

**Nguyên đơn:** Công ty TNHH Một thành viên QLTS

Địa chỉ: 22 HV, phường LTT, quận HK , Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Đ – Chủ tịch Hội đồng thành viên

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Huy T – Tổng giám đốc Ngân hàng TM TNHH Một thành viên DK

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đỗ Mạnh D , ông Nguyễn Lê P – Cán bộ Ngân hàng

Địa chỉ liên hệ: Số 102 TĐN, phường ĐT, Q. HBT, Hà Nội.

- **Bị đơn:** 1. Công ty TNHH LH

Địa chỉ: Thôn Đ , NH , huyện ĐA , Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị L , sinh năm 1980. Hộ khẩu thường trú Thôn Đ , xã NH , huyện ĐA , Hà Nội. Hiện đang chấp hành án tại trại giam Ninh Khánh, Bộ công an.

2. Bà Vũ Thị L , sinh năm 1985.

Ông Nguyễn Văn Đ , sinh năm 1985.

Địa chỉ: Xóm Thọ, Thôn Đ , NH , huyện ĐA , Hà Nội.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Vũ Thị L , sinh năm 1980.

2. Ông Hà Trung Hiếu, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Thôn Đ , xã NH , huyện ĐA , Hà Nội.

3. Cụ Hạ Thị Tâm (Còm), sinh năm 1941.

4. Ông Đoàn Văn H , sinh năm 1965.

5. Bà Phạm Thị T , sinh năm 1965 (vợ ông H ).

6. Anh Đoàn Mạnh Hải, sinh năm 1987 (con ông H , bà T ).

7. Chị Nguyễn Thị Đông, sinh năm 1992 (vợ anh Hải).

8. Chị Đoàn Bích Yến, sinh năm 1992 (con ông H , bà T ).

9. Anh Trần Văn Tuấn, sinh năm 1991 (chồng chị Yến).

10. Cháu Trần Hải Đăng, sinh năm 2017 (con chị Yến, anh Tuấn)

Địa chỉ: Thôn V , xã NH , ĐA , Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đăng là chị Yến và anh Tuấn.

11. Văn phòng công chứng Trung Tâm

Địa chỉ: số nhà 27, tổ 6 thị trấn ĐA , ĐA , Hà Nội.

12. UBND huyện ĐA , thành phố Hà Nội.

(Tại phiên tòa có mặt ông Đỗ Mạnh D , ông Đoàn Văn H , ông Nguyễn Văn Ky, luật sư Nguyễn Đình Khỏe và luật sư Hoàng Yến. Các đương sự khác vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

\* Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/5/2011, Ngân hàng TNHH MTV DK cùng công ty TNHH LH ký Hợp đồng tín dụng số: 0284/DD/2011/HĐTD; Khế ước nhận nợ số: 0284/DD/2011/KUNN. Nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng. (Ba tỷ đồng)

Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày bên vay rút vốn vay đầu tiên.

Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

Lãi suất vay tại thời điểm nhận nợ: 25%/năm.

Hình thức trả nợ: Gốc trả cuối kỳ; Lãi trả hàng tháng.

Ngày 24/5/2011, Ngân hàng TNHH MTV DK cùng vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Vũ Thị L ký Hợp đồng tín dụng số: 0313/DD/2011/HĐTD; Khế ước nhận nợ số: 0313/DD/2011/KUNN. Nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: 2.100.000.000 đồng. (Hai tỷ một trăm triệu đồng)

Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 24/5/2011 đến hết ngày 24/5/2012.

Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

Lãi suất vay tại thời điểm nhận nợ: 25%/năm.

Hình thức trả nợ: Gốc trả cuối kỳ; Lãi trả hàng tháng.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng của công ty LH và vợ chồng ông Đ, bà L là thửa đất số 86, tờ bản đồ số 2 tại Thôn V xã NH, huyện ĐA, Hà Nội. Thửa đất này thuộc quyền sở hữu của bà Vũ Thị L và ông Hà Trung Hiếu. Ngày 17/5/2011 và 23/5/2011 ngân hàng cùng người vay vốn và bên bảo lãnh đã tiến hành việc ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba để đảm bảo cho 2 nghĩa vụ vay tại Ngân hàng gồm:

- Tài sản đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH LH theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 3580/2011/HĐTC ngày 17/5/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long và được đăng ký thế chấp tại Phòng tài nguyên Môi trường Huyện ĐA ngày 17/5/2011.

- Tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Văn Đ và bà Vũ Thị L theo hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3713.2011/ HĐTC tại văn phòng công chứng Thăng Long ngày 23/5/2011 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng tài nguyên môi trường huyện ĐA ngày 24/5/2011.

Giấy tờ kèm theo: 01 “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 597655, số vào sổ cấp GCN : 7918.QĐ.UBND.2010.CH 00780.2010 do ủy ban nhân dân huyện ĐA, thành phố Hà Nội cấp ngày 31/12/2010 đứng tên bà Vũ Thị L”.

Ngày 19/12/2014, Ngân hàng DK đã bán nợ của công ty LH và của ông Đ, bà L cho Công ty TNHH MTV QLTS theo hợp đồng mua bán nợ số 5974/2014/MBN.VAMC2-GPBANK. Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ công ty LH và vợ chồng ông Đ, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên công ty VAMC khởi kiện yêu cầu công ty LH và vợ chồng ông Đ, bà L thực hiện nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 30/3/2021:

- Công ty LH còn nợ Công ty VAMC số tiền: 12.986.584.500 đồng (Mười hai tỷ năm trăm bốn mươi một triệu tám trăm năm mươi nghìn hai trăm chín mươi hai đồng), trong đó bao gồm:

  - + Nợ gốc quá hạn: 3.000.000.000 đồng.

  - + Nợ lãi trong hạn: 504.436.883 đồng.

  - + Nợ lãi phạt chậm trả trên lãi: 1.457.147.617 đồng

  - +Nợ lãi quá hạn: 8.025.000.000 đồng.

- Vợ chồng ông Đ, bà L còn nợ Công ty VAMC số tiền: 9.138.351.912 đồng (Tám tỷ bảy trăm bốn tám triệu sáu trăm chín bảy ngàn sáu trăm bảy sáu đồng), trong đó bao gồm:

  - + Nợ gốc quá hạn: 2.100.000.000 đồng.

  - + Nợ lãi trong hạn: 360.975.643 đồng.

+ Nợ lãi phạt chậm trả trên lãi: 1.059.876.269 đồng

+Nợ lãi quá hạn: 5.617.500.000 đồng.

Yêu cầu công ty LH và vợ chồng ông Đ, bà L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VAMC. Trường hợp vợ chồng công ty LH và vợ chồng ông Đ, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì công ty VAMC có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện xử lý tài sản đảm bảo là thửa đất số 86, tờ bản đồ số 2 tại Thôn V xã NH, huyện ĐA, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 597655, số vào sổ cấp GCN : 7918.QĐ.UBND.2010.CH 00780.2010 do ủy ban nhân dân huyện ĐA, thành phố Hà Nội cấp ngày 31/12/2010 mang tên bà Vũ Thị L để thu hồi nợ. Việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì công ty LH và vợ chồng ông Đ, bà L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ và phải chịu lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký trên dư nợ gốc thực tế.

\* Bị đơn bà Vũ Thị L, ông Hà Trung H trình bày: Ngày 18/5/2011, công ty TNHH LH đã ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng TM TNHH MTV DK để vay 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 18/5/2011 đến ngày 18/5/2012. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là thửa đất số 86, tờ bản đồ số 2 tại Thôn V, xã NH, huyện ĐA, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số BD 597655, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 7918.QĐ.UBND.2010/CH 00780.2010 do UBND huyện ĐA cấp ngày 31/12/2010 mang tên Vũ Thị L. Thửa đất do vợ tôi nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn Văn H, nếu có tranh chấp đề nghị Tòa án không giải quyết trong vụ án này.

Tính đến ngày 14/11/2018, công ty LH còn nợ ngân hàng Dầu khí số tiền: Nợ gốc: 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Nợ lãi trong hạn: 4.463.103.550 đồng. Lãi quá hạn 3.035.838.635 đồng. Tổng số tiền 10.498.942.185 đồng.

Do hiện nay vợ chồng tôi đang chấp hành án tại trại giam nên việc thanh toán nợ cho Ngân hàng gặp nhiều khó khăn vì vậy nếu tôi không thanh toán được nợ thì nhất trí để Ngân hàng Dầu khí xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đề nghị tòa án cho vợ chồng tôi được vắng mặt tại tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án cũng như phiên tòa xét xử.

\* Bị đơn bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Năm 2011, vợ chồng tôi ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng TM TNHH MTV DK. Tính đến ngày 12/11/2018 vợ chồng tôi còn nợ ngân hàng số tiền 2.100.000.000 đồng. Lãi trong hạn 3.121.658.976 đồng. Lãi quá hạn 2.134.536.408 đồng. Tổng số tiền 7.356.195.384 đồng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là thửa đất số 86, tờ bản đồ số 2 tại Thôn V xã NH, huyện ĐA, Hà Nội do quá trình kinh doanh gặp khó khăn đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng tôi trả nợ dần trừ vào

gốc trước. Nếu không trả được nợ thì nhất trí xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông L , bà Đ có đơn xin vắng mặt tại tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án cũng như phiên tòa xét xử.

\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Cụ Hà Thị C trình bày: Tôi là mẹ đẻ anh Đoàn Văn H , chồng tôi là Đoàn Văn P (liệt sỹ mất năm 1969 trong thời kỳ kháng chiến chống Mỹ). Vợ chồng tôi được bố mẹ chồng cho thừa đất số 86, tờ bản đồ số 2 tại Thôn V xã NH , huyện ĐA , Hà Nội có diện tích 510m<sup>2</sup>. Năm 1993 tôi được UBND huyện ĐA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa đất trên. Do anh H ngoài việc phụng dưỡng tôi còn thờ cúng liệt sỹ nên tôi đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H chị T . Việc tặng cho được lập thành văn bản có công chứng tại Văn phòng công chứng Trung tâm. Anh H thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh H . Sau đó anh H cho vợ chồng chị L , anh H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi không biết. Việc anh H cho vợ chồng chị L anh H mượn sổ và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L , anh H là sai với quy định của pháp luật. Nguồn gốc tài sản là tặng cho để anh H thờ cúng liệt sỹ việc tặng cho này có cho cả vợ anh H . Việc anh H tự ý chuyển nhượng không có chữ ký của chị T là không đúng.

Do vậy tôi đề nghị Tòa án : - Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9726 ký ngày 23/12/2010 tại Văn phòng công chứng trung tâm giữa anh H và và chị Vũ Thị L vì thực chất hợp đồng giả tạo hợp thức cho việc vay tiền ngân hàng của công ty LH .

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BD597655 do UBND huyện ĐA cấp ngày 31/12/2010 mang tên Vũ Thị L .

- Yêu cầu vợ chồng chị L , anh H thực hiện đúng cam kết trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD597655 cho anh H .

Do điều kiện sức khỏe vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi.

Anh Đoàn Mạnh Hải, chị Đoàn Bích Yên: đều có ý kiến trình bày việc chuyển nhượng thừa đất của ông H cho vợ chồng chị L , anh H không có chữ ký của bà T là không đúng theo quy định của pháp luật vì vậy đề nghị Tòa án :

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9726 ký ngày 23/12/2010 tại Văn phòng công chứng trung tâm giữa ông H và Vũ Thị L vì thực chất hợp đồng giả tạo hợp thức cho việc vay tiền ngân hàng của công ty LH .

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BD597655 do UBND huyện ĐA cấp ngày 31/12/2010 mang tên Vũ Thị L .

- Yêu cầu vợ chồng chị L , anh H thực hiện đúng cam kết trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD597655 cho anh H .

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:

Ông Đoàn Văn H trình bày: Tôi có quen biết với vợ chồng chị L , anh H từ đầu năm 2010. Ngày 20/11/2010 vợ chồng chị L , anh H có mượn tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 86, tờ bản đồ số 2 tại Thôn V , xã NH , huyện ĐA , Hà Nội để thế chấp vay ngân hàng lấy vốn làm ăn. Vợ chồng chị L , anh H và tôi có lập bản cam kết việc cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chị Đoàn Thị Thu Hương trú tại xóm chùa, xã Cổ Loa, huyện ĐA , Hà Nội ký làm chứng. Nội dung cam kết ghi rõ việc vợ chồng chị L , anh H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi để thế chấp vay vốn ngân hàng, không sử dụng vào mục đích khác. Hết thời hạn vay vốn vợ chồng chị L , anh H sẽ hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tôi đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng chị L , anh H .

Ngày 23/12/2010, tôi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9726 tại văn phòng công chứng Trung tâm cho chị L để thực hiện vay vốn ngân hàng. Thực tế tôi chưa bàn giao đất cho chị L , gia đình tôi vẫn sinh sống ổn định trên thửa đất từ đó đến nay. Việc chị L thế chấp thửa đất vay ngân hàng như thế nào thì tôi không được biết. Tôi khẳng định tôi không chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng chị L , anh H mà chỉ cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Tôi không có liên quan gì đến việc kinh doanh của vợ chồng chị L , anh H vì vậy tôi không đồng ý việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản của tôi để bảo đảm trả nợ cho khoản vay của công ty LH .

Tôi xác định Vũ Thị L đã có hành vi gian dối ngay từ khi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi do vậy tôi đề nghị Tòa án:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9726 ký ngày 23/12/2010 tại Văn phòng công chứng trung tâm giữa tôi và Vũ Thị L vì thực chất hợp đồng giả tạo hợp thức cho việc vay tiền ngân hàng của công ty LH .
- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BD597655 do UBND huyện ĐA cấp ngày 31/12/2010 mang tên Vũ Thị L .
- Yêu cầu vợ chồng chị L , anh H thực hiện đúng cam kết trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD597655 cho tôi.

Bà Phạm Thị T trình bày: Về nguồn gốc thửa đất tôi nhất trí với phần trình bày của mẹ chồng tôi là Cụ C . Năm 1993, UBND huyện ĐA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mẹ chồng tôi là Cụ C . Ngày 23/8/2010, Cụ C cho tặng chồng tôi thửa đất trên, việc tặng cho có lập hợp đồng công chứng tại văn phòng công chứng Trung tâm. Thực chất Cụ C cho vợ chồng tôi nhưng tôi đã đồng ý để chồng tôi đại diện nhận tặng cho đứng tên ký hợp đồng sau đó chồng tôi đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chồng tôi. Sau đó chồng tôi có làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng chị L , anh H . Thực chất đây là hình thức “giả vờ” sang tên giấy chứng nhận để vợ chồng chị L , anh H vay ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu xử lý thửa đất trên để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng chị L , anh H thì tôi không đồng ý vì

tôi không được biết việc chồng tôi chuyển nhượng mà đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân vì vậy đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của tôi.

Do vậy tôi đề nghị Tòa án: - Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9726 ký ngày 23/12/2010 tại Văn phòng công chứng trung tâm giữa ông H và Vũ Thị L vì thực chất hợp đồng giả tạo hợp thức cho việc vay tiền ngân hàng của công ty LH .

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BD597655 do UBND huyện ĐA cấp ngày 31/12/2010 mang tên Vũ Thị L .

- Yêu cầu vợ chồng chị L , anh H thực hiện đúng cam kết trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD597655 cho anh H .

*Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 40A/2022/KDTM-ST ngày 30/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện ĐA đã quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) đối với công ty TNHH LH và vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Vũ Thị L .

- Công ty TNHH LH phải có nghĩa vụ thanh toán trả Công ty TNHH MTV Quản lý các tổ chức tín dụng Việt Nam các khoản tiền tính đến hết ngày 30/3/2021 gồm:

+ *Nợ gốc quá hạn: 3.000.000.000 đồng.*

+ *Nợ lãi trong hạn: 504.436.883 đồng.*

+ *Nợ lãi quá hạn: 8.025.000.000 đồng.*

**Tổng số tiền; 11.529.436.883 đồng.**

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Vũ Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán trả Công ty TNHH MTV Quản lý các tổ chức tín dụng Việt Nam các khoản tiền tính đến hết ngày 30/3/2021 gồm:

+ *Nợ gốc quá hạn: 2.100.000.000 đồng.*

+ *Nợ lãi trong hạn: 360.975.643 đồng.*

+ *Nợ lãi quá hạn: 5.617.500.000 đồng.*

**Tổng số tiền: 8.078.475.643 đồng.**

Công ty TNHH LH có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng từ ngày 31/3/2021 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 0284/DD/2011/HĐTD ký ngày 18/5/2011.

Vợ chồng bà Vũ Thị L và ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng từ ngày 31/3/2021 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 0313/DD/2011/HĐTD ký ngày 23/5/2011.

- Trường hợp Công ty TNHH LH và vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Vũ Thị L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên hoặc thanh toán không đầy đủ thì công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là: thửa đất số 86, tờ bản đồ số 2 Thôn

Đ, NH, ĐA, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 597655, số vào sổ cấp GCN : 7918.QĐ.UBND.2010.CH 00780.2010 do UBND huyện ĐA cấp ngày 31/12/2010 mang tên bà Vũ Thị L để thu hồi nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ông Đoàn Văn H và bà Phạm Thị T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khi nguyên đơn không có tư cách và không đủ điều kiện khởi kiện là không đúng. Các hợp đồng thế chấp, biên bản định giá tài sản giữa Ngân hàng với bà Vũ Thị L, vợ chồng bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Văn Đ đều vi phạm cả về hình thức và nội dung. Bản án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông, bà là không đúng.

*Tại Tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm:* Các đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì nữa.

- Người kháng cáo là ông Đoàn Văn H (Do ông Nguyễn Văn Ky đại diện theo ủy quyền) trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện ĐA. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc xét xử vụ án nên ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định

- Nguyên đơn (Do ông Đỗ Mạnh D đại diện theo ủy quyền) trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với kháng cáo của ông Đoàn Văn H. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng và đủ tư cách tham gia tố tụng, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà Loan là tự nguyện và đã được công chứng theo đúng quy định nên bà Loan có toàn quyền thế chấp nhà đất mang tên ông H. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đoàn Văn H trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng:

Về tư cách khởi kiện của người khởi kiện: GP Bank Chi nhánh Thăng Long là pháp nhân được ký và đóng dấu trong đơn khởi kiện là không đúng và không đủ tư cách khởi kiện vì không có ủy quyền của VAMC cho GP Bank Chi nhánh Thăng long.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Do có yêu cầu độc lập về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định của Luật tố tụng hành chính thì thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân cấp tỉnh (TP Hà Nội) nhưng Tòa án huyện ĐA lại thụ lý và giải quyết là không đúng thẩm quyền

Về tài liệu chứng cứ mới: sau khi hoãn phiên tòa thì Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy lời khai của bà Loan và ông H nhưng Tòa án sơ thẩm lại không công khai chứng cứ là vi phạm tố tụng

Về xác định địa vị tố tụng: Do ông H bà T có đơn yêu cầu độc lập về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm có đưa UBND huyện ĐA và Văn phòng công chứng Trung Tâm vào tham gia tố tụng nhưng lại không triệu tập, xác định người đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền của những người này là cầu thủ đồng thời không tiến hành lấy lời khai, quan điểm của họ, triệu tập để họ tham gia đối chất, hòa giải... là vi phạm thủ tục tố tụng

Về nội dung: Tại thời điểm định giá (năm 2011) ngân hàng đã định giá tài sản của gia đình ông H với giá 10 tỷ là hoàn toàn không đúng vì quá cao. Việc định giá không được định giá tại nơi có tài sản bảo đảm mà tại trụ sở của Ngân hàng là không đúng. Trong biên bản định giá cũng không có chữ ký của bà Còm, ông H, bà T ... là những người đang sinh sống trên đất. Hồ sơ tín dụng của nguyên đơn không thể hiện phương án vay vốn kinh doanh. Về hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông H và bà Loan là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu giao dịch dân sự khác vì thực tế không có việc mua bán, nhận tiền bàn giao nhà đất mà bà Loan chỉ mượn sổ đỏ để vay vốn Ngân hàng. Việc này đã có giấy viết tay của bà Loan cam kết với ông H.

Từ những phân tích trên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại đúng quy định.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không tham dự phiên tòa và có gửi bản kết luận có nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm về lãi suất phải trả và xử lý tài sản bảo đảm chỉ là quyền sử dụng đất và ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất theo án lệ số 11/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### ***[1]. Về tố tụng:***

Xét thấy, đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Văn H và bà Phạm Thị T nằm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng thẩm quyền.

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn là Công ty TNHH LH và bà Vũ Thị L,

ông Nguyễn Văn Đ đều có địa chỉ tại xã NH , huyện ĐA , Hà Nội. Căn cứ khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện ĐA thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Về việc tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ hai lần đối với các đương sự. Người kháng cáo là bà Phạm Thị T vắng mặt được coi là từ bỏ kháng cáo nên cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà T . Đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác và luật sư bảo vệ bà Đoàn Bích Yến vắng mặt, theo quy định tại điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết vụ án vắng mặt họ.

Người kháng cáo cho rằng Tòa án sơ thẩm có vi phạm thẩm quyền xét xử cụ thể: Do ông, bà có đơn yêu cầu độc lập về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Vũ Thị L nên theo quy định tại khoản 2 điều 32 Luật tố tụng hành chính và điều 34 Luật Tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án cấp tỉnh (Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội) mới là cơ quan có thẩm quyền xét xử vụ án. Về ý kiến này của người kháng cáo, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: Ngày 15/10/1993, UBND huyện ĐA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 2 Thôn Đ , xã NH , huyện ĐA , Hà Nội cho cụ Hạ Thị C . Đến ngày 23/8/2010 Cụ C tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông Đoàn Văn H . Việc tặng cho này đã được công chứng bởi Văn phòng công chứng Trung Tâm. Đến ngày 23/9/2010, UBND huyện ĐA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đoàn Văn H . Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đoàn Văn H không phải là giấy chứng nhận được cấp lần đầu mà được cấp lại do được cụ Hạ Thị C tặng cho. Theo hướng dẫn tại mục 2 phần II công văn số 64/TANDTC-PC về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Văn H , bà Phạm Thị T về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà Loan và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Loan không phải là đối tượng khởi kiện bằng vụ án hành chính nên người kháng cáo cho rằng Tòa án nhân dân huyện ĐA không có thẩm quyền giải quyết vụ án này là không đúng.

Đối với kháng cáo của người kháng cáo cho rằng người khởi kiện không có tư cách khởi kiện vì theo người kháng cáo thì người khởi kiện phải là Ngân hàng DK nhưng tại các đơn khởi kiện đều thể hiện người khởi kiện là Ngân hàng DK chi nhánh Thăng Long là không đúng do không có văn bản ủy quyền của Ngân hàng Dầu khí cho Ngân hàng Dầu khí Chi nhánh Thăng Long được viết và ký đơn khởi kiện nên Ngân hàng Dầu khí Chi nhánh Thăng Long khởi kiện là không đủ tư cách khởi kiện. Về yêu cầu kháng cáo này, thấy rằng: Năm 2011 Ngân hàng đã ký với Công ty LH và bà Vũ Thị L 02 hợp đồng tín dụng là hợp đồng tín dụng số 0284 ngày 18/5/2011 và hợp đồng tín dụng số 0313 ngày 24/5/2011. Ngày 19/ 12/2014 Ngân hàng đã bán toàn bộ khoản nợ của 02 hợp đồng tín dụng này cho Công ty QLTS (VAMC). Như vậy, kể từ thời điểm Ngân hàng Dầu khí bán 02 khoản nợ trên cho VAMC thì VAMC là chủ sở hữu hợp pháp đối với 02 khoản nợ này nên xác định VAMC là người có quyền khởi kiện trong vụ án này. Đồng thời cũng trong ngày 19/12/2014, VAMC cũng đã có hợp đồng ủy quyền cho Ngân hàng TMCP DK được thay mặt VAMC khởi kiện các khách hàng vay và các bên có liên quan đến các tranh chấp tại các hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay (Điều 1). Ngày 10/5/2017 VAMC có hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2014 với các nội dung như sau: VAMC ủy quyền cho Ngân hàng Dầu Khí thay mặt VAMC khởi kiện, tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp..., ký, nộp, bổ sung, rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo...bên B (ngân hàng Dầu khí) được quyền sử dụng con dấu của bên B (bao gồm con dấu trụ sở chính hoặc dấu đơn vị đã cấp tín dụng) trên các văn bản do bên B ký liên quan đến việc ủy quyền. Như vậy, xác định Ngân hàng Dầu Khí là pháp nhân được VAMC ủy quyền để khởi kiện đối với Công ty LH và bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Văn Đ. Tại Giấy ủy quyền ngày 20/11/2018, Ngân hàng DK đã ủy quyền cho ông Lê Vũ Quân (Phó Giám đốc GPBank chi nhánh Thăng Long kiêm Giám đốc GPBank chi nhánh Đông Đô) được thay mặt và đại diện cho Ngân hàng Dầu khí thực hiện việc ký, nộp, thay đổi, bổ sung Đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.... Như vậy, việc ông Lê Vũ Quân ký đơn khởi kiện theo văn bản ủy quyền nêu trên là hợp pháp. Kháng cáo của người kháng cáo cho rằng người ký đơn khởi kiện không có văn bản ủy quyền và không có tư cách khởi kiện là không đúng nên không chấp nhận.

Về việc nhập vụ án: Ngày 09/4/2020, Tòa án nhân dân huyện ĐA thụ lý vụ án số 17/2020/TLST-KDTM và số 18/2020/TLST-KDTM về việc tranh chấp

hợp đồng tín dụng với cùng nguyên đơn là Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng. Quá trình giải quyết các vụ án, nhận thấy tài sản bảo đảm cho các khoản vay của các bị đơn trong hai vụ án nêu trên đều là bất động sản mang tên cụ ông Đoàn Văn H. Do vậy, để xem xét, giải quyết các vụ án một cách toàn diện, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ khoản 3 điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự để nhập vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 18/2020/TLST-KDTM vào vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 17/2020/TLST-KDTM để giải quyết là đúng quy định.

Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Trong vụ án này, đại diện theo pháp luật của công ty LH là bà Vũ Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hà Trung H đều đang chấp hành án tại trại giam Ninh Khánh và trại giam Phú Sơn 4. Tòa án các cấp đã tổng đạt cho các đương sự các văn bản tố tụng hợp lệ và các đương sự đã có lời khai về việc giải quyết vụ án và xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bà Loan, ông H. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án cũng đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nên việc vắng mặt này được coi là từ bỏ quyền lợi, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Phạm Thị T – vợ ông Đoàn Văn H kháng cáo nhưng không có mặt tại phiên tòa hôm nay (lần thứ 3) nên coi là từ bỏ kháng cáo nên phải đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà T mà chỉ xét yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn H.

**[2]. Về nội dung:**

Xét kháng cáo của ông Đoàn Văn H và bà Phạm Thị T (làm chung trong một đơn) thấy: Theo các đơn kháng cáo gửi Tòa án, người kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khi nguyên đơn không có tư cách và không đủ điều kiện khởi kiện là không đúng. Các hợp đồng thế chấp, biên bản định giá tài sản giữa Ngân hàng với bà Vũ Thị L, vợ chồng bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Văn Đ đều vi phạm cả về hình thức và nội dung. Bản án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông, bà là không đúng.

Đối với kháng cáo cho rằng người khởi kiện không đủ tư cách khởi kiện và vi phạm về thẩm quyền xét xử vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã nhận định và viện dẫn nêu trên. Đối với các yêu cầu kháng cáo khác, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy:

Ngày 18/5/2011 và ngày 24/5/2011, Ngân hàng lần lượt ký hợp đồng tín dụng số 0284 và số 0313 với Công ty LH và bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Văn Đ cho vay với mục đích kinh doanh

Thấy rằng, việc ký hợp đồng tín dụng giữa các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên các hợp đồng tín dụng nêu trên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, nguyên đơn đã giải ngân cho Công ty LH 3 tỷ đồng và bà L, ông Đ 2.100.000.000 đồng nhưng bị đơn đều không thanh toán được khoản nợ gốc nào khi đến hạn trả nợ nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty LH và bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Văn Đ phải thanh toán cho Ngân hàng số nợ gốc lần lượt là 3.000.000.000 đồng và 2.100.000.000 đồng là có căn cứ

Về nợ lãi quá hạn: Tuy các bị đơn không kháng cáo về nghĩa vụ phải trả nợ nhưng do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo về nghĩa vụ đảm bảo nên cần phải xem xét nghĩa vụ trả nợ để đảm bảo quyền lợi của người thế chấp tài sản (hai nghĩa vụ này có mối quan hệ biện chứng). Theo các hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận là lãi suất thả nổi, thay đổi 01 tháng/01 lần. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Theo các khế ước nhận nợ đều thể hiện lãi suất kỳ đầu tiên là 25%/năm sau đó được điều chỉnh một tháng một lần trên cơ sở lãi suất huy động của Ngân hàng cộng với biên độ ghi trong hợp đồng tín dụng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn chỉ nộp duy nhất 01 quyết định ban hành biểu lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng đồng thời không nộp các quyết định điều chỉnh lãi suất làm căn cứ điều chỉnh lãi vay theo thỏa thuận trong hợp đồng và cũng không có bảng kê tính lãi đến thời điểm xét xử sơ thẩm mà chỉ có bảng kê tính lãi đến thời điểm khởi kiện nhưng cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận yêu cầu về lãi của nguyên đơn là không đúng.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn đã nộp các tài liệu là quyết định điều chỉnh lãi suất. Tuy nhiên, về phía nguyên đơn vẫn không điều chỉnh lãi suất quá hạn theo các quyết định do nguyên đơn xuất trình. Theo bảng kê tính lãi của nguyên đơn thể hiện: Đối với 02 khoản vay của Công ty LH và Ông Đ, bà L, ngân hàng áp dụng mức lãi xuất từ 23% đến 25% nên lãi xuất quá hạn (bằng

150% lãi suất trong hạn) là 34,5% đến 37,5%. Thấy rằng, đây là mức lãi cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là phù hợp với mức lãi suất của Ngân hàng nhà nước cho phép. Tuy nhiên, đây là khoản vay mà lãi suất được điều chỉnh thả nổi, nếu Ngân hàng có điều chỉnh lãi suất nên phải căn cứ và các quy định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng. Nếu phù hợp với quy định của pháp luật thì được chấp nhận. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu mức lãi suất trong hạn từ 23% đến 25% và quá hạn là 34,5% và 37,5% là quá cao, không đảm bảo quyền lợi và công bằng đối với khách hàng vay và không đúng quy định của pháp luật. Trong vụ án này, về phía bên vay là Công ty LH và ông Đ, bà L. Đối với Công ty LH được xác định là doanh nghiệp nhỏ và vừa nên được áp dụng chính sách ưu tiên về lãi vay của Nhà nước. Cụ thể: Từ ngày 08/6/2012, Ngân hàng Nhà nước có Thông tư số 20/2012/TT-NHNN điều chỉnh lãi suất cho vay tối đa là 14%/năm nhằm thực hiện Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10/5/2012 của Chính Phủ về ổn định kinh tế vĩ mô. Tiếp đó, Ngân hàng Nhà nước có các văn bản trong các năm tiếp theo cho đến văn bản gần đây nhất là Quyết định số 420/QĐ-NHNN ngày 16/3/2020 giảm dần lãi suất cho vay (từ 14%/năm xuống 5,5%/năm) nên Tòa án sẽ căn cứ vào các quyết định của Ngân hàng nhà nước về việc điều chỉnh lãi suất để xem xét áp dụng mức lãi suất theo quy định đối với Công ty LH. Qua tính toán, cấp phúc thẩm xác định Công ty LH phải chịu lãi quá hạn với số tiền là 3.506.636.666 đồng.

Đối với khoản vay của ông Đ, bà L: Kể từ khi khoản nợ chuyển quá hạn, nguyên đơn chỉ điều chỉnh lãi đến thời điểm khoản nợ chuyển quá hạn, từ thời điểm quá hạn, nguyên đơn không điều chỉnh lãi suất theo các quyết định điều chỉnh do chính mình đã ban hành là không đúng. Đối chiếu với các quyết định điều chỉnh lãi suất nguyên đơn xuất trình, Tòa án cấp phúc thẩm đã điều chỉnh và tính toán lại lãi suất quá hạn đối với ông Đ, bà L là: 4.426.638.125 đồng.

Nguyên đơn cho rằng do khoản vay bị quá hạn nên từ thời gian quá hạn thì không điều chỉnh lãi suất mà áp dụng lãi suất cho vay tại thời điểm đó nhân 150% thành lãi suất quá hạn cho đến khi xét xử sơ thẩm là căn cứ vào thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Hội đồng xét xử thấy hợp đồng tín dụng không có quy định nào thỏa thuận là sau khi khoản vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì không áp dụng lãi suất thả nổi/ điều chỉnh trong khi mức lãi suất cho vay được xây dựng trên công thức bằng lãi suất huy động 12 tháng cộng biên độ (do ngân hàng ấn định).

Ngân hàng là bên soạn thảo hợp đồng và đã giải thích không có lợi cho bên vay nên phải áp dụng điều 409 Bộ luật dân sự 2005 và giải thích có lợi cho bên vay là bên yếu thế, không soạn thảo hợp đồng vay.

Đối với yêu cầu về lãi phạt: Nguyên đơn có yêu cầu về lãi phạt chậm trả trên lãi với khoản vay của Công ty LH là 1.399.913.409 đồng và với khoản vay của vợ chồng ông Đ , bà L là 1.013.250.249 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Đối với 02 hợp đồng tín dụng nêu trên chỉ có 01 tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty LH và ông Đ , bà L là thửa đất số 86, tờ bản đồ số 2 tại Thôn V xã NH , huyện ĐA , Hà Nội. Thửa đất này thuộc quyền sở hữu của bà Vũ Thị L và ông Hà Trung Hiếu. Hiện nay do bà Loan (Đại diện theo pháp luật của Công ty LH ) và chồng là ông H đều đang chấp hành án tại trại giam Ninh Khánh và trại giam Phú Sơn đều có lời khai về việc do ông, bà đang chấp hành án nên không thể thanh toán được nợ gốc, lãi đối với hợp đồng tín dụng nên đề nghị Tòa án phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Đồng thời ông L , bà Đ cũng có lời khai về việc nhất trí phát mại tài sản để thu hồi nợ. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Văn H và bà Phạm Thị T đã có đơn yêu cầu độc lập và đơn kháng cáo về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà cho vợ chồng bà Loan, ông H do đây là hợp đồng giả tạo và đề nghị hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Loan, bà Hiếu với Ngân hàng. Trong quá trình cơ quan Công an khởi tố, điều tra và viện kiểm sát truy tố bà Vũ Thị L , ông Hà Trung H thì ông H đã có nhiều đơn tố cáo cho rằng bà Loan, ông H đã có hành vi lừa dối gia đình ông khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Tuy nhiên cơ quan điều tra không khởi tố. Tại bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội cũng xác định ông H không phải là người bị hại.

Tại đơn yêu cầu độc lập gửi Tòa án sơ thẩm, ông H , bà T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2010 giữa ông H và bà Vũ Thị L tại Văn phòng công chứng Trung Tâm là vô hiệu do giả tạo vì ông, bà không nhận một đồng tiền nào về việc mua bán này và cũng không bàn giao nhà đất này cho vợ chồng ông, bà LH . Đồng thời giữa vợ chồng ông, bà LH

còn ký cam kết có chứng kiến của bà Đoàn Thị Thu Hường với nội dung vợ chồng ông bà LH mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng. Và để thuận tiện làm thủ tục thì bà Loan nói với vợ chồng ông bà là sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà LH. Hết thời hạn vay vốn thì ông bà LH sẽ trả lại và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Ông, bà LH cam kết không sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vào mục đích khác ngoài việc vay vốn Ngân hàng.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: Tại thời điểm các bên cam kết cũng như ký giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H, bà T đã được bà Loan, ông H nói rõ và hoàn toàn nhận thức cũng như biết và hiểu việc hậu quả ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, thấy rằng, ông H, bà T đã biết được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ phát sinh hậu quả pháp lý là chuyển quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của mình cho ông bà LH nhưng vẫn tự nguyện ký kết. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng, việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật và đã được công chứng hợp pháp nên phát sinh hiệu lực. Ông H, bà T cho rằng hợp đồng này là hợp đồng giả tạo là không có căn cứ. Thấy rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà Loan, ông H là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên bà Loan, ông H có quyền thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông H để đảm bảo cho khoản vay của Công ty LH và khoản vay của bà L, ông Đ. Vì vậy, yêu cầu của ngân hàng về việc nếu bị đơn không thanh toán được khoản nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mang tên bà Loan, ông H là có căn cứ. Ngân hàng nhận thế chấp trong vụ án này là bên thứ ba ngay tình.

Theo hợp đồng tặng cho ngày 23/8/2010 giữa bên tặng cho là cụ Hạ Thị C và bên nhận là ông Đoàn Văn H thể hiện: Cụ Hạ Thị C tặng cho ông Đoàn Văn H toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa số 86, tờ bản đồ số 02 diện tích 510m<sup>2</sup> tại Thôn V, xã NH, huyện ĐA, Hà Nội.

Thấy rằng, việc tặng cho của Cụ C cho ông H chỉ là tặng cho quyền sử dụng đất. Do vậy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H đối với bà Loan cũng thể hiện đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại thửa số 86, tờ bản đồ số 02 diện tích 510m<sup>2</sup> tại Thôn V, xã NH, huyện ĐA, Hà Nội. Tuy nhiên, tại hợp đồng thế chấp giữa bà Loan, ông H với Ngân hàng

thể hiện: tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số 86, tờ bản đồ số 02 diện tích 510m<sup>2</sup> tại Thôn V , xã NH , huyện ĐA , Hà Nội và toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng do bên C cải tạo, xây dựng gắn liền trên đất đều thuộc tài sản thế chấp nên ngân hàng lập luận đây là thế chấp cả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để yêu cầu phát mại toàn bộ. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng trên diện tích 510m<sup>2</sup> này có các công trình trên đất trong đó có nhà ở.. theo quy định tại điều 91 Luật nhà ở thì chỉ khi nào phần nhà được cấp giấy chứng nhận thì chủ nhà mới được thực hiện các quyền của mình (là tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp...) mà theo Giấy chứng nhận thể hiện phần nhà ở này chưa được ghi nhận trong Giấy chứng nhận. Chính vì thế nên cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm chỉ đăng ký việc thế chấp quyền sử dụng đất mà thôi. Từ đó cho thấy: Cấp sơ thẩm tuyên phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Loan, ông H để thu hồi nợ là không đúng. Vì vậy, cần phải sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng trường hợp bị đơn không trả được nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại quyền sử dụng đất tại thửa số 86, tờ bản đồ số 02 diện tích 510m<sup>2</sup> tại Thôn V , xã NH , huyện ĐA , Hà Nội và phải giành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông H , bà T khi họ có nhu cầu. Nếu họ không nhận chuyển nhượng thì được yêu cầu phát mại cả nhà và đất nhưng thanh toán giá trị xây dựng đối với tài sản trên đất cho người đang quản lý, sử dụng các tài sản trên đất tại thời điểm thi hành án.

Đối với các luận cứ và đề nghị hủy án sơ thẩm của luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông H thì thấy rằng việc đổi chất trong vụ án là không cần thiết. Việc đại diện các cơ quan, tổ chức là người liên quan đã được Tòa án đưa thông báo thụ lý, triệu tập đến phiên tòa nhưng không có căn bản trả lời mà chỉ cung cấp tài liệu là quyền của họ. Hồ sơ và phương án vay vốn của hai khoản vay này Ngân hàng có nộp cho Tòa án tuy nhiên chưa đầy đủ. Đề nghị của Luật sư về việc hủy án sơ thẩm là không có căn cứ nên không chấp nhận

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cần thiết phải sửa án sơ thẩm.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Do bà T không đến phiên tòa nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với quy định của pháp luật pháp luật.

***Từ những nhận định trên!***

Căn cứ điều 342, 343, 351, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005.

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

Căn cứ điều 147, khoản 1 điều 148, , điểm a khoản 1 điều 289, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/NĐ-CP của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

## **QUYẾT ĐỊNH**

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị T .

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Văn H

*Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 40A/2021/KDTM-ST ngày 30/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐA , thành phố Hà Nội và quyết định như sau:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên QLTS (VAMC) đối với công ty TNHH LH và ông Nguyễn Văn Đ và bà Vũ Thị L .

1.1 Buộc Công ty TNHH LH phải có nghĩa vụ thanh toán trả Công ty TNHH Một thành viên QLTS tổng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 30/3/2021 là 7.011.073.549 đồng, trong đó

+ Nợ gốc quá hạn: 3.000.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn: 504.436.883 đồng.

+Nợ lãi quá hạn: 3.506.636.666 đồng.

1.2 Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Vũ Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán trả

Công ty TNHH Một thành viên QLTS tổng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 30/3/2021 là 6.887.613.768 đồng

+ Nợ gốc quá hạn: 2.100.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn: 360.975.643 đồng.

+Nợ lãi quá hạn: 4.426.638.125 đồng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH LH và ông Nguyễn Văn Đ , bà Vũ Thị L tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong 02 hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi trả xong nợ gốc.(Khoản vay của Công ty TNHH LH theo Quyết định số 420/QĐ-NHNN ngày 16/3/2020 nếu sau ngày 16/3/2020 đến nay không có quyết định nào khác). Khoản vay của ông Đ , bà L theo Quyết định số 1091/2020/QĐ – TGD ngày 02/10/2020 của Ngân hàng TM TNHH Một thành viên DK nếu không có các quyết định điều chỉnh lãi suất sau đó.

1.3 Không chấp nhận yêu cầu về phải phạt chậm trả trên lãi của Công ty TNHH Một thành viên QLTS .

2. Trường hợp Công ty TNHH LH và ông Nguyễn Văn Đ , bà Vũ Thị L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán các khoản nợ nêu trên không đầy đủ thì công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên QLTS (VAMC) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 2 Thôn Đ , NH , ĐA , Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 597655, số vào sổ cấp GCN : 7918.QĐ.UBND.2010.CH 00780.2010 do UBND huyện ĐA cấp ngày 31/12/2010 mang tên bà Vũ Thị L để thu hồi nợ.

Trường hợp xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thu hồi nợ hoặc tài sản đảm bảo đã xử lý không đủ để thu hồi nợ thì công ty TNHH LH và ông Nguyễn Văn Đ , bà Vũ Thị L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong khoản nợ

Nếu phải phát mại quyền sử dụng đất thì phải giành quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đoàn Văn H , bà Phạm Thị T . Nếu họ không mua thì mới được phát mại quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất nhưng phải thanh toán giá trị xây dựng, cây cối trên đất cho người đang ở đó hoặc đang quản lý tài sản tại thời điểm thi hành án

3. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa

vụ liên quan là ông Đoàn Văn H và bà Phạm Thị T

#### 4. Về án phí

Án phí sơ thẩm:

- Công ty TNHH LH phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 115.011.074 đồng

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Vũ Thị L phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.426.636 đồng

- Ông Đoàn Văn H phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) được trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0017897 và AA/2018/0017895 (mỗi biên lai 300.000 đồng) ngày 27/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐA , Hà Nội. Ông Đoàn Văn H phải nộp thêm 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Thùy phải chịu án phí yêu cầu độc lập 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) được trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0017896 và AA/2018/0017898 (mỗi biên lai 300.000 đồng) ngày 27/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐA , Hà Nội. Bà Nguyễn Thị Thùy phải nộp thêm 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

- Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên QLTS phải chịu 118.687.230 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm được trừ vào 59.000.000 đồng (Năm mươi chín triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0015486 ngày 30/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐA , Hà Nội và 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0015487 ngày 30/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐA , Hà Nội. Công ty TNHH Một thành viên QLTS phải nộp thêm 2.687.230 đồng án phí.

Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả người kháng cáo là ông Đoàn Văn H 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: 45059 ngày 13/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐA , thành phố Hà Nội

Bà Phạm Thị T phải chịu 2.000.000 đồng tiền tạm ứng phí, được trừ vào số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 45058 ngày

13/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐA , thành phố Hà Nội.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 27/10/2022

**Nơi nhận:**

- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Tòa án ND H. ĐA ;
- Chi cục THADS H. ĐA ;
- Đường sự.
- Lưu.

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

**Hoàng Minh Thành**