

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 220/2017/DS-PT

Ngày: 14/12/2017

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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 Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy

Ông Mai Tiến Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly, Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Thúy Hà, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2017/TLPT-DS ngày 02/10/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 354/2017/QĐ-PT ngày 30/11/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1975 (*có mặt*)

Trú tại: Số 15 ngách 102/44 phố P, phường LT, quận Đ, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Hợp tác và đầu tư bất động sản LA

Trụ sở: Số 166 đường T, phường TH, quận C, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thanh B – Giám đốc. (*có mặt*)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng T; trú tại: 59 HĐ, quận H, thành phố Hà Nội. (*có mặt*)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1961. Đăng ký nhân khẩu thường trú tại: Thôn HL, xã BY, huyện T, thành phố Hà Nội. (*có đơn xin vắng mặt*)

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự: Bà Đỗ Ngọc A, ông Đỗ Ngọc Q luật sư Văn phòng luật sư L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, làm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. (*luật sư Ngọc A có mặt*)

Do có kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Hợp tác và đầu tư bất động sản LA và quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức N trình bày: Năm 2008, ông Nguyễn Đức N có vay của Ngân hàng đầu tư phát triển 570.000.000 đồng và thế chấp bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà mang tên ông Nguyễn Văn T (là bố

đề ông N). Đến hạn thanh toán hợp đồng tín dụng, ông N chưa trả được tiền, nên đã đến Công ty TNHH Hợp tác và đầu tư bất động sản LA (*sau đây gọi tắt là Công ty LA*) để nhờ làm thủ tục đáo hạn ngân hàng. Sau khi giao dịch với bà Hoàng Thanh B, giám đốc Công ty LA, ông đã đồng ý thỏa thuận Công ty LA sẽ cho ông vay khoản tiền đúng bằng khoản nợ của ông tại Ngân hàng đầu tư phát triển để ông tắt toán Hợp đồng tín dụng; thời hạn vay tiền là 10 ngày và lãi suất là 5.000 đồng/1 triệu/ngày. Sau khi nhận lại sổ đỏ, ông sẽ phải giao cho Công ty LA để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty LA. Công ty LA sẽ làm thủ tục cho ông vay tiền tại Ngân hàng khác với khoản chi phí là 70.000.000 đồng.

Thực hiện thỏa thuận, ông đã ký với Công ty LA 03 Hợp đồng vay tiền sau:

1. Hợp đồng vay ngày 16/01/2009 số tiền 570.000.000 đồng với lãi suất 5 nghìn đồng/1 triệu/ngày, thời hạn vay: không có, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T.

2. Hợp đồng vay ngày 08/02/2009 số tiền 30.000.000 đồng với lãi suất 5 nghìn đồng/1 triệu/ngày, thời hạn vay: từ 08/02/2009 đến 18/02/2009, tài sản thế chấp là cùng tài sản thế chấp với Giấy vay 01.

3. Hợp đồng vay ngày 09/03/2009 số tiền 30.000.000 đồng với lãi suất 5 nghìn đồng/1 triệu/ngày, thời hạn vay: từ 09/03/2009 đến 19/03/2009, tài sản thế chấp là cùng tài sản thế chấp với Giấy vay 01 và 02.

Ngoài ra, ông N còn viết Giấy cam kết ngày 30/06/2010, với nội dung : « ngày 14/04/2009 tôi có vay của chị Hoàng Thanh B 960.000.000 đồng và cam kết 25/07/2010 sẽ trả cả gốc và lãi... ». Theo ông, đây thực chất là số tiền của 03 lần vay trước được cộng lãi trong 03 tháng với lãi suất 5.000 đồng/1 triệu/1 ngày cộng 15.000.000 đồng tiền xin giấy phép xây dựng (do Công ty LA đưa ra) để làm hợp đồng vay tài sản giữa hai bên.

Năm 2015, ông N đã tố giác với cơ quan điều tra Công an quận C về việc bà Hoàng Thanh B có hành vi cho vay nặng lãi, nhưng cơ quan điều tra đã không khởi tố vụ án vì cho rằng đây là quan hệ dân sự. Nên ngày 21/05/2015, ông đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên 03 hợp đồng vay có thế chấp tài sản giữa Công ty LA và ông là vô hiệu. Ông chỉ phải thanh toán cho Công ty LA số tiền 630.000.000 đồng, yêu cầu Tòa án buộc Công ty LA phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tấn cho ông ngay sau khi ông trả Công ty LA 630.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày: Giữa Công ty LA và ông Nguyễn Đức N có hình thành 04 hợp đồng vay tiền. 03 hợp đồng như nguyên đơn đã trình bày ở trên. Giao dịch thứ 04 là Giấy cam kết vay tiền lập ngày 30/06/2010 với số tiền vay là 960.000.000 đồng đã vay ngày 14/04/2009 do ông N viết và ký tên. Tổng số tiền ông N vay nợ của Công ty LA là 1.590.000.000 đồng nợ gốc. Về mức lãi suất như hai bên đã thỏa thuận là 3.000 đồng/1 triệu/1 ngày bằng 9%/ 1 tháng. Ông N đã làm đơn trình báo cơ quan công an yêu cầu xác định mức lãi suất là vi phạm pháp luật, nhưng các cơ quan chức năng đã trả lại đơn tố cáo, điều đó chứng tỏ mức lãi suất này không vi phạm các quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đúng tên ông Tấn là bố của ông Nguyễn Đức N, đây là tài sản ông N được thừa

kế và sử dụng hợp pháp. Ông N đã sử dụng làm giấy tờ có giá để đảm bảo cho khoản vay của mình.

Toàn bộ số tiền cho ông N vay, Công ty LA đã phải vay bà Nguyễn Thị Kim T và cũng phải chịu lãi theo thỏa thuận. Tất cả các hợp đồng vay tiền, giấy cam kết và sổ đỏ của gia đình ông N, Công ty LA phải giao cho bà Thanh làm thế chấp. Việc vay nợ giữa công ty và bà Thanh, hai bên sẽ tự giải quyết và không yêu cầu Tòa án xem xét.

Ngày 05/08/2016, Công ty LA đã nộp Đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa buộc ông Nguyễn Đức N phải trả cho Công ty LA số tiền 14.252.000.000 đồng và nộp tạm ứng án phí theo quy định. Đến ngày 22/02/2017, Công ty LA lại có Đơn xin rút yêu cầu phản tố và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:
Bà xác nhận việc Công ty LA đã vay tiền của bà để công ty cho ông N vay lại với lãi suất 4,5%/tháng. Ngày 17/01/2009 bà đã chuyển số tiền 600.000.000 đồng, ngày 09/02/2009 chuyển số tiền 30.000.000 đồng, ngày 10/03/2009 chuyển số tiền 30.000.000 đồng, ngày 15/04/2009 chuyển số tiền 960.000.000 đồng. Tổng số tiền bà đã chuyển cho Công ty LA là 1.620.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, Công ty LA đã giao cho bà Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0105210609 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 29/8/1998 đứng tên ông Nguyễn Văn T.

Từ ngày bà cho Công ty LA vay số tiền 1.620.000.000 đồng đến nay Công ty LA chưa trả gốc và lãi theo thỏa thuận cho bà. Nay ông N khởi kiện, quan điểm của bà là sẽ trả lại sổ đỏ cho ông Nguyễn Đức N khi ông N trả lại tiền cho Công ty LA và Công ty LA trả lại tiền cho bà.

Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân quận C đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức N. Xác định phần thế chấp tài sản và phần lãi suất vượt quá trong các Hợp đồng vay và cho vay tiền (Có thế chấp tài sản) giữa ông Nguyễn Đức N và Công ty LA là vô hiệu.

2. Xác định ông Nguyễn Đức N vay tiền của Công ty LA theo 03 Hợp đồng vay và cho vay tiền, tổng cộng là: 630.000.000 đồng (*Sáu trăm ba mươi triệu đồng chẵn*).

3. Xác định ông Nguyễn Đức N chỉ phải chịu lãi của từng khoản vay của 03 Hợp đồng vay và cho vay tiền (nêu trên) kể từ ngày vay tiền cho đến ngày thực tế thanh toán cho Công ty LA theo mức lãi suất của từng thời điểm cụ thể như sau:

- Từ ngày 16/01/2009 đến ngày 31/01/2009 là 12,75%/năm.
- Từ ngày 01/02/2009 đến ngày 31/07/2009 là 10,5%/năm.
- Từ ngày 01/08/2009 đến ngày 04/11/2010 là 12%/năm.
- Từ ngày 05/11/2010 đến ngày 31/12/2016 là 13,5%/năm.
- Từ ngày 01/01/2017 đến ngày thực tế thanh toán hết toàn bộ nợ gốc là 20%/năm.

4. Thỏa thuận thế chấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 0105210609 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 29/8/1998 đứng tên ông Nguyễn Văn T, giữa ông Nguyễn Đức N và Công ty LA tại các Hợp đồng vay và cho vay tiền các ngày 16/01/2009, ngày 08/02/2009 và ngày 09/03/2009 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho Công ty LA.

Buộc Công ty LA phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức N.

5. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty LA đối với ông Nguyễn Đức N về việc yêu cầu thanh toán số tiền 14.252.000.000 đồng.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 08/6/2017, Công ty LA có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, đề nghị tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/6/2017, Viện kiểm sát nhân dân quận C có quyết định kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với bản án số 09/2017/DS-ST ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân quận C, đề nghị sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Bị đơn Công ty LA do bà Hoàng Thanh B đại diện theo pháp luật và ông Nguyễn Hoàng T làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung. Thỏa thuận về lãi suất vay giữa Công ty LA và ông N là tự nguyện. Việc thế chấp tài sản của ông N là phù hợp với quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đứng tên ông Tấn là bố của ông N, đây là tài sản của ông N được thừa kế và sử dụng hợp pháp. Ông N đã sử dụng làm giấy tờ có giá để đảm bảo cho khoản vay của mình. Bản án sơ thẩm buộc Công ty LA trả Giấy chứng nhận cho ông N nhưng không buộc ông N thực hiện nghĩa vụ với Công ty LA là làm thiệt hại đến quyền lợi của công ty; cách tính lãi suất như bản án sơ thẩm làm thiệt hại đến quyền lợi của bị đơn và cả nguyên đơn vì nguyên đơn vay bị đơn nhiều lần nên việc tính lãi suất phải được tính toán trên cơ sở số tiền vay thực tế qua từng giai đoạn. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày: Ông Tấn không ủy quyền cho ông N định đoạt tài sản và việc thế chấp không tuân thủ quy định về thế chấp tài sản. Lãi suất như cấp sơ thẩm áp dụng là phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận C sửa án sơ thẩm tuyên số tiền cụ thể mà ông N phải thanh toán cho Công ty LA.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T xin vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án công bố đơn đề nghị của bà Thanh.

Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên bố thỏa thuận về lãi suất và thỏa thuận về thế chấp tài sản giữa Công ty LA và ông N vô hiệu là có căn cứ nhưng không phân tích đánh giá lỗi của các bên tham gia giao kết hợp đồng, không xử lý triệt để hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên Viện kiểm sát nhân dân quận C kháng nghị bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên do cấp sơ thẩm không giải quyết triệt để các vấn đề cần giải quyết trong vụ kiện nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Nhận thấy:

Về hình thức: Kháng cáo của Công ty LA trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận C trong hạn luật định về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện nguyên đơn ông N và Công ty LA có ký 3 Hợp đồng vay tiền sau:

1. Hợp đồng vay ngày 16/01/2009 số tiền 570.000.000 đồng với lãi suất 5 nghìn đồng/1 triệu/ ngày, thời hạn vay: Không có; tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T.

2. Hợp đồng vay ngày 08/02/2009 số tiền 30.000.000 đồng với lãi suất 5 nghìn đồng/1 triệu/ ngày, thời hạn vay: từ 08/02/2009 đến 18/02/2009; tài sản thế chấp cùng với Giấy vay 01.

3. Hợp đồng vay ngày 09/03/2009 số tiền 30.000.000 đồng với lãi suất 5 nghìn đồng 1 triệu/ ngày, thời hạn vay: từ 09/03/2009 đến 19/03/2009; tài sản thế chấp là cùng tài sản thế chấp với Giấy vay 01 + 02.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng lãi suất suất cho vay 5.000đ/1 triệu/ngày, tương đương 180% năm. Mức lãi suất cho vay này vượt quá quy định của Điều 476 Bộ luật dân sự 2005.

Để bảo đảm cho khoản vay này ông N đã thế chấp cho Công ty LA Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 0105210609 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 29/8/1998 đứng tên ông Nguyễn Văn T là bố đẻ ông Nguyễn Đức N. Ông Tân không có ủy quyền cho ông N thế chấp tài sản tại Công ty LA. Việc Công ty LA nhận tài sản thế chấp là vi phạm các Điều 342, 343, 715, 717, 719 Bộ luật dân sự 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố thỏa thuận về lãi suất và thỏa thuận về thế chấp tài sản vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên tại đơn khởi kiện, các lời khai, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố thỏa thuận về lãi suất vay giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.
- Thỏa thuận về thế chấp tài sản là vô hiệu.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Xác định nguyên đơn chỉ phải thanh toán số nợ gốc cho bị đơn và bị đơn phải trả lại nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố một giao dịch dân sự vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố thỏa thuận về lãi suất và thỏa thuận về thế chấp tài sản là vô hiệu là có căn cứ nhưng không phân tích đánh giá lỗi của các bên tham gia giao kết hợp đồng, không xử lý triệt để hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là giải quyết thiếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, làm thiệt hại đến quyền lợi của các đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận C và kháng cáo của bị đơn là có căn cứ.

Do cấp sơ thẩm không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cấp phúc thẩm không thể sửa án sơ thẩm như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận C, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, hủy án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Về án phí: Do hủy án sơ thẩm Công ty LA được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân quận C về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức N

Bị đơn: Công ty TNHH Hợp tác và đầu tư bất động sản LA

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận C, thành phố Hà Nội tiếp tục giải quyết theo trình tự sơ thẩm theo thủ tục chung.

2. Về án phí: Công ty TNHH Hợp tác và đầu tư bất động sản LA không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0005068 ngày 14/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Hà Nội.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận C;
- VKSND quận C;
- Chi cục THADS quận C;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký, đóng dấu)

Trần Thị Liên Anh