

**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: 186/2021/KDTM-PT

Ngày: 19/ 11 /2021

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 Ngô Tuyết Băng**

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

Bà Lê Thúy Linh

- Thư ký phiên tòa: **Ông Lê Hồng Hòa** - 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 Nguyễn Thị Kim Thanh– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/10/2021 và ngày 19 tháng 11 năm 2021 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 19/2021/TLPT- KDTM ngày 11/01/2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án sơ thẩm số 74/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 305/2021/QĐ-PT ngày 25/5/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 349/2021/QĐ-PT ngày 04/6/2021/2021/QĐ-PT; Quyết định hoãn phiên tòa số 400/2021/QĐ-PT ngày 22/6/2021; Thông báo thay đổi lịch mở phiên tòa số 60/2021/TB-TA ngày 12/7/2021; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 383/2021/TB-TA ngày 23/7/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 530/2021/QĐ-PT ngày 30/9/2021; Quyết định ngừng phiên tòa số 561/2021/QĐ-TP ngày 21/10/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 467/2021/TB-TA ngày 27/10/2021 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn** - Ngân hàng TMCP phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh).

Địa chỉ: 25 Bis, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Quốc Thanh – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trí Ngọc, ông Nguyễn Đắc Huy Hoàng – chuyên viên xử lý nợ.

(Có mặt).

* **Bị đơn Công ty TNHH Nghiên cứu và Phát triển Công nghệ Việt.**

Địa chỉ: 267/2/3 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thành Yên – Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc. (Vắng mặt).

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

1. **Ông Tô Công Dân** – sinh năm 1973.

HKTT: 116, tổ 5, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội. Hiện ở: 67, ngõ 518 Đội Cấn, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Hồ Thị Hương**

Người đại diện theo ủy quyền: bà **Nguyễn Thị Lân**, bà **Tô Kim Ngân**
(Có mặt)

2. Văn phòng công chứng Hà Nội.

Trụ sở: 238 phố Hoàng Ngân, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Do người đại diện theo pháp luật đại diện.

(Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/06/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh (Nay là ngân hàng phát triển Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Ngày 07/7/2011, Công ty TNHH Nghiên cứu và phát triển Công nghệ Việt (gọi tắt là Công ty Công nghệ Việt) và Ngân hàng TMCP phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Thăng Long (nay là Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh – chi nhánh Ba Đình) ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0221/11/HĐTDHM/DN và các khế ước nhận nợ với hạn mức tín dụng là 2.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: theo từng khế ước.

Ngày 07/07/2011, Ngân hàng HDBank đã giải ngân cho Công ty Công nghệ Việt theo Khế ước nhận nợ số 0221.01/11/TL/KUNN ngày 07/07/2011 với tổng số tiền vay là: 2.000.000.000 đồng; Thời hạn vay 6 tháng (từ ngày 07/07/2011 đến ngày 07/01/2012); Mục đích sử dụng vốn: thanh toán tiền hàng. Lãi suất cho vay trong hạn: 23,1%/năm tương đương 1,925%/tháng; mức lãi suất này áp dụng theo hình thức lãi suất thả nổi và được điều chỉnh 01 tháng/lần. Lãi suất cho vay thay đổi theo quy định của Ngân hàng HDBank từng thời kỳ. Lãi suất chậm trả gốc: Bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất chậm trả lãi: 120% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm xử lý chuyển nợ quá hạn.

Ngày 19/01/2012, Ngân hàng HDBank - chi nhánh Thăng Long đã giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 02/KUNN/TL cho Công ty Công nghệ Việt với tổng số tiền vay là: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); Thời hạn vay: 6 tháng (từ ngày 19/01/2012 đến ngày 19/07/2012); Mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất cho vay trong hạn: 23.9%/năm tương đương 1.9916%/tháng; mức lãi suất cho vay này được cố định trong vòng 03 tháng kể từ ngày bên vay/bên nhận nợ nhận tiền vay. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất cho vay của các kỳ thay đổi tiếp theo: theo quy định của Ngân hàng HDBank tại thời kỳ điều chỉnh; Lãi suất phạt quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm xử lý chuyển nợ quá hạn.

* Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 14C-1, tờ bản đồ số 7E-II-22, địa chỉ số 116 tổ 3 cụm 5, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội, (diện tích 37,39m²), theo giấy CNQSD đất số: AB677205. Đăng ký sang tên theo văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng cho ông Tô Công Dân số công chứng

20/2009/VBTT quyền số 01/TP/CC - HĐGD ngày 21/09/2009 tại Văn phòng công chứng Ba Đình, thành phố Hà Nội ngày 01/10/2009. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số công chứng 014603/2011, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 30/06/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Nội; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/07/2011 tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà – Ủy ban nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

* Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, từ thời điểm được Ngân hàng HDBank giải ngân cho đến thời điểm hiện tại, Công ty Công Nghệ Việt chỉ trả cho Ngân hàng số tiền là: 180.544.518 đồng (Bao gồm nợ gốc: 30.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 127.266.837 đồng; Lãi quá hạn: 23.277.681 đồng). Công ty Công Nghệ Việt đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tạm tính đến ngày 30/10/2019, Công ty Công Nghệ Việt còn nợ Ngân hàng HDBank số tiền là: 5.912.565.040 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.970.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 84.238.719 đồng; Nợ lãi quá hạn: 3.858.326.321 đồng.

Ngân hàng HDBank chỉ khởi kiện đối với khế ước số 02/KUNN/TL ngày 19/01/2012 còn đối với khế ước nhận nợ số 0221.01/11/TL/KUNN ngày 07/07/2011 đã được tắt toán nên Ngân hàng HDBank không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đề nghị Tòa án buộc Công ty Công Nghệ Việt thanh toán cho Ngân hàng HDBank số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 30/10/2019 với tổng số tiền là: 5.912.565.040 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.970.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 84.238.719 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 3.858.326.321 đồng.

Buộc Công ty Công Nghệ Việt thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0221/11/TL/HĐTDHM/DN ngày 07/07/2011 và Khế ước nhận nợ số 02/KUNN/TL ngày 19/01/2012 kể từ ngày 31/10/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty Công Nghệ Việt không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng HDBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Công ty Công Nghệ Việt vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014603/2011, quyền số 08/TB-CC-SCC/HĐTC ngày 30/06/2011 lập tại Văn phòng công chứng Hà Nội được ký kết giữa anh Tô Công Dân với HDBank vô hiệu. Ngân hàng không đồng ý với đề nghị này của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bởi: Hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Hơn nữa Hợp đồng thế chấp đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nói chung, cũng như của hợp đồng nói riêng được quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại thời điểm ký kết hợp đồng ông Dân được xác định là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ (Điều 19 BLDS 2005).

*** Tại bản tự khai và tại biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2019 Bị đơn Công ty Công Nghệ Việt do ông Lê Thành Yên - Giám đốc trình bày:** Công ty xác nhận về thời gian và nội dung ký kết hợp đồng tín dụng như Nguyên đơn trình

bày là đúng. Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty công nghệ Việt số tiền 2 tỷ đồng bằng hình thức chuyển khoản. Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên cho Công ty là thửa đất số 14C-1, tờ bản đồ số 7E-II-22, địa chỉ số 116 tổ 3 cụm 5, phường Công Vi, quận Ba Đình, Hà Nội, theo giấy CNQSD đất số: AB677205 của ông Tô Công Dân. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty Công nghệ Việt đã trả được khoảng trên 180.000.000 đồng cho Ngân hàng HDBank. Nay Công ty xác nhận còn nợ Ngân hàng HDBank nợ gốc: 1.970.000.000 đồng và tiền nợ lãi, tuy nhiên sau đó không có khả năng trả nợ. Nay công ty đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi cho công ty.

Đối với yêu cầu độc lập của gia đình ông Tô Công Dân đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Thời điểm thế chấp tài sản, ông thấy ông Dân có sức khỏe không được ổn định tuy nhiên không biết ông Dân bị bệnh gì. Sau này, người nhà ông Dân mới cho ông biết ông Dân bị mắc bệnh rối loạn tâm thần đã được Tòa án tuyên bố ông Tô Công Dân là người bị mất năng lực hành vi dân sự. Đề nghị Ngân hàng HDBank trả cho ông Tô Công Dân giấy tờ sở hữu tài sản là nhà và đất tại địa chỉ Số 116 tổ 3, cụm 5, phường Công Vi, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Hiện nay Công ty Công nghệ Việt đã tạm dừng hoạt động kinh doanh, không phát sinh thuế và không còn hoạt động tại địa chỉ số 267/2/3 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội. Công ty chưa nhận được quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Sở kế hoạch đầu tư, nên Công ty chưa làm thủ tục giải thể. Ông xin vắng mặt trong toàn bộ các buổi làm việc tại Tòa án như công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Tô Công Dân do người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về khoản nợ tại Ngân hàng thì đây là trách nhiệm của Công ty Công nghệ Việt đối với Ngân hàng HDBank. Gia đình ông Tô Công Dân không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp và ngày 19/07/2019, gia đình đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014603/2011, quyền số 08/TP-CC-SCC/HĐTC ngày 30/06/2011 lập tại Văn phòng công chứng Hà Nội. Với lý do ông Tô Công Dân là người bị mắc bệnh tâm thần về rối loạn cảm xúc và tâm thần phân liệt, với các triệu chứng thường xuyên mất ngủ, nói nhiều, vui vẻ quá mức, hay cáu gắt quát tháo mọi người, nghe tiếng niệm phật vào tai, thích tham gia hoạt động cho rằng mình tài giỏi, có khả năng phi thường...từ những năm 2003 cho đến nay và hiện tại vẫn đang phải điều trị theo chỉ định của bác sĩ (có bệnh án kèm theo). Ngày 30/09/2016, Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã tuyên bố ông Tô Công Dân mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 21/2016.QĐST-VDS ngày 30/9/2016) và cử bà Hồ Thị Hương – mẹ đẻ (là người giám hộ và là người đại diện theo pháp luật cho ông Tô Công Dân).

Thời điểm năm 2011, trong lúc ông Tô Công Dân bị mắc bệnh tâm thần, không tỉnh táo, ông Lê Thành Yên đã lập Công ty TNHH Nghiên cứu và phát triển Công nghệ Việt để vay vốn của Ngân hàng HDBank theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0221/HĐTDHM/DN ngày 07/07/2011, ông Lê Thành Yên cùng một số cán bộ của Ngân hàng HDBank dụ dỗ ông Tô Công Dân mang tài sản của mình là nhà và đất tại địa chỉ số 116 tổ 3, cụm 5, phường Công Vi, quận Ba Đình, thành

phố Hà Nội theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB677205 để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Công nghệ Việt tại Ngân hàng HDBank với số tiền 2.000.000.000 đồng. Việc thế chấp tài sản này gia đình bà Hương hoàn toàn không được biết. Việc ông Lê Thành Yên và đại diện Ngân hàng HDBank lợi dụng lúc ông Tô Công Dân đang trong thời kỳ điều trị bệnh tâm thần để giao kết hợp đồng thế chấp tài sản là trái với quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng trực tiếp nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông Tô Công Dân. Do vậy, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014603/2011, quyền số 08/TP-CC-SCC/HĐTC ngày 30/06/2011 lập tại văn phòng công chứng Hà Nội được ký kết giữa ông Tô Công Dân với Ngân hàng HDBank vô hiệu và buộc Ngân hàng HDBank trả lại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 677205” cho ông Tô Công Dân.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Hà Nội trình bày:** tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, trước mặt công chứng viên, các bên đã xuất trình đầy đủ bản chính Giấy đề nghị công chứng, biên bản định giá, chứng minh nhân dân, hộ khẩu, đăng ký kinh doanh, biên bản họp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AB 677205, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.2293/2005.QĐUB/2848.2005 do UBND quận Ba Đình thành phố Hà Nội cấp ngày 12/12/2005. Đăng ký sang tên theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng cho ông Tô Công Dân ngày 01/10/2009. Việc ký hợp đồng thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của Luật công chứng và đều có mặt đầy đủ các bên giao kết.

Về ý chí của chủ thể: bên thế chấp: ông Tô Công Dân đã nhất trí thế chấp tài sản cho bên nhận thế chấp - Ngân hàng TMCP phát triển nhà TP HCM - Chi nhánh Thăng Long là toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 14C-1 tờ bản đồ số 7E-II-22 tại địa chỉ Số 116 tổ 3, cụm 5, phường Công Vi, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên vay là Công ty Công nghệ Việt.

Các bên đã nhất trí về mọi điều khoản ghi nhận trong bản Hợp đồng này; đã tự đọc và nghe công chứng viên đọc lại hợp đồng, đã tự nguyện ký, điểm chỉ vào bản Hợp đồng này trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

Năng lực hành vi dân sự của các bên tại thời điểm ký hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, việc giao kết Hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không có dấu hiệu của việc bị lừa dối, ép buộc hay bị đe dọa; Mục đích nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất nêu trên ghi nhận rất rõ ý chí của các bên; được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục công chứng, đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức văn bản công chứng. Do đó việc gia đình ông Tô Công Dân yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014603/2011, quyền số 08/TP-CC-SCC/HĐTC do công chứng viên Lê Quốc Hùng ký ngày 30/06/2011 lập tại văn phòng công chứng Hà Nội vô hiệu là không có cơ sở.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 74/KDTM-ST ngày 30/9/2020 Của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đã xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với Công ty TNHH Nghiên cứu và phát triển Công nghệ Việt.

II. Buộc Công ty TNHH Nghiên cứu và phát triển Công nghệ Việt thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi vay trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0221/11/TL/HĐTDHM/DN ngày 07/07/2011 và Khế ước nhận nợ số 02/KUNN/TL ngày 19/01/2012. Tổng dư nợ tính đến ngày 28/09/2020: 6.398.563.684 đồng (Sáu tỷ không trăm mười bảy triệu, ba trăm ba mươi một nghìn, hai trăm mười lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.970.000.000 đồng; Nợ lãi: 4.269.412.052 đồng (trong đó lãi trong hạn: 4.185.173.333 và nợ lãi quá hạn: 84.238.719 đồng).

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

III. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số 14C-1, tờ bản đồ số 7E-II-22 tại 116 tổ 3 cụm 5, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội (nay là số 67 ngõ 518 Đội Cấn, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội), diện tích 37,39 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 677205, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.2293/2005.QĐUB/2848.2005 do UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/12/2005. Đăng ký sang tên theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng cho ông Tô Công Dân số công chứng 20/2009/VBTT quyền số 01/TP/CC-HĐGD ngày 21/09/2009 tại Văn phòng công chứng Ba Đình, thành phố Hà Nội; trường hợp Công ty TNHH Nghiên cứu và phát triển Công nghệ Việt không thanh toán nợ cho Ngân hàng.

IV. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc “tuyên bố Hợp đồng thế chấp số Công chứng 014603/2011, quyền số 08TP/CC – SCCHĐTC ngày 30/06/2011” là vô hiệu.

Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ nhà đất của ông Tô Công Dân cho đến khi Công ty Công nghệ Việt thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 9/10/2020 Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh có đơn kháng cáo về phần xử lý tài sản thế chấp, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp cụ thể trường hợp Công ty TNHH nghiên cứu và phát triển công nghệ Việt không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng

thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 12/10/2020, bà Hồ thị Hương là người đại diện theo pháp luật của ông Tô Công Dân có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp ký giữa ông Tô Công Dân và ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu và Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông Tô Công Dân.

Tại phiên tòa hôm nay Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tô Công Dân do bà Hồ Thị Hương là người đại diện theo pháp luật (bà Hương ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Lâm, bà Tô Thị Kim Ngân) có ý kiến chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản thế chấp.

Các đương sự thống nhất xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì không còn tài liệu chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, mở phiên tòa và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án có quan điểm: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nhận thấy Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, về hình thức và nội dung của các hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 sửa án sơ thẩm. Buộc Bị đơn phải thanh toán trả cho Nguyên đơn số tiền nợ gốc và nợ lãi là 6.398.563.684 đồng; Trường hợp Bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ trên cho Nguyên đơn thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ; Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh và đơn kháng cáo của Bà Hồ Thị Hương là người đại diện theo pháp luật và là người giám hộ cho ông Tô Công Dân làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án như Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự trong vụ án. Tuy nhiên tại phiên

tòa hôm nay Bị đơn là Công ty TNHH Nghiên cứu và phát triển Công nghệ Việt do ông Lê Thành Yên đại diện theo pháp luật; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Hà Nội đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2].Về nội dung:

Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0221/11/TL/HĐTDHM/DN ngày 07/07/2011 và Khế ước nhận nợ số 02/KUNN/TL ngày 19/01/2012 giữa Công ty TNHH Nghiên cứu và Phát triển Công Nghệ Việt và Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Thăng Long

(Nay là Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh) được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH Nghiên cứu và Phát triển Công Nghệ Việt phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số tiền nợ gốc là: 1.970.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

***Về lãi suất:** xét thấy, theo thỏa thuận của các bên tại điểm d khoản 1 khế ước nhận nợ các bên thỏa thuận lãi suất vay trong hạn là 23,1%/năm và được điều chỉnh 01 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh từng thời kỳ, lãi suất chậm trả gốc bằng 150% lãi suất trong hạn. Tuy nhiên qua kiểm tra bảng tính lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh thì mức lãi suất mà Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh tính lãi suất từ ngày 19/1/2012 đến ngày 28/9/2020 với mức lãi suất 35,85%/năm và giảm dần xuống 25,5%/năm với tổng số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là quá cao và không phù hợp với quy định của pháp luật. Vì theo quy định của Ngân hàng Nhà nước đã có quy định về mức lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các khoản cho vay nhằm đáp ứng các nhu cầu vay vốn: Phục vụ lĩnh vực phát triển nông nghiệp, nông thôn; thực hiện phương án, dự án sản xuất - kinh doanh hàng xuất khẩu; Phục vụ sản xuất – kinh doanh của doanh nghiệp nhỏ và vừa đã có sự thay đổi. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho các đương sự quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cần phải yêu cầu Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh phải xuất trình các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh theo từng thời kỳ và căn cứ các Quyết định 2174/QĐ-NHNN ngày 28/10/2014; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước để xem xét áp dụng mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Từ căn cứ trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh buộc Công ty TNHH nghiên cứu và phát triển Công nghệ Việt phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số tiền nợ lãi trong hạn và quá hạn là 4.269.412.152 đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật.

*** Tài sản đảm bảo là:** Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số 14C-1, tờ bản đồ số 7E-II-22 tại 116 tổ 3 cụm 5, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội (nay là số 67 ngõ 518 Đội Cấn, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 677205, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.2293/2005.QĐUB/2848.2005 do UBND quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội cấp ngày 12/12/2005 mang tên bà Vũ Thị Hồng Yến, ông Tô Công Dân. Đăng ký sang tên theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng cho ông Tô Công Dân số công chứng 20/2009/VBTT quyền số 01/TP/CC-HĐGD ngày 21/09/2009 tại Văn phòng công chứng Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 014603/2011, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐTC ngày 30/6/2011 tại văn phòng công chứng Hà Nội.

Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn cho rằng tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là không có căn cứ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Tô Công Dân do bà Hồ Thị Hương là người đại diện theo pháp luật và là người giám hộ cho ông Tô Công Dân kháng cáo cho rằng ông Lê Thành Yên và cán bộ Ngân hàng đã lợi dụng việc ông Dân bị bệnh tâm thần để mang tài sản của ông Dân thế chấp cho khoản vay của Công ty Công nghệ Việt mà gia đình không được biết, do đó đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 30/6/2011, ông Tô Công Dân và Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Thăng Long ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 014603/2011 theo đó ông Tô Công Dân thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 14C-1, tờ bản đồ số 7E-II-22 tại 116 tổ 3 cụm 5, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội (nay là số 67 ngõ 518 Đội Cấn, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Nghiên cứu và Phát triển Công Nghệ Việt tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên từ năm 2005 ông Tô Công Dân đã có bệnh án bị bệnh tâm thần phân liệt thể Paranoid và phải điều trị bệnh tại bệnh viện quân y 103. Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành điều tra xác minh làm rõ về việc tại thời điểm ông Tô Công Dân ký kết hợp đồng thế chấp tài sản trên thì ông Tô Công Dân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự hay không. Mặt khác theo hợp đồng thế chấp số 014603/2011 thì tài sản thế chấp trên Thửa đất số 14C-1, tờ bản đồ số 7E-II-22 tại 116 tổ 3 cụm 5, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội chỉ có nhà 2 tầng, nhưng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình thể hiện trên đất có diện tích nhà 5 tầng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thu thập các tài liệu chứng cứ liên quan đến phân diện tích nhà được xây thêm này là do ai xây, xây vào thời gian nào, có được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép hay không.

Ngoài ra bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Nguyên đơn nhưng lại tuyên Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ nhà đất của ông Tô Công Dân cho đến khi Công ty công nghệ Việt thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là không đúng với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét thấy những vấn đề này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Ba Đình giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Tô Công Dân do bà Hồ Thị Hương là người đại diện theo pháp luật không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 147; khoản 1 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/ NQ – QH ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí.

Xử:

1. Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 74/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội để giải quyết lại sơ thẩm theo quy định của pháp luật .

2. Về án phí: Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh và ông Tô Công Dân do bà Hồ Thị Hương là người đại diện theo pháp luật không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0024869 ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả cho ông Tô Công Dân do bà Hồ Thị Hương là người đại diện theo pháp luật 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0024875 Ngày 20/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Ba Đình;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN**



Ngô Tuyết Băng