

**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: 31/2024/KDTM-PT

Ngày 01 tháng 02 năm 2024.

“V/v tranh chấp HĐ tín dụng và yêu
cầu tuyên vô hiệu HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; HĐ thế chấp tài sản;

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Linh và bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: Không tham dự phiên tòa.

Ngày 31 tháng 01 và ngày 01 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP. Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 327/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 11 năm 2023 về “ Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” . Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 20/2023/KDTM-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 845/QĐXXPT-KDTM ngày 13 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương

Địa chỉ: Số 2C Phố Đức Chính, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quang Lãm - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Lâm, ông Nguyễn Mạnh Hùng, ông Nguyễn Trung Kiên – cán bộ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương. (Có mặt)

Bị đơn: Hộ kinh doanh bà Phạm Thị Lan, sinh năm 1961 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 17 ngõ 266 Thụy Phương, tổ dân phố Hồng Ngự, phường Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Lan, sinh năm 1961(Vắng mặt)

2. Ông Hoàng Đình Trung, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Số 17 ngõ 266 Thụy Phương, TDP Hồng Ngự, phường Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trung, bà Lan là ông Nguyễn Văn Bình – Luật sư, văn phòng luật sư Nguyễn Văn Bình và công sự thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội.(Có mặt)

3. Ông Nguyễn Hồng Giang, sinh năm 1964 (Vắng mặt)

4. Bà Phan Thị Quế, sinh năm 1964 (Vắng mặt)

5. Anh Nguyễn Tuấn Minh, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

6. Chị Nguyễn Thị Ngân Hà, sinh năm 1995 (Vắng mặt)

Đều trú tại: Số 17 hẻm 477/15/29 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Giang, bà Quế, anh Minh, chị Hà là bà Vũ Thị Kim Chi, sinh năm 1972 và ông Vũ Mạnh Hùng, sinh năm 1964; (Vắng mặt)

Trú tại: Số 52, ngõ 603 Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, TP Hà Nội.

7. Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hồng Hải –Trưởng văn phòng (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 36, ngõ 61 Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương có quan điểm:***

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương và ông Hoàng Đình Trung; bà Phạm Thị Lan đã ký kết các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 182/2016/HĐTDTL-CN ngày 27/9/2016 : SaiGonBank cho ông Trung, bà Lan vay số tiền 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng

- Hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTDTL-CN ngày 29/9/2016 : SaiGonBank cho ông Trung, bà Lan vay số tiền 1.350.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng.

Mục đích ông Trung, bà Lan vay tiền để kinh doanh đồ gỗ cao cấp.

Lãi suất cho vay là 12%/năm, được điều chỉnh theo thông báo của SaiGonbank.

Lãi suất quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn. Tiền lãi được trả vào ngày 20 - 25 hàng tháng.

Tiền nợ gốc được thanh toán vào cuối kỳ.

Ngày 27/9/2016 và ngày 29/9/2016, SaiGonBank đã giải ngân toàn bộ số tiền trên bằng hình thức giao nhận tiền mặt cho ông Trung, bà Lan.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho hai khoản vay trên là: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7G-

III-02, số 19 hẻm 477/15/29 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101170626 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/01/2003, được sang tên cho ông Hoàng Đình Trung, bà Phạm Thị Lan ngày 24/10/2015. Hợp đồng thế chấp số công chứng 774015 ký ngày 29/10/2015 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội.

Trong 03 kỳ thanh toán lãi đầu tiên, ông Trung, bà Lan trả lãi đầy đủ. Trong kỳ trả lãi của tháng 12/2016, ông Trung, bà Lan thanh toán một phần tiền lãi. Từ ngày 26/01/2017 đến nay, ông Trung, bà Lan không thanh toán lãi vay và trả nợ gốc khi đến hạn theo quy định. Do chưa thực hiện hợp đồng tín dụng được 03 tháng mà bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên SaiGonBank và VAMC không ra thông báo thay đổi lãi suất cho vay với các hợp đồng tín dụng trên.

Ngày 12/12/2018, SaiGonBank và VAMC đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng mua bán nợ số 5643/2018/SAIGONBANK.VAMC-SaigonBank, theo đó SaiGonBank đã bán khoản nợ của ông Trung, bà Lan theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên cho VAMC. Nay VAMC khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Phạm Thị Lan và ông Hoàng Đình Trung phải trả ngay cho VAMC số tiền tạm tính đến hết ngày 11/7/2023 như sau: Theo Hợp đồng tín dụng số 182/2016/HĐTDTL-CN ngày 27/9/2016, số tiền nợ là : 2.811.637.569 đồng, trong đó nợ gốc là 1.300.000.000 đồng, lãi trong hạn 74.654.827 đồng, lãi quá hạn 1.433.250.000 đồng, phạt chậm trả lãi 3.732.742 đồng và tiếp tục trả các khoản lãi, phạt chậm trả, chi phí phát sinh khác kể từ ngày 12/07/2023 cho đến khi trả hết nợ. Theo Hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTDTL-CN ngày 29/9/2016, số tiền nợ là : 2.919.750.300 đồng, trong đó nợ gốc là 1.350.000.000 đồng, lãi trong hạn 78.786.000 đồng, lãi quá hạn 1.487.025.000 đồng, phạt chậm trả lãi 3.939.300 đồng và tiếp tục trả các khoản lãi, phạt chậm trả, chi phí phát sinh khác kể từ ngày 12/07/2023 cho đến khi trả hết nợ.

- Trường hợp ông Trung, bà Lan không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho VAMC thì VAMC có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản ký ngày 29/10/2015 nêu trên giữa SaiGonbank và ông Trung, bà Lan.

- Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo mà không đủ thanh toán số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt và các chi phí phát sinh khác thì ông bà có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho VAMC.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Giang, bà Quế, VAMC có ý kiến: SaiGonBank chỉ biết và giao dịch với ông Trung, bà Lan là bên vay và thế chấp tài sản nên yêu cầu độc lập của ông Giang, bà Quế là không có cơ sở. Quan hệ chuyển nhượng giữa ông Giang, bà Quế và ông Trung, bà Lan diễn ra trước khi có quan hệ tín dụng, được thực hiện bởi cơ

quan có thẩm quyền, không liên quan đến SaiGonBank và đề nghị Tòa án tách riêng, giải quyết trong vụ án khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn ông Hoàng Đình Trung, bà Phạm Thị Lan trình bày:** Ông Trung, bà Lan đứng tên vay tiền hộ anh Nguyễn Công Định (Địa chỉ: tòa nhà CT3, Nguyễn Cơ Thạch). Ông Trung là lái xe taxi nên hay nhận chở dì của anh Định. Anh Định nhờ ông Trung đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hoàn cảnh gia đình và nhờ ông Trung đứng tên vay vốn để anh Định kinh doanh hàng gỗ ốp giả đá, anh Định tự làm hồ sơ và cam kết tự trả tiền ngân hàng. Anh Định nói là có tài sản thế chấp rồi.

Nay Ngân hàng khởi kiện, ông Trung sẽ cố gắng tìm anh Định để anh Định lo tiền trả cho Ngân hàng. Bản thân ông Trung, bà Lan và gia đình không còn tài sản gì có giá trị vì nhà đất của ông bà, anh Định cũng mang đi thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp để vay 1,5 tỷ đồng, trong khi ông bà chỉ vay của anh Định 500 triệu đồng. Ông bà không biết vì sao lại đứng tên trong giấy tờ nhà đất của ông Giang, bà Quế. Ông bà không biết và chưa bao giờ gặp ông Giang, bà Quế đến khi Tòa án yêu cầu ông bà đến nhà họ xem xét tại chỗ tài sản thế chấp. Ông bà cũng không ký kết hợp đồng thế chấp đất nhà của ông Giang, bà Quế để vay ngân hàng, chỉ ký hợp đồng vay tiền của ngân hàng. Ông Trung, bà Lan chỉ ký nhận số tiền 1,3 tỷ đồng với SaiGonBank, còn số tiền 1,35 tỷ đồng ông bà không ký nhận. Ông Trung, bà Lan đề nghị Tòa án tuyên khoản vay 1,3 tỷ đồng là khoản vay không có tài sản đảm bảo và không chấp nhận yêu cầu đòi 1,35 tỷ đồng nợ gốc và lãi của VAMC.

Việc định giá, thẩm định tài sản thế chấp của SaiGonBank là không đúng pháp luật, quy định của Ngân hàng Nhà nước. Ngân hàng không thẩm định thực tế, ông Trung, bà Lan chưa bao giờ đi cùng ngân hàng để xem xét, thẩm định, định giá tài sản thế chấp. Nếu thẩm định đúng quy trình, ngân hàng sẽ biết được tài sản thế chấp không phải là của ông bà. Ông Trung, bà Lan đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông bà và ngân hàng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Giang, bà Quế, anh Minh, chị Hà trình bày:** Nhà đất tại số 17, hẻm 477/15/29 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội là tài sản chung của ông Giang, bà Quế. Ông bà đã thế chấp nhà đất này để vay của Công ty Cổ phần Farcos 700.000.000 đồng. Mọi giao dịch nhà đất của ông bà là do chị Đỗ Thị Trang, đại diện cho Công ty thực hiện. Ông bà không nhớ địa chỉ cụ thể của Công ty, chỉ nhớ tòa nhà của Công ty CP Farcos ở phố Hoàng Cầu, còn chị Trang là chỗ quen biết của bà Quế. Chị Trang có địa chỉ thường trú tại số 01, lô 17 Trại Găng, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng và ở tại số 45, ngách

74/12 ngõ Thịnh Hòa 1, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Khi ông bà ký biên bản cam kết thế chấp, nội dung cam kết là ông bà thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chỉ để vay 700 triệu đồng và Hợp đồng công chứng số 1791.2015/CCHBT-HĐCN không mang tính chất mua bán, chuyển nhượng thật mà chỉ là phương án hợp thức hóa vay vốn Ngân hàng. Sau khi vay, ông bà vẫn trả đủ lãi, gốc hàng tháng cho họ.

Đến tháng 7/2017, ông bà không trả tiền vay nữa do biết nhà đất của mình đã bị sang tên cho ông Trung, bà Lan.

Việc ông Giang, bà Quế ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì anh Minh, chị Hà không biết nên anh chị đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng là phát mại tài sản là nhà đất của ông Giang, bà Quế.

Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7G-III-02, số 19, hẻm 477/15/29 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101170626 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/01/2003 cho ông Giang bà Quế, gia đình ông Giang, bà Quế không đồng ý và đề nghị ngân hàng đòi tiền vợ chồng ông Trung. Ông Giang, bà Quế chỉ trả tiền cho người ông bà đã vay tiền. Ông Giang, bà Quế cũng không biết ông Trung, bà Lan đến trước khi được Tòa án mời đến làm việc.

Ông Giang, bà Quế có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1791.2015/CCHBT-HĐCN quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/10/2015 tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng là vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, cần khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng trình bày: Việc thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1791.2015/CCHBT-HĐCN quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2015 của Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

Ngày 15/10/2015, ông Nguyễn Hồng Giang đến Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7G-III-02, số 19 hẻm 477/15/29 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số

10101170626 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/01/2003 đứng tên ông Nguyễn Hồng Giang và bà Phan Thị Quế với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng thể hiện tại phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng - giao dịch do ông Giang ký ngày 15/10/2015. Công chứng viên đã yêu cầu ông Giang, bà Quế, ông Trung, bà Lan cung cấp đầy đủ các giấy tờ về nhân thân, kiểm tra tính pháp lý của các giấy tờ và tư vấn đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết. Công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng, các bên đã đọc lại và ký vào từng trang của hợp đồng. Sau khi ký kết, mỗi bên được nhận một bản của hợp đồng chuyển nhượng. Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng khẳng định việc thực hiện chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1791.2015/CCHBT-HĐCN nêu trên đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và không đồng ý với việc tuyên hủy Hợp đồng trên.

Quá trình thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, nhận thấy gia đình ông Nguyễn Hồng Giang và bà Phan Thị Quế đang sinh sống tại địa chỉ tài sản thế chấp.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 20/2023/KTTM-ST ngày 11/8/2023 của TAND quận Bắc Từ Liêm đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của VAMC đối với ông Hoàng Đình Trung, bà Phạm Thị Lan.

2. Buộc ông Hoàng Đình Trung, bà Phạm Thị Lan phải trả cho VAMC tổng số tiền nợ gốc và lãi đến ngày xét xử (ngày 11/08/2023) là 5.764.790.827 (Năm tỷ, bảy trăm sáu mươi tư triệu, bảy trăm chín mươi nghìn, tám trăm hai mươi bảy) đồng theo các hợp đồng tín dụng số 182/2016/HĐTDTL-CN ngày 27/9/2016 và số 189/2016/HĐTDTL-CN ngày 29/9/2016 được ký kết giữa hai bên nêu trên, trong đó nợ gốc là: 2.650.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 153.440.827 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.961.350.000 đồng.

Kể từ ngày 12/8/2023, ông Trung, bà Lan không trả số tiền nêu trên cho VAMC thì ông bà còn phải chịu lãi suất trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng giấy nhận nợ đến ngày trả xong nợ gốc.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của VAMC nếu ông Trung, bà Lan không trả được số tiền nêu trên thì VAMC có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7G-II-02, số 19 hẻm 477/15/29, Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101170626 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/01/2003 đứng tên ông Trung, bà Lan theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 774015 ký kết giữa hai bên ngày 29/10/2015 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội.

4. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý, bán tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ, ông Trung, bà Lan phải có nghĩa vụ trả nốt số tiền còn thiếu cho VAMC.

5. Không chấp nhận yêu cầu của VAMC về việc buộc ông Trung, bà Lan phải trả cho VAMC số tiền phạt chậm trả lãi là 7.672.042 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Giang, bà Quế về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1791.2015/CCHB T-HĐCN quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/10/2015 tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 24/8/2023 ông Nguyễn Hồng Giang có đơn kháng cáo bản án. Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 21/8/2023 ông Hoàng Đình Trung có đơn kháng cáo bản án. Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

* **Tại phiên toà:** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đình Trung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà trên cơ sở xem xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của các bên tham gia tố tụng. Sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.
- Đơn kháng cáo của ông Hoàng Đình Trung và ông Nguyễn Hồng Giang làm trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn nên được coi là kháng cáo hợp lệ.
- Tại phiên tòa vắng mặt bà Phạm Thị Lan, ông Nguyễn Hồng Giang, bà Phan Thị Quế, anh Nguyễn Tuấn Minh, chị Nguyễn Thị Ngân Hà do bà Vũ Thị Kim Chi, ông Vũ Mạnh Hùng là người đại diện theo ủy quyền. Đây là phiên tòa mở thứ hai các đương sự đã được tổng đạt hợp lệ nên việc vắng mặt này Hội đồng vẫn tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

Xét nội dung kháng cáo của ông Hoàng Đình Trung

[2]. Xét các Hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương và ông Hoàng Đình Trung; bà Phạm Thị Lan đã ký kết các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 182/2016/HĐTDTL-CN ngày 27/9/2016 : SaiGonBank cho ông Trung, bà Lan vay số tiền 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng

- Hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTDTL-CN ngày 29/9/2016 : SaiGonBank cho ông Trung, bà Lan vay số tiền 1.350.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng.

Mục đích ông Trung, bà Lan vay tiền để kinh doanh đồ gỗ cao cấp.

Lãi suất cho vay là 12%/năm, được điều chỉnh theo thông báo của SaiGonbank.

Lãi suất quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn. Tiền lãi được trả vào ngày 20 - 25 hàng tháng. Tiền nợ gốc được thanh toán vào cuối kỳ.

Ngày 27/9/2016 và ngày 29/9/2016, SaiGonBank đã giải ngân toàn bộ số tiền trên bằng hình thức giao nhận tiền mặt cho ông Trung, bà Lan.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho hai khoản vay trên là: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7G-III-02, số 19 hẻm 477/15/29 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101170626 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/01/2003, được sang tên cho ông Hoàng Đình Trung, bà Phạm Thị Lan ngày 24/10/2015. Hợp đồng thế chấp số công chứng 774015 ký ngày 29/10/2015 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội.

[3] Trên cơ sở các lời khai, các biên bản hòa giải, kết hợp với các tài liệu chứng cứ đã được cung cấp, thu thập có trong hồ sơ vụ kiện, phải khẳng định có việc giao dịch dân sự dẫn đến việc ký kết Hợp đồng tín dụng số 182/2016/HĐTDTL-CN, ngày 27/9/2016 và Hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTDTL-CN, ngày 29/9/201; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 774015/HĐTC ngày 29/10/2015 tại phòng công chứng số 1, thành phố Hà Nội giữa bà Phạm Thị Lan và ông Hoàng Đình Trung với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương chi nhánh Đống Đa, trên cơ sở tự nguyện của các bên và đã được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Trong thời gian thực hiện Hợp đồng tín dụng thì bà Phạm Thị Lan chưa trả được nợ gốc, đã trả được lãi một phần của 02 hợp đồng tín dụng là 4.645.172 đồng và 4.464.000 đồng tiền lãi.

Quá trình giải quyết vụ kiện các bên đương sự đều thừa nhận số nợ gốc chưa trả là 2.650.000.000 đồng, và tiền lãi phát sinh chưa thanh toán trả cho Ngân hàng tính đến ngày 11/8/2023 là 153.440.827 đồng lãi trong hạn và số tiền 2.961.350.000 đồng nợ lãi quá hạn. Tổng số tiền phải trả cho Ngân hàng là: 5.764.790.827 đồng.

Các bên đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 774015 /HĐTC ngày 29/10/2015 tại phòng công chứng số 1, Thành phố Hà Nội giữa bà Phạm Thị lan, ông

Hoàng Đình Trung với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương là thửa đất số thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7G-II- 02, số 19 hẻm 477/15/29, Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101170626 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/01/2003, được đăng ký sang tên ông Hoàng Đình Trung, bà Phạm Thị Lan ngày 24/10/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh khu vực Ba Đình- Hoàn Kiếm- Đống Đa.

Nhận thấy: Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương. Buộc bà Phạm Thị Lan và ông Hoàng Đình Trung phải trả số tiền nợ gốc là 2.650.000.000đồng, Tính đến ngày 11/8/2023 lãi trong hạn là 153.440.827 đồng; lãi quá hạn 2.961.350.000 đồng. Tổng số tiền phải trả cho Ngân hàng là: 5.764.790.827 đồng và chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là có căn cứ đúng pháp luật.

[4]. Xét yêu cầu tiếp tục tính lãi của Ngân hàng, theo Hợp đồng tín dụng các bên đã thỏa thuận lãi suất nên Hội đồng xét xử chấp nhận buộc bà Phạm Thị Lan và ông Hoàng Đình Trung phải trả tiếp tục trả số tiền lãi quá hạn kể từ ngày 12/8/2023 cho Ngân hàng trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất đã được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

[5]. Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng Giang và bà Phan Thị Quế . Hội đồng xét xử nhận thấy: Quá trình thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cơ sở tự nguyện của các bên, thể hiện ông Giang đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu cần thiết liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, từ yêu cầu của ông Giang nên Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng đã thực hiện việc công chứng chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 15/10/ 2015, tiếp theo đã được văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – khu vực Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa sang tên bà Phạm Thị Lan và ông Hoàng Đình Trung vào ngày 24/10/2015 và đã được bà Phạm Thị Lan và ông Hoàng Đình Trung thực hiện việc giao dịch đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương. Qua các tài liệu xác minh, lời khai của các bên đương sự, chứng cứ do các bên cung cấp đã thể hiện rõ tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 15/10/2015 giữa ông Giang bà Quế với ông Trung bà Lan đủ minh mẫn, không bị ai ép buộc, tự nguyện, trình tự, thủ tục, nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật được quy định tại các Điều 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1791.2015/HĐCN quyền số 04TP/SCC/HĐGD ngày 15/10/2015 giữa ông Giang bà Quế với ông Trung bà Lan là có hiệu lực.

[6]. Việc đăng ký sang tên cho ông Hoàng Đình Trung và bà Phạm Thị Lan và đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương – chi nhánh Đồng Đa, đã được văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – khu vực Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đồng Đa sang tên ông Hoàng Đình Trung và bà Phạm Thị Lan vào ngày 15/10/2015 đã thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Giang.

[7]. Tại phiên tòa ông Hoàng Đình Trung và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trung trình bày Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu độc lập của ông Trung và không đưa người tham gia tố tụng theo yêu cầu của ông Trung là vi phạm tố tụng không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trung và bà Lan.

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông Trung và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trung khai không có căn cứ chứng minh, đối với yêu cầu đưa người tham gia tố tụng thực chất yêu cầu này không liên quan đến việc ông Trung và bà Lan ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ, đúng pháp luật.

[8]. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Giang: Tại phiên tòa lần 2 ông Giang vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Giang.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Giang.

2. Bác yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Đình Trung. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2023/KDTM-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Đình Trung phải nộp 2.000.000 án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0044094 ngày 29/8/2023.

Ông Nguyễn Hồng Giang phải nộp 2.000.000 án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0044090 ngày 28/8/2023.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 01/02/2024)

Nơi nhận:

- Các đương sự:

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

- VKSND TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Bắc Từ Liêm;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Thị Mai