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: **80**/2025/KDTM-PT
Ngày: 09/4/2025
V/v: T/c 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 Dương Tuyết Mai

***Các Thẩm phán*:** Ông Nguyễn Anh Tuấn

Ông Bùi Đức Bằng

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Liên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09/4/2025, 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 99/2024/KDTM -TLPT ngày 10/4/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 114/2023/KDTM- ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 476/2024/QĐ-PT ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N (gọi tắt N Bank)

Trụ sở: Số 2xx-2xx C, phường A, quận 3, TP Hồ Chí Minh;

Đại diện theo pháp luật: Ông TNPV - Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH MTV Q - Ngân hàng thương mại cổ phần N.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông ĐNK; Bà NTT.

Địa chỉ: Số 5xx K, phường N, quận BĐ, Hà Nội. (Ông K có mặt)

- Bị đơn: Công ty cổ phần thương mại ô tô A (gọi tắt Công ty A)

Trụ sở: 3xx-Ax tập thể V, phường X, quận ĐĐ, TP Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông TĐC - Giám đốc (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông TĐC, sinh năm 197x;

2. Bà BTQ, sinh năm 197x,

Cùng trú tại: 3xx-Ax tập thể V, phường X, quận ĐĐ,TP Hà Nội. (Ông C, bà Q vắng mặt)

3. Ông NVC, sinh năm 197x;

4. Bà NTTA, sinh năm 197x;

5. Chị NHT, sinh năm 199x;

6. Chị NTV, sinh năm 199x.

Cùng trú tại: Số 1x ngách B ngõ 6xx đường C, phường L, quận ĐĐ, TP Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông C, chị T và chị V là Công ty Luật TNHH Z, có địa chỉ tại: Số 2 ngõ 5xx/6x D, phường T, quận HM, Hà Nội.

Người đại diện tham gia tố tụng: ông VVT, bà TTTM, ông NTH, bà NNB - Nhân viên Công ty Luật TNHH Z. (Ông C, bà TA , chị M, chị NB có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà TA, chị T, chị V: Luật sư VKD, luật sư NCT - Luật sư Công ty Luật TNHH Z - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (Luật sư D có mặt)

7. Văn phòng Công chứng V - thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Số 2xx đường E, phường T, quận CG, Hà Nội. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

***1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày**:*

Công ty Cổ phần Thương mại Ô tô A (Công ty A) đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0108/2014/801 ngày 11/10/2014 để vay tiền của Ngân hàng TMCP N (N Bank), cụ thể như sau:

- Số tiền vay: **4.800.000.000 đồng**
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn vay: Được xác định cụ thể trong từng Giấy nhận nợ;
- Lãi suất cho vay trong hạn: 10,5%/năm;
- Lãi suất quá hạn: 15,75%/năm (bằng 150% lãi suất trong hạn);
- Mức phạt chậm trả lãi: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đối với phần lãi chậm trả.

Thực hiện theo Hợp đồng tín dụng đã ký, N Bank đã giải ngân cho Công ty A hai lần theo từng Giấy nhận nợ như sau:

- Giấy nhận nợ số 0108-01/2014/801 ngày 12/12/2014

+ Số tiền vay: 2.800.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, tám trăm triệu đồng*).

+ Thời hạn vay: 05 tháng (từ ngày 12/12/2014 đến ngày 12/05/2015).

+ Lãi suất: 10,5%/năm.

+ Mục đích sử dụng: Thanh toán tiền mua hàng lần 1 theo Đơn đặt hàng số 02/2014 ngày 22/08/2014.

- Giấy nhận nợ số 0108-02/2014/801 ngày 15/12/2014:

+ Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ đồng*).

+ Thời hạn vay: 05 tháng (từ ngày 15/12/2014 đến ngày 15/05/2015).

+ Lãi suất: 10,5%/năm.

+ Mục đích sử dụng: Thanh toán tiền mua hàng lần 2 theo Đơn đặt hàng số 02/2014 ngày 22/08/2014.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, địa chỉ: Số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội (nay là Số 1x ngách B ngõ 6xx đường C, phường L, quận ĐĐ, TP Hà Nội.) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 259290, vào sổ cấp GCN số CH 01927/8758.2013/QĐ-UBND do UBND quận ĐĐ, TP. Hà Nội cấp ngày 11/10/2013. Thế chấp tại N Bank theo Hợp đồng thế

chấp số công chứng 001279.2014/HĐTC, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/10/2014 tại VPCC Â, quận ĐĐ, TP. Hà Nội. Đăng ký thế chấp ngày 04/12/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND quận ĐĐ, TP. Hà Nội.

Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Công ty A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi và phạt chậm trả lãi phát sinh. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện cho Công ty A trả nợ nhưng Công ty A vẫn không thực hiện được, đồng thời có biểu hiện bất hợp tác, tìm cách lẩn tránh và không thiện chí giải quyết khoản nợ vay với Ngân hàng.

Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, kế hoạch trả nợ với Ngân hàng TMCP N của Công ty Cổ phần Thương mại Ô tô A đã vi phạm các điều khoản của Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ đã ký, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của N Bank. Chính vì những lý do trên, với tư cách là người khởi kiện, Ngân hàng TMCP N tính đến hết ngày 27/9/2023 rút phần yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi phạt chậm trả lãi, đối với các yêu cầu còn lại, nguyên đơn giữ nguyên. Đề nghị buộc Công ty Cổ phần Thương mại Ô tô A có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi và phạt chậm trả lãi theo Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ đã ký, tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 27/9/2023 là: 11.292.578.584 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 4.800.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 67.103.584 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 6.425.475.000 đồng;

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, Công ty Cổ phần Thương mại Ô tô A vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt chậm trả theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán hết nợ.

Khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Công ty Cổ phần Thương mại Ô tô A vẫn không trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ đã ký thì Ngân hàng TMCP N được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, địa chỉ: Số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội (nay là Số 1x ngách B ngõ 6xx đường C, phường L, quận ĐĐ, TP Hà Nội.) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 259290, vào sổ cấp GCN số CH 01927/8758.2013/QĐ-UBND do UBND quận ĐĐ, TP. Hà Nội cấp ngày 11/10/2013 để thu hồi theo đúng quy định trong Hợp đồng thế chấp cũng như quy định của pháp luật.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của Công ty Cổ phần Thương mại Ô tô A đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

2. Theo bản tự khai và các văn bản làm việc tại Tòa, ông TĐC - người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Thương mại Ô tô A trình bày:

Ông C1 xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0108/2014/801 ngày 11/10/2014 để vay tiền của Ngân hàng TMCP N (N Bank)

- Số tiền vay: **4.800.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Bốn tỷ, tám trăm triệu đồng);*
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn vay: Được xác định cụ thể trong từng Giấy nhận nợ;
- Lãi suất cho vay trong hạn: 10,5%/năm;
- Lãi suất quá hạn: 15,75%/năm (bằng 150% lãi suất trong hạn);

- Mức phạt chậm trả lãi: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đối với phần lãi chậm trả.

Ngân hàng TMCP N đã giải ngân cho Công ty Cổ phần Thương mại Ô tô A số tiền là 4.800.000.000 đồng. Ông C1 xác nhận Công ty CP thương mại ô tô A còn nợ Ngân hàng TMCP N số tiền 4.800.000.000 đồng, nhưng do điều kiện Công ty khó khăn và có nguy cơ phá sản nên ông chưa thể trả khoản vay trên cho Ngân hàng.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

** Ông NVC có yêu cầu độc lập trình bày:*

Khoảng tháng 3/2010, ông C2 có nhu cầu vay tiền Ngân hàng để làm nhà. Bà BTT là em kết nghĩa với ông PVĐ (là anh rể của ông C2) có nói với ông là nếu ông C2 tự vay tiền sẽ không vay được nhiều, còn bà T1 có công ty riêng nên có khả năng vay nhiều tiền hơn. Do tin tưởng nên ông C2 đã đồng ý nhờ bà T1 giúp. Bà T1 bảo ông đưa sổ đỏ và ký giấy ủy quyền cho bà để bà T1 thay mặt ông C2 vay tiền Ngân hàng.

Ngày 10/3/2010, ông C2 và bà T1 ra Văn phòng công chứng V để ký giấy ủy quyền. Khi ký giấy ủy quyền, ông không đọc kỹ văn bản, do tin tưởng bà T nên khi công chứng viên bảo ký thì ông C2 ký. Ông được giữ một bản Hợp đồng ủy quyền. Sau khi được người thân tư vấn trong Hợp đồng ủy quyền có điều khoản bất lợi cho ông nên đã gọi bà T1 sang nhà và lập giấy thỏa thuận vay vốn ngày 08/4/2010, có sự làm chứng của ông PVĐ. Trong đó nêu rõ, ông C2 chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 để thế chấp nhằm vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Khi lập xong giấy thỏa thuận, bà T1 có giao cho ông C2 250.000.000 đồng. Sau đó, bà T1 không chuyển cho ông số tiền còn lại.

Một thời gian sau, bà T1 giới thiệu ông C2 với bà ĐTTT là cán bộ ngân hàng TMCP B đến thẩm định tài sản. Bà T1, bà T2 và ông NHG (ông C2 không quen biết với ông G) có viết giấy thỏa thuận vay vốn (không đề ngày) năm 2010 với nội dung ông C2 giao cho bà ĐTTT giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T2 vay tiền ngân hàng.

Đến khoảng tháng 5/2010 có nhiều người đến hỏi mua đất thì ông phát hiện ra bà T2 đã thực hiện thủ tục sang tên đối với nhà đất tại địa chỉ Số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội (là nhà đất của gia đình ông C2). Do hoang mang nên ông C2 đã đến nhà ông NHG để hỏi thì ông G gọi bà ĐTTT và bà BTH đến và lập văn bản thỏa thuận ngày 12/5/2010 có xác nhận của Văn phòng luật sư I. Trong thỏa thuận, bà T2 có hứa trong vòng 150 ngày bà T2 sẽ trả lại giấy chứng nhận cho ông C2. Hết thời hạn 150 ngày, bà T2 vẫn không trả lại giấy chứng nhận. Ông có gửi đơn tố cáo bà BTT và bà ĐTTT đến các cơ quan có thẩm quyền. Công an quận CG và UBND quận ĐĐ có gọi ông đến làm việc và tường trình rồi hướng dẫn ông khởi kiện dân sự. Ông C2 không có ý kiến đối với khoản nợ của Công ty CP thương mại ô tô A, chỉ có ý kiến đối với vấn đề tài sản thế chấp. Đối với Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà BTT và bà ĐTTT thì đây là hợp đồng vô hiệu do giả tạo, nhằm che dấu thỏa thuận vay tiền giữa ông C2, bà T và bà T2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà ĐTTT và ông TĐC tại Văn phòng công chứng V cũng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005. Đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP N và Công ty CP thương mại ô tô A cũng bị vô hiệu do Ngân hàng không được coi là bên thứ ba ngay tình vì đã không tiến hành xác minh tài sản thế chấp khi tiến hành trực tiếp cho vay.

Yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 000454, quyển số 05.UQ lập tại Văn phòng công chứng V - Thành phố Hà Nội.

- Hủy GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 767513 do UBND quận ĐĐ cấp cho bà ĐTTT ngày 29/4/2010.

- Hủy GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 259290 do UBND quận ĐĐ cấp cho bà ĐTTT ngày 11/10/2013; đăng ký sang tên cho ông TĐC ngày 06/12/2013.

- Trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho gia đình ông C2

- Xác nhận quyền sở hữu của ông C2 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, địa chỉ: Số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội (nay là Số 1x ngách B ngõ 6xx đường C, phường L, quận ĐĐ, TP Hà Nội).

**** Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 114/2023/KDTM- ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ, thành phố Hà Nội đã xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N đối với Công ty CP thương mại ô tô A về việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0108/2014/801 ngày 11/10/2014.

2. Xác nhận tính đến ngày 27/9/2023, Công ty CP thương mại ô tô A còn nợ Ngân hàng TMCP N tổng số tiền: 11.292.578.584 đồng (Mười một tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi tám nghìn, năm trăm tám mươi bốn đồng). Trong đó:

- Nợ gốc: 4.800.000.000 đồng (Bốn tỷ, tám trăm triệu đồng);

- Lãi trong hạn: 67.103.584 đồng (Sáu mươi bảy triệu, một trăm linh ba nghìn, năm trăm tám mươi bốn đồng);

- Lãi quá hạn: 6.425.475.000 đồng (Sáu tỷ, bốn trăm hai mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng);

Buộc Công ty CP thương mại ô tô A phải trả Ngân hàng TMCP N tổng *số tiền 11.292.578.584 đồng (Mười một tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi tám nghìn, năm trăm tám mươi bốn đồng).*

3. Buộc Công ty CP thương mại ô tô A tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 28/9/2023 của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc Công ty CP thương mại ô tô A phải trả lãi phạt chậm trả lãi.

5. Bác các yêu cầu độc lập của ông NVC.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, Công ty CP thương mại ô tô A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, địa chỉ: Số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội (nay là Số 1x ngách B

ngõ 6xx đường C, phường L, quận ĐĐ, TP Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 259290, vào sổ cấp GCN số CH 01927/8758.2013/QĐ-UBND do UBND quận ĐĐ, TP. Hà Nội cấp ngày 11/10/2013; Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 0108-01/2014/801-BĐ ngày 11/10/2014 số công chứng 001279.2014/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

Khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền buộc các tổ chức, cá nhân hiện đang chiếm hữu, sử dụng nhà ở và thửa đất tại địa chỉ:Số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội (nay là Số 1x ngách B ngõ 6xx đường C, phường L, quận ĐĐ, TP Hà Nội) phải di dời khỏi nhà đất nêu trên để đảm bảo việc thi hành án.

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, ông C2, bà TA, chị TV và chị HT kháng cáo.

**** Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm:***

- Nguyên đơn trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông C2 và bà TA giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/4/2025 đề nghị tòa án xem xét lại tài sản đang thế chấp và yêu cầu độc lập của ông C2. Đề nghị tòa án tuyên:

+ Hủy Hợp đồng ủy quyền số 000454, quyển số 05.UQ lập tại Văn phòng công chứng V - Thành phố Hà Nội.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 767513 do UBND quận ĐĐ cấp cho bà ĐTTT ngày 29/4/2010.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 259290 do UBND quận ĐĐ cấp cho bà ĐTTT ngày 11/10/2013; đăng ký sang tên cho ông TĐC ngày 06/12/2013.

Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C2 trình bày:

Mục đích của việc ủy quyền giữa ông NVC và bà BTT ngày 10/03/2010 là nhờ bà T1 vay vốn cho ông C2, do ông C2 không biết về thủ tục vay vốn tại Ngân hàng. Việc chuyển nhượng thửa đất số 1xx tại địa chỉ số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ từ bà T1 sang bà T2 là nằm ngoài ý chí chủ quan của ông C2. Ông C2 không đồng ý việc bà BTT nhận đại diện theo ủy quyền của mình để thực hiện công việc chuyển nhượng tài sản với thửa đất trên cho bà ĐTTT; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và bà T2 xuất phát từ việc tạo thuận lợi trong việc giao dịch với Ngân hàng theo Giấy thỏa thuận vay vốn Ngân hàng giữa bà BTT và bà ĐTTT vào tháng 04/2010. Tại Biên bản làm việc vào hồi 16 giờ ngày 31/12/2019 có sự tham gia giữa Đại diện Ngân hàng TMCP N - N Bank do ông ĐNK - Trưởng Bộ phận Xử lý nợ miền Bắc; Bên bảo đảm do ông TĐC - Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại ô tô A và bà ĐTTT , bà T2 có trình bày với nội dung tóm tắt là bà T2 cho ông C1 "mượn" quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đai thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, địa chỉ: Số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội trong thời hạn mượn là 03 năm chứ không đề cập đến việc "chuyển nhượng" quyền sử dụng đất trên cho ông C1 nhưng ngân hàng không xem xét vấn đề này mà vẫn cho vay và nhận thế chấp.

Theo quy định của pháp luật, trong quá trình cấp tín dụng phía Ngân hàng phải kiểm tra mục đích sử dụng tiền vay của đối tượng vay, trong khi thực tế của vụ việc

này Công ty Cổ phần Thương mại ô tô A coi như đứng ra vay hộ cho cá nhân bà ĐTTT. Sau khi biết được sự việc tài sản là bất động sản thuộc về gia đình ông NVC đã được sang tên sở hữu cho bà ĐTTT, vào ngày 12/05/2010 tại Văn phòng Luật sư I của Luật sư LHD, giữa các bên là ông NVC; bà BTT và bà ĐTTT các bên đã thống nhất việc*" Bà ĐTTT đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 1038.2010/QĐ-UBND được UBND quận ĐĐ cấp ngày 29/04/2010 là để thuận lợi trong việc giao dịch với Ngân hàng không phải là ông C2 và (hoặc) bà T1 bán cho bà T2.Bà ĐTTT có nghĩa vụ sang tên sở hữu ngôi nhà và thửa đất trên trả lại cho ông C2 (bao gồm cả việc hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở) chậm nhất trong thời hạn 150 (bao gồm cả ngày nghỉ, ngày lễ) kể từ ngày ký Bản thỏa thuận này"*. Nhưng sau khi thống nhất nội dung của Biên bản thỏa thuận nói trên bà ĐTTT đã không thực hiện nghĩa vụ của mình, thậm chí đến ngày 26/09/2013 bà T2 đã đến Phòng Tài nguyên môi trường Quận ĐĐ - Thành phố Hà Nội làm thủ tục xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do: *"Do hỏa hoạn cháy"* để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 11/10/2013, Uỷ ban Nhân dân Quận ĐĐ - Thành phố Hà Nội cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà ĐTTT. Theo Kết quả tra cứu trên hệ thống UCHI về các kết quả giao dịch liên quan đến tài sản tại số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội không chỉ thực hiện giao dịch giữa mỗi bà T2 với ông C1, mà bà T2 và ông C1 còn giao dịch với rất nhiều Bên thứ ba khác. Và các giao dịch đều thực hiện ký kết Hợp đồng cùng một ngày, nhưng rồi lại hủy bỏ bằng một Văn bản thỏa thuận về việc hủy bỏ Hợp đồng. Để làm rõ một loạt các tính tiết trên, chúng tôi yêu cầu quý Tòa triệu tập ông TĐC - Bị đơn phải có mặt tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, đồng thời chúng tôi yêu cầu triệu tập bà ĐTTT tham gia phiên tòa để làm rõ các tình tiết liên quan. Khi thẩm định tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP N không ghi nhận thực trạng tài sản, có những ai đang sinh sống trên đất trên phần diện tích đất thế chấp là vi phạm nghiêm trọng quá trình thẩm định tài sản bảo đảm và thực hiện chưa đúng quy trình nội bộ của Ngân hàng. Ngân hàng TMCP N không thể được cho là Bên ngay tình khi không biết đến sự tồn tại của Hộ gia đình ông C2 trên tài sản đang bị thế chấp, Ngân hàng hoàn toàn biết và phải biết sự việc trên thông qua rõ nhất tại Bút lục số 288 khi mà Ngân hàng TMCP N ghi nhận sự tham gia của bà ĐTTT. Do vậy Đề nghị tòa án tuyên:

+ Hủy Hợp đồng ủy quyền số 000454, quyển số 05.UQ lập tại Văn phòng công chứng V - Thành phố Hà Nội.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 767513 do UBND quận ĐĐ cấp cho bà ĐTTT ngày 29/4/2010.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 259290 do UBND quận ĐĐ cấp cho bà ĐTTT ngày 11/10/2013; đăng ký sang tên cho ông TĐC ngày 06/12/2013.

Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

** Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét và đề nghị:*

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Nguyên đơn, ông C2, bà TA, cháu TV và cháu HT chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật. Các đương sự còn lại không chấp hành đúng quy định.

- Về nội dung: Hợp đồng tín dụng hạn mức và các giấy nhận nợ được ký kết giữa Ngân hàng N và Công ty ô tô A trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các bên có đủ năng lực tham gia giao dịch dân sự; mục đích, nội dung và hình thức của hợp đồng theo đúng quy định tại điều 398 Bộ luật dân sự, xác định Hợp đồng tín dụng trên là hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất về quá trình ký kết, số tiền giải ngân, nội dung hợp đồng thế chấp; Nguyên đơn và bị đơn thống nhất về số tiền nợ gốc và nợ lãi. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị do đó cấp phúc thẩm không xem xét lại các nội dung này.

Xét hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo: Ngày 10/3/2010 ông C2 làm hợp đồng ủy quyền cho bà T1. Tại phiên tòa sơ thẩm ông C2 thừa nhận ký hợp đồng ủy quyền là tự nguyện, không bị ép buộc. Xét hợp đồng ủy quyền này không trái và tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, do đó có giá trị pháp lý và hiệu lực với các bên. Sau khi có giấy ủy quyền ngày 10/3/2010, ngày 31/3/2010 bà T1 đã chuyển nhượng đất cho bà ĐTTT, bà T2 được UBND quận ĐĐ cấp giấy chứng nhận ngày 29/4/2010. Như vậy, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng là trong phạm vi ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng được ký trong thời gian hợp đồng ủy quyền có hiệu lực, việc chuyển nhượng thực hiện đúng quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực với các bên. 02 thỏa thuận viết tay giữa ông C2 - bà T1 và bà T1 - bà T2 được ký kết trong tháng 4/2010; tại thời điểm đó, ông C2 biết về những thỏa thuận này và không có ý kiến phản đối. Đồng thời 02 giấy thỏa thuận này là giấy viết tay, không có công chứng, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thỏa thuận ngày 12/5/2010 giữa các bên là sự việc có thật (có sự chứng kiến của luật sư LHD và những người khác), tuy nhiên sau thỏa thuận này giữa ông C2 và bà T1 không hủy hợp đồng ủy quyền theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng ủy quyền do đó hợp đồng ủy quyền vẫn còn hiệu lực. Trong khoảng thời gian từ 2010-2013 ông C2 biết việc chuyển nhượng nhưng không khởi kiện hay có đơn đề nghị ngăn chặn giao dịch gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến 16/10/2013 bà T2 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông C1. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất từ bà T2, ông C1 đã thế chấp tài sản trên tại ngân hàng N để đảm bảo cho khoản vay của công ty A. Hợp đồng thế chấp được lập theo đúng quy định, có đăng ký đảm bảo tại cơ quan có thẩm quyền.

Xét các yêu cầu độc lập của ông C2:

- *Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông C2 và bà T1 ký ngày 10/3/2010*: Hợp đồng ủy quyền có quy định: *"thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ ngày ký hợp đồng"* và *"việc sửa đổi, bổ sung hay hủy bỏ hợp đồng này phải được 02 bên lập thành văn bản có công chứng của công chứng viên của Văn phòng công chứng V". Ngày 12/5/2010, ông C2 và bà T1 thống nhất "hủy hợp đồng ủy quyền ký ngày 10/3/2010"* nhưng các bên không thực hiện theo đúng quy định, do đó đến nay hợp đồng này vẫn có giá trị pháp lý. Cấp sơ thẩm nhận định *"hợp đồng có hiệu lực pháp luật, các bên có quyền và nghĩa vụ thực hiện theo hợp đồng"* để tuyên bác yêu cầu độc lập này của ông C2 là có căn cứ.

- *Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đứng tên bà ĐTTT; trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác định quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà và quyền sử dụng đất cho ông C2:*

Ông C2 cung cấp các thỏa thuận được ký kết giữa ông C2, bà T1, bà T2. Các thỏa thuận này mặc dù có sự chứng kiến của luật sư văn phòng luật sư G nhưng không có công chứng hoặc xác nhận của cơ quan nhà nước do đó không làm phát sinh hiệu

lực pháp lý. Hợp đồng ủy quyền giữa ông C2 và bà T1 có hiệu lực ở thời điểm bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2. Do đó hợp đồng chuyển nhượng này có giá trị và hiệu lực với các bên. Bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất căn cứ trên các hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực, đúng thủ tục nên hợp pháp và có hiệu lực. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất bà T2 đã chuyển nhượng cho ông C1, việc chuyển nhượng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, có đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và trong khoảng thời gian từ đó đến khi tòa án thụ lý giải quyết, ông C2 không có khiếu kiện gì gửi đến các cơ quan nhà nước. Ông C1 sau khi thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, đối với thửa đất đã thế chấp tài sản tên tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng. Theo trình bày của ông C1: hiện công ty không có khả năng trả nợ do đó việc ngân hàng yêu cầu khi công ty không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ gốc và lãi với ngân hàng, ngân hàng có quyền phát mại tài sản là có căn cứ.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng: Khoản 1 Điều 30, Điều 342, 343, 351, 471, 474, 476, 716 BLDS 2005; Điều 90, 91 Luật các tổ chức tín dụng;Điều 148, Điều 308 BLTTDS năm 2015:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông NVC. Giữ nguyên án sơ thẩm.

Án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông C2 phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

- Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông C2, bà TA, chị TV và chị Hoài Thu được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn phát sinh từ hợp đồng tín dụng nên là tranh chấp kinh doanh thương mại. Bị đơn là Công ty cổ phần thương mại ô tô A, có trụ sở tại: Phòng 3xx-Ax tập thể V, phường X, quận ĐĐ,TP 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 quận ĐĐ thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

- Xác định người tham gia tố tụng: Ngân hàng TMCP N khởi kiện Công ty cổ phần thương mại ô tô A về việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức. Do vậy xác định Ngân hàng thương mại cổ phần N là nguyên đơn và Công ty cổ phần thương mại ô tô A là bị đơn là phù hợp với khoản 2,3 điều 68 bộ luật tố tụng dân sự. Ông C2 xuất trình các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất thế chấp và có yêu cầu độc lập. Ngày 12/10/2022 ông C2 nộp tạm ứng án phí về các yêu cầu độc lập của ông và Tòa án nhân dân quận ĐĐ đã ra thông báo thụ lý yêu cầu độc lập của ông nên xác định ông C2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; Văn phòng công chứng V Thành phố Hà Nội, ông TĐC, bà BTQ, bà NTTA, chị NHT, chị NTV có liên quan trong vụ án nên xác định là người có quyền

lợi nghĩa vụ liên quan.

- Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa cấp phúc thẩm Tòa án đã triệu tập bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà BTQ và Văn phòng công chứng V thành phố Hà Nội đến Tòa thực hiện quyền nghĩa vụ tố tụng nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0108/2014/801 ngày 11/10/2014, Giấy nhận nợ số 0108-01/2014/801 ngày 12/12/2014 và giấy nhận nợ số 0108-02/2014/801 ngày 15/12/2014 được ký kết trên cơ sở tự nguyện; Hình thức, nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 122, Điều 388, 402, 471 Bộ luật dân sự 2005 nên có hiệu lực thi hành với các bên.

2.1. Xét yêu cầu thanh toán nợ gốc Hội đồng xét xử thấy:

N Bank đã giải ngân cho Công ty A số tiền 2.800.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 0108-01/2014/801 ngày 12/12/2014 và 2.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 0108-02/2014/801 ngày 15/12/2014. Phương thức giải ngân là chuyển tiền trực tiếp vào tài khoản ngân hàng của Công ty CP ô tô T. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty A đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền: 144.729.656 đồng, trong đó nợ lãi: 144.296.416 đồng; lãi phạt: 433.240 đồng. Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Công ty A còn nợ Ngân hàng TMCP N số tiền gốc: 4.800.000.000 đồng. Vì vậy, N Bank yêu cầu buộc Công ty A phải trả số tiền nợ gốc 4.800.000.000 đồng là có căn cứ phù hợp điều 290, điều 291, điều 474 Bộ luật Dân sự, nên được chấp nhận.

2.2. Xét yêu cầu thanh toán nợ lãi, lãi phạt Hội đồng xét xử thấy:

Bị đơn đã vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, lãi của Giấy nhận nợ số 0108-01/2014/801 từ ngày 12/5/2015 và vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, lãi của Giấy nhận nợ số 0108-02/2014/801 từ ngày 15/5/2015. Căn cứ hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký giữa N Bank và Công ty A, các bên thỏa thuận lãi suất cho vay trong hạn: 10,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thỏa thuận về lãi suất giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện tự nguyện; phù hợp với quy định tại điều 290, điều 291, điều 305, điều 422, điều 474, điều 476 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010; nên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền lãi trong hạn và quá hạn theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ nói trên kể từ ngày quá hạn đến ngày 27/9/2023 của 02 giấy nhận nợ là có căn cứ. Tổng số tiền nợ lãi chưa trả tính đến ngày 27/9/2023 là 6.492.578.584 đồng. Trong đó lãi trong hạn: 67.103.584 đồng; lãi quá hạn: 6.425.475.000 đồng. Bị đơn tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa trả từ ngày 28/9/2023 cho đến ngày thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0108/2014/801 ngày 11/10/2014, Giấy nhận nợ số 0108-01/2014/801 ngày 12/12/2014 và giấy nhận nợ số 0108-02/2014/801 ngày 15/12/2014.

Đối với phạt chậm trả lãi: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút yêu cầu phạt chậm trả lãi. Xét việc rút yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên chấp nhận. Đình chỉ yêu cầu buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt chậm trả lãi là có căn cứ.

2.3. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hội đồng xét xử thấy:

** Về yêu cầu Hủy Hợp đồng ủy quyền số 000454, quyển số 05.UQ lập tại Văn phòng công chứng V - Thành phố Hà Nôi được ký kết giữa ông NVC và bà BTT ngày 10/3/2010 với nội dung: " Ông C2 đồng ý ủy quyền cho bà T1 thực hiện các công việc quản lý sử dụng bất động sản (nhà và đất tại thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, địa chỉ: Số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, thành phố hà Nội)...; được toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp bất động sản; thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba bất kỳ vay vốn tại ngân hàng bằng bất động sản nêu trên… thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ ngày ký hợp đồng....việc sửa đổi, bổ sung hay hủy bỏ hợp đồng này phải được 02 bên lập thành văn bản có công chứng của công chứng viên của Văn phòng công chứng V* ". Giữa ông C2 bà T1 chưa lập thành văn bản hủy bỏ hợp đồng có công chứng của công chứng viên Văn phòng công chứng V , do đó đến nay hợp đồng này vẫn có giá trị pháp lý. Cấp sơ thẩm nhận định "hợp đồng có hiệu lực pháp luật, các bên có quyền và nghĩa vụ thực hiện theo hợp đồng" để tuyên bác yêu cầu độc lập này của ông C2 là có căn cứ.

**Về yêu Hủy GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 767513 do UBND quận ĐĐ cấp cho bà ĐTTT ngày 29/4/2010 . 2 hủy GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 259290 do UBND quận ĐĐ cấp cho bà ĐTTT ngày 11/10/2013; đăng ký sang tên cho ông TĐC ngày 06/12/201*.

Hội đồng xét xử nhận định: Sau khi có giấy ủy quyền ngày 10/3/2010, ngày 31/3/2010, bà BTT đã chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x tại địa chỉ 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội cho bà ĐTTT theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 287.2010/HĐMBN quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng TH ngày 31/3/2010. Bà T2 đã thực hiện thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được UBND quận ĐĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BA 767513. Như vậy, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng là trong phạm vi ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng được ký trong thời gian hợp đồng ủy quyền có hiệu lực, việc chuyển nhượng thực hiện đúng quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành với các bên. 02 thỏa thuận viết tay giữa ông C2 - bà T1 và bà T1 - bà T2 được ký kết trong tháng 4/2010; tại thời điểm đó, ông C2 biết về những thỏa thuận này và không có ý kiến phản đối. Đồng thời 02 giấy thỏa thuận này là giấy viết tay, không có công chứng, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các thỏa thuận vay tiền giữa ông C2 và bà T1 được lập sau thời điểm ký hợp đồng ủy quyền và sau thời điểm bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2. Tại cấp phúc thẩm ông C2 không cung cấp được bản chính các thỏa thuận này.

Thực tế, năm 2010 sau khi phát hiện ra sự việc quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội đã được bà T chuyển nhượng cho bà T2, ông C2 không thực hiện việc gửi đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được xem xét, cũng như không có hành vi khởi kiện để kiện đòi lại tài sản hay yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà T2 mà chỉ lập biên bản thỏa thuận giữa ba bên, không có xác nhận của cơ quan Nhà

nước có thẩm quyền (Văn bản không được công chứng chứng thực). Do đó đến năm 2013, bà T2 đã tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông TĐC. Việc bà T1 chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất cho bà T2, bà T2 chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất cho ông C1 đều được thực hiện tại Văn phòng công chứng và đăng ký sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Ông C1 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp cho ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật. Việc luật sư có nại ra là ngân hàng biết có sự thỏa thuận sử dụng tiền vay ngân hàng giữa ông C1, bà T2 như vậy thể hiện giao dịch thế chấp tài sản nhằm che dấu 1 giao dịch khác tuy nhiên ngân hàng khẳng định khi nhận thế chấp tài sản ngân hàng không biết việc vay mượn này, biên bản mà luật sư nói đến được lập tại thời điểm sau khi ngân hàng đã nhận thế chấp tài sản của ông C1 do vậy ngân hàng nhận thế chấp tài sản của ông C1 bà Q là ngay tình và hợp pháp.

Tại tòa cấp phúc thẩm, ông C2 trình bày cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận CG đã thụ lý đơn tố cáo hành vi của ông đối với bà T2, bà T1 có dấu hiệu lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tạm đình chỉ vụ án, đề nghị cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận CG cung cấp thông tin vụ việc nêu trên được xem xét giải quyết đến trình tự thủ tục nào để Tòa án có căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngày 08/1/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã nhận được công văn phúc đáp của cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận CG với nội dung: " *Hiện chưa xác định được bà ĐTTT, anh NHG ở đâu, làm gì và trưng cầu phòng PC09 công an thành phố Hà Nội giám định chữ viết và chữ ký của ông C2 , bà T1, bà T2 trong các tài liệu liên quan để xác minh, làm rõ nội dung đơn tố giác nhưng đến nay chưa có kết quả. Vì vậy căn cứ điều 36 và điểm a, b khoản 1 điều 148 bộ luật tố tụng hình sự cơ quan cảnh sát điều tra công an quận CG ra quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin về tội phạm của ông C2 ".*

Như vậy trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa cấp phúc thẩm đã tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết của cơ quan cảnh sát điều tra và cho các đương sự có thời gian cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh nhưng tại phiên tòa hôm nay đương sự vẫn không cung cấp được tài liệu chứng cứ, đề nghị tạm ngừng phiên tòa của luật sư là không có căn cứ. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đưa vụ án ra giải quyết tiếp theo quy định và kiến nghị cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Cầu Giấy tiếp tục điều tra làm rõ hành vi của các đối tượng liên quan. Các đương sự có quyền khởi kiện vụ án khác khi có đủ căn cứ chứng minh.

Từ phân tích nêu trên, yêu cầu độc lập của ông NVC là không có căn cứ để xem xét nên không được chấp nhận. Do đó, cũng không có căn cứ để xác nhận quyền sở hữu của ông C2 đối với tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội để trả lại giấy chứng nhận cho ông C2.

2.4. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn hội đồng xét xử thấy:

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 0108-01/2014/801-BĐ ngày 11/10/2014 số công chứng 001279.2014/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được ký giữa ông TĐC, bà BTQvà Ngân hàng TMCP N. Ông C1 và bà Q đồng ý thế chấp tài sản là bất động sản tại địa chỉ số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội, cụ thể: thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x; diện tích: 174 m2; nhà ở tại địa chỉ số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội, diện tích xây dựng 78 m2, kết cấu nhà xây gạch 02 tầng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn

liền với đất số BQ 259290, số vào sổ cấp GCN: CH01927/8758.2013/QĐ.UBND do UBND quận ĐĐ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 11/10/2013.

Xét nội dung, hình thức hợp đồng thế chấp: Ông C1, bà Q đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp cho ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật. Các bên xác nhận việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhầm lẫn. Từng bên một đã đọc lại, hiểu rõ, nhất trí và cùng ký tên. Hợp đồng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật, các bên có quyền, nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng; hình thức, các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp phù hợp quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 121, 122, 123, 124, 323, 342, 343 Bộ luật dân sự 2005; Nghị định số 163 ngày 29/12/2006; Nghị định số 11/2012 ngày 22/02/2012 của Chính phủ; Xác định nội dung Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 0108-01/2014/801-BĐ ngày 11/10/2014 số công chứng 001279.2014/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật; các bên có quyền và nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng. Khoản 1 Điều 2 Hợp đồng thế chấp nêu trên quy định về việc xác định tài sản thế chấp bao gồm: "1.1.Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất….1.7.Trường hợp bên B hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp và ngân hàng được quyền ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm….1.9. Các tài sản hình thành trong tương lai xây dựng trên thửa đất…". Do đó, các công trình xây mới, cải tạo trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp.

Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, địa chỉ: Số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội (nay là Số 1x ngách B ngõ 6xx đường C, phường L, quận ĐĐ, TP Hà Nội) theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 0108-01/2014/801-BĐ ngày 11/10/2014 số công chứng 001279.2014/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 259290, vào sổ cấp GCN số CH 01927/8758.2013/QĐ-UBND do UBND quận ĐĐ, TP. Hà Nội cấp ngày 11/10/2013 và theo hiện trạng tài sản để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện, hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

Tòa cấp sơ thẩm ghi không đúng tên người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn nên cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông C2, bà TA, chị TV, chị HT và sửa án sơ thẩm về xác định tên người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và cách tuyên án về xử lý tài sản thế chấp để thi hành.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 238, Điều 266, Điều 273 , khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 121, 122, 123, 124, 290, 291, 323, 342, 343, 344, 305, 422, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ Điều 12, khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về "Giao dịch bảo đảm".

- Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Xử:

1. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 114/2023/KDTM- ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ, thành phố Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N đối với Công ty CP thương mại ô tô A về việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0108/2014/801 ngày 11/10/2014.

3. Xác nhận tính đến ngày 27/9/2023, Công ty CP thương mại ô tô A còn nợ Ngân hàng TMCP N tổng số tiền: 11.292.578.584 đồng. Trong đó:

- Nợ gốc: 4.800.000.000 đồng;

- Lãi trong hạn: 67.103.584 đồng;

- Lãi quá hạn: 6.425.475.000 đồng.

Buộc Công ty cổ phần thương mại ô tô A phải trả Ngân hàng TMCP N tổng số tiền 11.292.578.584 đồng.

4. Buộc Công ty cổ phần thương mại ô tô A tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 28/9/2023 của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

5. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Thương mại Ô tô A phải trả lãi phạt chậm trả lãi.

6. Bác các yêu cầu độc lập của ông NVC.

7. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, Công ty CP thương mại ô tô A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, địa chỉ: Số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội (nay là Số 1x ngách B ngõ 6xx đường C, phường L, quận ĐĐ, TP Hà Nội) theo Hợp đồng thế chấp tài sản

của bên thứ ba số 0108-01/2014/801-BĐ ngày 11/10/2014 số công chứng 001279.2014/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD , theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 259290, vào sổ cấp GCN số CH 01927/8758.2013/QĐ-UBND do UBND quận ĐĐ, TP. Hà Nội cấp ngày 11/10/2013 và theo hiện trạng tài sản để thu hồi nợ.

Khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền buộc các tổ chức, cá nhân hiện đang chiếm hữu, sử dụng nhà ở và thửa đất tại địa chỉ: Số 4xx tổ D phường L, quận ĐĐ, TP. Hà Nội (nay là Số 1x ngách B ngõ 6xx đường C, phường L, quận ĐĐ, TP Hà Nội) phải di dời khỏi nhà đất nêu trên để đảm bảo việc thi hành án.

8. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Thương mại Ô tô A phải chịu 119.292.579 đồng án phí sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP N số tiền tạm ứng án phí 58.758.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0069440 ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ, thành phố Hà Nội.

Ông NVC phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0070863 ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ, thành phố Hà Nội.

- Án phí phúc thẩm: Ông NVC, bà NTTA, Chị NTTV, Chị NHT mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng án phí sơ thẩm được trừ 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 2845 (ông C2) ngày 19/10/2023, Biên lai số 19442 (ông C2) ngày 06/3/2024, Biên lai số 19443 (chị V) ngày 06/3/2024, Biên lai số 19445 (bà TA) ngày 06/3/2024, Biên lai số 19444 (chị T) ngày 06/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ, thành phố Hà Nội.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

Bản án phúc thẩm xử công khai và có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận ĐĐ;
- TAND quận ĐĐ;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Dương Tuyết Mai