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: **173**/2022/KDTM - PT.
Ngày : 23/9/2022
V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên tòa: **Ông Hoàng Minh Thành**

Các Thẩm phán : **Bà Ngô Tuyết Băng**

Bà Lê Thúy Linh

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Hoa – Kiểm sát viên

Trong các ngày 21 và 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 192/2021/TLPT - KDTM ngày 20 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2021/ KDTM – ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận HBT , thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số **213**/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số :

giữa các đương sự :

Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP NT**

Trụ sở: Số 198, TQK, phường LTT, quận HK, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D - Chủ tịch Hội đồng quản trị; Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bá M - Giám đốc Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh CD

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng : Ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Hồng H – Cán bộ Ngân hàng TMCP NT , chi nhánh CD,

Địa chỉ : Số 564 NVC, phường GT, quận LB , Hà Nội.

- *Bị đơn:* **Công ty TNHH Thương mại SM**

Trụ sở: Số 17, ngõ 58, phố MTB , Vĩnh Tuy, HBT , Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Anh Ngô Trung H , Giám đốc.

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

1. Anh Ngô Trung H , sinh năm 1992; Nơi ĐKNKTT: Số nhà 189 BT, phường LĐH , HBT , Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: P223-D19-KĐT ĐX , huyện GL , Hà Nội.

2. Ông Ngô Phương Đ , sinh năm 1961; Nơi ĐKNKTT: Số nhà 189 BT , phường LĐH , HBT , Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: P223-D19-KĐT ĐX , huyện GL , Hà Nội.

3. Ông Nguyễn Viết T , sinh năm 1963.

4. Bà Nguyễn Thị Bích L , sinh năm 1966.

5. Chị Nguyễn Thị Tuyết L , sinh năm 1991

6. Chị Nguyễn Mai P , sinh năm 1998

7. Chị Nguyễn Diệu L , sinh năm 1998

Cùng trú tại: Thôn XT , xã XC , huyện ĐA , Hà Nội.

8. Bà Dương Thị T , sinh năm 1960

9. Anh Nguyễn Viết T , sinh năm 1984

10. Anh Nguyễn Viết N , sinh năm 1987

Cùng trú tại: Thôn ĐN , xã XN , huyện ĐA , Hà Nội.

11. Ông Lê Hưng L , sinh năm 1958

12. Bà Tô Thị N , sinh năm 1957

13. Anh Lê Đức T , sinh năm 1990.

14. Chị Dương Thị Thùy D , sinh năm 1994.

15. Cháu Lê Anh T , sinh ngày 07/02/2017.

Cháu Tú do anh Lê Đức T là đại diện theo pháp luật.

Cùng trú tại: Thôn XN , xã XN , ĐA , Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của anh Lê Đức T : Chị Nguyễn Thị Minh L, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Thôn XN , xã XN , huyện ĐA , Hà Nội.

16. Ông Trần Văn V , sinh năm 1958.

17. Bà Nguyễn Thị Th , sinh năm 1957.

18. Anh Trần Văn Th1 , sinh năm 1987.

19. Anh Trần Văn B , sinh năm 1989.

20. Chị Ngô Thị L , sinh năm 1991.

Cùng trú tại: Thôn MT , xã TD , SS , Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn V , anh Lê Đức T :

Luật sư Lê Ngọc H – Văn phòng luật sư ĐP , đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

21. Chị Trần Thị H , sinh năm 1982.

Trú tại: Thôn ĐL , xã TD , huyện SS , Hà Nội.

22. Cháu Trần Ngô Gia H, sinh năm 2014.

23. Cháu Trần Ngô Gia B, sinh năm 2016.

Cháu Hân, cháu Bảo là con anh Th1 , chị Loan do anh Trần Văn Th1 đại diện theo pháp luật.

24. Văn phòng công chứng AC ; Trụ sở: Khu B2, thị trấn SS , huyện SS , thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1956

25. Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội; Trụ sở: Số 310, phố BT , phường LĐH , quận HBT , Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Tuấn Đạo T, sinh năm 1972.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Xuân Tg – Công chứng viên

(Tại phiên tòa có mặt: ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Hồng H, ông Nguyễn Viết T , bà Nguyễn Thị Bích L , ông Trần Văn V , chị Trần Thị H , chị Nguyễn Thị Minh L, ông Hoàng Xuân Tr và luật sư Lê Ngọc H)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP NT trình bày:

Ngày 21/5/2015, Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh CD có ký Hợp đồng tín dụng số 01/15/HM/VCB.CD-SM, tổng hạn mức cho vay là 2.700.000.000 đồng với Công ty TNHH thương mại SM . Mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty SM , lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng trong từng thời kỳ được quy định cụ thể theo từng giấy nhận nợ. Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 130% lãi suất trong hạn, lãi suất nợ lãi quá hạn bằng lãi suất cho vay trong hạn theo từng giấy nhận nợ. Thời gian hạn mức là 12 tháng trong đó mỗi Giấy nhận nợ tối đa không quá 06 tháng. Phương thức trả nợ: Gốc trả cuối kỳ theo từng giấy nhận nợ, lãi trả hàng tháng. Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, từ ngày 27/5/2015 đến ngày 25/11/2015, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty SM tổng số tiền là 3.324.000.000 đồng thông qua 06 Giấy nhận nợ. Cụ thể:

- Giấy nhận nợ số 01 ngày 27/5/2015 đã giải ngân số tiền là 330.000.000 đồng. Thời hạn vay 177 ngày, lãi suất cho vay cố định là 8,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 130% lãi suất trong hạn. Ngày rút vốn là 27/5/2015. Ngày đến hạn trả nợ là 20/11/2015;

- Giấy nhận nợ số 02 ngày 28/5/2015 đã giải ngân số tiền là 282.000.000 đồng. Thời hạn vay 179 ngày, lãi suất cho vay cố định là 7,0%/năm, lãi suất quá

hạn bằng 130% lãi suất trong hạn. Ngày rút vốn là 28/5/2015. Ngày đến hạn trả nợ là 23/11/2015;

- Giấy nhận nợ số 03 ngày 17/8/2015 đã giải ngân số tiền là 880.000.000 đồng. Thời hạn vay 179 ngày, lãi suất cho vay cố định là 7,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 130% lãi suất trong hạn. Ngày rút vốn là 17/8/2015. Ngày đến hạn trả nợ là 12/02/2016;

- Giấy nhận nợ số 04 ngày 21/8/2015 đã giải ngân số tiền là 820.000.000 đồng. Thời hạn vay 179 ngày, lãi suất cho vay cố định là 7,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 130% lãi suất trong hạn. Ngày rút vốn là 21/8/2015. Ngày đến hạn trả nợ là 16/02/2016;

- Giấy nhận nợ số 05 ngày 28/8/2015 đã giải ngân số tiền là 420.000.000 đồng. Thời hạn vay 179 ngày, lãi suất cho vay trong hạn cố định là 7,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 130% lãi suất trong hạn. Ngày rút vốn là 28/8/2015. Ngày đến hạn trả nợ là 23/02/2016;

- Giấy nhận nợ số 06 ngày 25/11/2015 đã giải ngân số tiền là 592.000.000 đồng. Thời hạn vay 177 ngày, lãi suất cho vay trong hạn cố định là 7,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 130% lãi suất trong hạn. Ngày rút vốn là 25/11/2015. Ngày đến hạn trả nợ là 20/5/2016;

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, Công ty SM đã thế chấp các tài sản cụ thể sau:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 49, thôn XT , xã XC , huyện ĐA , thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 491634 do UBND huyện ĐA cấp cho ông Ngô Trung H ngày 30/6/2014);

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất số 22(2), tờ bản đồ số 17, thôn XN , xã XN , huyện ĐA , thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR517930 do UBND huyện ĐA cấp cho ông Ngô Trung H ngày 24/12/2013).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 09, tại địa chỉ thôn MT , xã TD , huyện SS , thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V804670 ngày 06/9/2004 cho hộ ông Trần Văn V , sang tên cho ông Ngô Trung H ngày 09/02/2015);

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty SM đã thanh toán trả đủ cả gốc và lãi của Giấy nhận nợ số 01 ngày 27/5/2015 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 28/5/2015. Tạm tính đến ngày 22/3/2020 Công ty TNHH Thương mại SM còn nợ số tiền theo 04 giấy nhận nợ còn lại với tổng số tiền là 3.703.464.484 đồng, trong đó: nợ gốc quá hạn là 2.696.043.119 đồng, nợ lãi quá hạn là 994.432.592 đồng, lãi phạt chậm trả 12.988.773 đồng. Từ khi khách hàng vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP NT đã gửi thông báo nợ quá hạn và nhiều lần làm việc yêu

cầu Công ty SM phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng không có kết quả. Ngân hàng TMCP NT đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty SM phải thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 22/3/2020 số tiền còn nợ theo 04 giấy nhận nợ ngày 17/8/2015, ngày 21/8/2015, ngày 28/8/2015 và ngày 25/11/2015 với tổng số tiền là 3.703.464.484 đồng, trong đó nợ gốc quá hạn là 2.696.043.119 đồng, nợ lãi quá hạn là 994.432.592 đồng, lãi phạt chậm trả 12.988.773 đồng. Đồng thời Công ty TNHH Thương mại SM còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp Công ty TNHH Thương mại SM không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 49, thôn XT , xã XC , huyện ĐA , Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 491634 do UBND huyện ĐA cấp cho ông Ngô Trung H ngày 30/6/2014) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4023 14 ngày 21/07/2014 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 09, tại địa chỉ thôn MT , xã TD , huyện SS , thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V804670 ngày 06/9/2004 cho hộ ông Trần Văn V , sang tên cho ông Ngô Trung H ngày 09/02/2015) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1158 15 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội ngày 12/02/2015;

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất số 22(2), tờ bản đồ số 17, thôn XN , xã XN , huyện ĐA , Hà Nội (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR517930 do UBND huyện ĐA cấp cho ông Ngô Trung H ngày 24/12/2013) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác có số công chứng 968.14 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội ngày 07/3/2014 để thu hồi nợ.

Nếu các tài sản bảo đảm nêu trên khi phát mại vẫn không đủ để thu hồi nợ thì Công ty TNHH Thương mại SM phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong khoản nợ vay, bao gồm cả gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Bị đơn là Công ty TNHH Thương mại SM có trụ sở theo Giấy chứng nhận ĐKKD tại số 17, ngõ 58, MTB , Vĩnh Tuy, HBT , Hà Nội, đại diện theo pháp luật ông Ngô Trung H có nơi ĐKNKTT: Số nhà 189 BT , phường LĐH , HBT , Hà Nội và nơi cư trú cuối cùng: P223-D19-KĐT ĐX , huyện GL , Hà Nội. Toà án đã xác minh, tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ cho

Công ty TNHH thương mại SM và cho đại diện theo pháp luật là ông Ngô Trung H . Ngoài ra Toà án cũng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Tuy nhiên người đại diện theo pháp luật của Công ty SM vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Toà án không thu thập được ý kiến, lời khai và tài liệu chứng cứ của Công ty SM đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 11/9/2020 và các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Văn V - đại diện theo ủy quyền là bà Lương Thị Hoa và bà Nguyễn Thị Thùy Dương trình bày:

Vào năm 2015 con gái ông Trần Văn V là chị Trần Thị H do cần vốn làm ăn nên có hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình để đưa cho ông Ngô Phương Đ làm thủ tục vay số tiền là 200.000.000 đồng. Do thiếu hiểu biết nên chị H đã đưa bố mẹ là ông V , bà Th và các anh chị em trong gia đình gồm chị Trần Hữu Dương, anh Trần Văn Th1 , anh Trần Văn B (trừ chị Trần Thị Hưng đã đi lấy chồng trước khi gia đình ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đến Văn phòng công chứng AC ký vào các giấy tờ thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 09, tại địa chỉ thôn MT , xã TD , huyện SS , thành phố Hà Nội cho anh Ngô Trung H (con trai của ông Đ). Chính vì vậy đã dẫn đến việc anh H thế chấp toàn bộ nhà đất này cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty SM . Ông V và các thành viên trong hộ gia đình không biết ông Đ , anh H là ai, không biết việc chị H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H . Việc ông V và các thành viên trong hộ gia đình ký vào giấy tờ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H là do thiếu hiểu biết, cả tin và chỉ với mục đích là làm thủ tục cho chị H vay số tiền là 200.000.000 đồng để làm ăn chứ không có ý định chuyển nhượng nhà đất cho ai. Thực tế không có sự bàn giao nhà đất và tiền sau khi ký vào các giấy tờ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông V và các thành viên trong gia đình vẫn ở tại nhà đất ổn định từ đó cho đến nay. Ông V đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 72/2015/HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2015 lập tại Văn phòng công chứng AC và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1158.15, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội ngày 12/02/2015 vô hiệu và khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho hộ gia đình ông. Ông V không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu đối với 02 hợp đồng trên, không đề nghị Tòa án tiến hành định giá đối với thửa đất số 32, tờ bản đồi số 09 tại thôn MT , xã TD , SS , Hà Nội. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Th , anh Th1 , anh Bình, chị Loan do bà Lương Thị Hoa và bà Nguyễn Thị Thùy

Dương nhất trí với yêu cầu độc lập của ông V , đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại văn bản ngày 15/8/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- chị Trần Thị H xác nhận do cần tiền và thiếu hiểu biết nên chị đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình và đưa bố mẹ cùng các anh chị em trong gia đình đến Văn phòng công chứng ký vào Hợp đồng ủy quyền để ủy quyền cho chị được quyền chuyển nhượng thửa đất trên cho anh H mục đích chỉ để vay số tiền 200.000.000 đồng của anh H , hai bên có lập Hợp đồng vay vốn thỏa thuận về việc vay số tiền 200 triệu đồng. Nay chị không thể liên lạc được với anh H , không biết hiện anh H đang ở đâu làm gì. Chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho bố mẹ chị và những anh chị em chị đang sinh sống trên nhà đất bởi ngoài nhà đất này ra họ không còn chỗ ở nào khác.

Tại văn bản ngày 19/10/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- ông Nguyễn Viết Hân, bà Dương Thị T (ông H chết năm 2018 có vợ là bà Dương Thị T và 02 con trai là Nguyễn Viết T và Nguyễn Viết N). Bà T đại diện cho hàng thừa kế thứ nhất của ông H là anh T và anh Nam trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 49, diện tích 161,5m^2 tại thôn XT , XC , ĐA , Hà Nội là của vợ chồng bà được bố mẹ chồng là cụ Nguyễn Viết Diễn, cụ Nguyễn Thị Thoa cho. Năm 2005, ông Nguyễn Viết H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Năm 1989 gia đình bà chuyển về sinh sống tại thôn ĐN , xã XN , huyện ĐA , Hà Nội. Thửa đất này gia đình bà nhờ ông Nguyễn Viết T (là em trai ông H) trông nom quản lý hộ. Ông T đã sử dụng thửa đất để chăn nuôi, trồng trọt. Năm 2009, vợ chồng bà đã chuyển nhượng lại cho ông H 100m2 trong tổng số 161,5m2. Việc mua bán chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay và thỏa thuận miệng chứ chưa được các cơ quan có thẩm quyền chứng nhận. Năm 2014, ông T hỏi mượn vợ chồng bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Ngày 12/6/2014 ông T đưa vợ chồng bà đến Văn phòng công chứng Trung Tâm để ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các thủ tục thế chấp vay vốn ngân hàng. Khi ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà cũng hiểu được hậu quả là sẽ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho anh Ngô Trung H nhưng do tin tưởng ông T nên vợ chồng bà đã nhất trí ký và không có ý kiến thắc mắc gì nữa. Năm 2018 ông Nguyễn Viết H chết không để lại di chúc. Thửa đất trên gia đình bà vẫn nhờ ông T trông nom quản lý hộ. Nay có việc Ngân hàng khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng với Công ty SM có liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp là thửa đất trên bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án buộc Công ty SM phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp Công ty SM không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ mà phải xử lý đến tài sản đảm bảo trong đó có quyền sử dụng đất của gia đình bà

thì đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết. Bà và hai con trai là Nguyễn Viết T , Nguyễn Viết N không có yêu cầu độc lập trong vụ án, không đề nghị tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc mua bán, chuyển nhượng, cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà và ông T bà sẽ tự giải quyết. Nếu có tranh chấp thì bà sẽ khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự khác, bà không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này. Bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

Tại bản tự khai và văn bản ngày 19/10/2020 hàng thừa kế thứ nhất của ông H là anh Nguyễn Viết T và anh Nguyễn Viết N trình bày xác nhận nguồn gốc thửa đất, nội dung và quan điểm về việc giải quyết vụ án như bà T đã trình bày ở trên. Anh T , anh Nam không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Do bận công việc nên anh T , anh Nam đã làm giấy ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng đồng thời có đơn đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt.

Tại văn bản ngày 19/11/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- ông Nguyễn Viết T người đang trực tiếp quản lý thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 49, thôn XT , xã XC , huyện ĐA , Hà Nội xác nhận thửa đất trên là của vợ chồng ông Nguyễn Viết Hân, bà Dương Thị T . Năm 2016 do cần tiền nên ông đã mượn ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đưa cho ông Ngô Phương Đ - Công ty TNHH Thương mại SM làm thủ tục thế chấp vay số tiền 200.000.000 đồng. Ông đã đưa ông H , bà T đến gặp ông Đ , anh H tại Văn phòng công chứng Trung Tâm để ký kết vào các giấy tờ vay tiền giúp ông. Việc ông H , bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H như thế nào ông hoàn toàn không biết, còn ông chỉ ký với ông Đ một Hợp đồng thỏa thuận vay vốn vay ông Đ số tiền là 200.000.000 đồng. Hàng tháng ông vẫn trả lãi cho ông Đ . Từ năm 2017 đến nay ông không liên lạc được với ông Đ nữa. Nay có việc Ngân hàng khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng với Công ty SM có liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp là thửa đất tại số 18a, tờ bản đồ số 49, diện tích 161,5m^2 tại thôn XT , XC , ĐA , Hà Nội. Theo ông thửa đất này là của ông H , bà T . Ông H , bà T ký vào các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H thì phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án buộc ông Đ , anh H và Công ty SM phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp Công ty SM không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ mà phải xử lý đến tài sản đảm bảo trong đó có quyền sử dụng đất của thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 49, diện tích 161,5m^2 tại thôn XT , XC , ĐA , Hà Nội thì đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết bảo đảm quyền lợi cho người có tài sản hợp pháp. Quá trình trông nom quản lý thửa đất ông chỉ trồng cây nuôi gà, không có tài sản công trình xây dựng gì có giá trị trên đất nên ông không có yêu cầu bồi thường gì. Thực tế thửa đất này có diện tích là 161,5m^2. Năm 2009 ông H , bà T đã chuyển nhượng cho ông 100 m2. Việc mua bán chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay và thỏa thuận miệng chứ chưa làm thủ tục sang tên tại cơ quan nhà nước

có thẩm quyền nên về mặt pháp lý toàn bộ diện tích 161,5m^2 vẫn đứng tên quyền sở hữu của vợ chồng ông H . Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Việc mua bán, chuyển nhượng, cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông và ông H , bà T ông sẽ tự giải quyết. Nếu giữa gia đình ông và gia đình bà T không tự giải quyết được và sau này xảy ra tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự khác. Ông không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

Tại văn bản ngày 19/10/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Bích L (vợ ông T), chị Nguyễn Thị Tuyết L , chị Nguyễn Mai P , chị Nguyễn Diệu L (con ông T) trình bày không biết gì về việc mua bán, chuyển nhượng, cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông T , ông H , bà T , không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 49, diện tích 161,5m^2 tại thôn XT , XC , ĐA , Hà Nội nên không có yêu cầu gì và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt.

Tại bản tự khai và văn bản ngày 15/12/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh Lê Đức T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 22(2), tờ bản đồ số 17, thôn XN , xã XN , huyện ĐA , Hà Nội là của ông bà nội anh là Lê Đình Phi và Nguyễn Thị Công tặng cho anh. Năm 2012 anh được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 12 năm 2013 thông qua sự giới thiệu của một người tên là Hà (không rõ nhân thân lai lịch) giới thiệu anh đến gặp ông Ngô Phương Đ để vay vốn làm ăn. Ông Đ cho anh vay số tiền là 300.000.000 đồng và yêu cầu anh phải thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin. Anh đã đồng ý và đưa cho ông Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên để làm thủ tục. Do lúc đó rất cần vốn làm ăn nên anh đã đồng ý ký vào tất cả các văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh Ngô Trung H để được vay số tiền là 300.000.000 đồng và hy vọng khi nào trả đủ gốc và lãi số tiền nợ trên thì sẽ lấy lại được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hàng tháng anh vẫn trả lãi cho ông Đ với lãi suất 14%/năm theo Hợp đồng vay vốn giữa anh và ông Đ . Đến tháng 01/2015 anh muốn trả hết tiền và chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ cho biết đã sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh đã ký chuyển nhượng cho anh H thế chấp cho ngân hàng đảm bảo cho khoản vay của Công ty SM . Nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án buộc Công ty SM phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp Công ty SM không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ mà phải xử lý đến tài sản đảm bảo trong đó có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của anh thì đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết đảm bảo quyền lợi cho anh và những thành viên trong gia đình đang trực tiếp sinh sống trên đất. Anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án, không đề nghị tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Anh

Th có quan điểm xin được trả nợ cho Ngân hàng TMCP NT thay cho Công ty SM với số tiền là 230.000.000 đồng và đề nghị Ngân hàng làm thủ tục giải chấp, sang tên lại nhà đất trên cho anh.

Tại văn bản ngày 13/8/2020, chị Dương Thị Thùy D (vợ anh Th) trình bày sự việc vay nợ của anh Th xảy ra từ trước khi kết hôn với chị nên chị không biết.

Tại văn bản ngày 15/12/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- ông Lê Hưng L , bà Tô Thị N (bố mẹ anh Th): Xác nhận nguồn gốc thửa đất và nội dung sự việc như anh Th đã trình bày ở trên. Ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho những người đang trực tiếp sinh sống trên đất và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt.

Tại văn bản ngày 11/12/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- Văn phòng công chứng AC trình bày: Ngày 13/01/2015 Văn phòng công chứng AC có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là các thành viên trong hộ gia đình ông Trần Văn V và bên nhận ủy quyền là bà Trần Thị H . Cán bộ văn phòng công chứng AC đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính pháp lý các giấy tờ liên quan như Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình… xác định không có dấu hiệu bất thường, nội dung ủy quyền do các bên tự nguyện thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên đã soạn thảo Hợp đồng để các bên tự đọc lại, xác nhận nội dung và ký, điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Tiếp đó đến ngày 21/01/2015, bà Trần Thị H (bên chuyển nhượng) và ông Ngô Trung H (bên nhận chuyển nhượng) trực tiếp đến Văn phòng công chứng AC yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại thôn MT , xã TD , huyện SS , Hà Nội. Cán bộ văn phòng công chứng AC đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra các thủ tục về nhân thân và các giấy tờ bản chính liên quan đến quyền sử dụng đất như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình… xác nhận giấy tờ không có dấu hiệu bất thường giả mạo nên Văn phòng công chứng AC tiến hành soạn thảo hợp đồng và cho hai bên đọc lại và đồng ý ký, điểm chỉ vào hợp đồng. Chữ ký trên hợp đồng do chính bà Hải và ông H trực tiếp ký, điểm chỉ trước sự chứng kiến của công chứng viên. Sau đó, hai bên chuyển hồ sơ về Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh SS để thực hiện các nghĩa vụ còn lại để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Việc Văn phòng công chứng AC chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 72/2015/HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2015 lập tại Văn phòng công chứng AC là đúng quy định của pháp luật vì thửa đất nêu trong hợp đồng được Nhà nước cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các thủ tục giấy tờ về nhân thân đều chính xác, đầy đủ. Các bên tự

nguyện giao ước và ký kết hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng không bị ai ép buộc.

Văn phòng công chứng AC chỉ chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 72/2015/HĐCN ngày 21/01/2015, không biết được việc ông V và các thành viên trong gia đình, chị H , anh H có thỏa thuận gì khác và không chứng kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của ông V theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng AC có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

Tại văn bản ngày 10/12/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội trình bày: Ngày 12/02/2015 Phòng công chứng số 1 nhận được một bộ hồ sơ đề nghị công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác của người đề nghị là Ngân hàng NT . Cán bộ tiếp nhận hồ sơ đã kiểm tra kỹ hồ sơ tại thời điểm xuất trình, xác định hồ sơ đầy đủ và hợp pháp, tại thời điểm công chứng có mặt ông Ngô Trung H và đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP NT . Các bên đã được thông qua toàn bộ nội dung hợp đồng thế chấp và nhất trí ký tên, điểm chỉ trước sự chứng kiến của công chứng viên. Việc Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội công chứng vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1158.15, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2015 được thực hiện đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của ông V theo quy định của pháp luật. Phòng công chứng số 01 có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2021/KDTM-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân quận HBT đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NT đối với Công ty TNHH Thương mại SM về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

2. Buộc Công ty TNHH Thương mại SM phải trả Ngân hàng TMCP NT số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/15/HM/VCB.CD- SM ngày 21/5/2015 và 04 giấy nhận nợ các ngày 17/8/2015, 21/8/2015, 28/8/2015 và 25/11/2015 tính đến ngày 28/01/2021 gồm:

Nợ gốc là 2.696.043.119 đồng;

Nợ lãi trong hạn là 37.444.750 đồng;

Nợ lãi quá hạn là 939.485.670 đồng;

Tổng cộng là 3.672.973.539 đồng. (*Ba tỷ sáu trăm bảy mươi hai triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm ba mươi chín đồng*).

Đình chỉ phần yêu cầu tính lãi suất phạt chậm trả của Ngân hàng TMCP NT .

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (29/01/2021) cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH Thương mại SM còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

4. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại SM không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả các khoản nợ trên, thì Ngân hàng TMCP NT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý những tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ gồm:

4.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 49, thôn XT , xã XC , huyện ĐA , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 491634 số vào sổ cấp GCN 1690b. QĐUBND.2014/CH.00051.2014 do UBND huyện ĐA cấp cho ông Ngô Trung H ngày 30/6/2014, đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 402314 ngày 21/7/2014. Bà Dương Thị T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Viết H được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên đất có nhà tạm, tường bao, cây cối...

4.2. Quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất số 22(2), tờ bản đồ số 17, thôn XN , xã XN , Huyện ĐA , thành phố Hà Nội qua đo đạc thực tế theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR517930, số vào sổ cấp GCN 4603.QĐUBND.2013/ CH 00198.2013 do UBND huyện ĐA thành phố Hà Nội cấp cho ông Ngô Trung H ngày 24/12/2013, đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác có số công chứng 968.14 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2014. Anh Lê Đức T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích thửa đất trên có các tài sản gồm 01 nhà bê tông cốt thép 01 tầng, khu bếp, khu vệ sinh, khu nhà tạm, MT , sân, cổng…

4.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 09, tại địa chỉ thôn MT , xã TD , huyện SS , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V804670 vào sổ cấp giấy 01125 QSDĐ ngày 06/9/2004 cho hộ ông Trần Văn V , sang tên cho ông Ngô Trung H ngày 09/02/2015 đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1158.15 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2015. Ông Trần Văn V cùng các thành viên trong hộ gia đình được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên có 02 gian nhà tạm, bếp, chuồng lợn, chuồng gà, khu vệ sinh…

Khi xử lý các tài sản bảo đảm, các đương sự, những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại các thửa đất trên có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn V về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 72/2015/HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2015 lập tại Văn phòng công chứng AC và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1158.15, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội ngày 12/02/2015 vô hiệu.

6. Dành quyền khởi kiện vụ án dân sự khác cho ông Nguyễn Viết T , anh Lê Đức T , chị Trần Thị H đối với các giao dịch dân sự với ông Ngô Phương Đ , anh Ngô Trung H .

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Vy, bà Dương Thị T , ông Nguyễn Viết T , anh Lê Đức T và chị Trần Thị H đều kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng khi giải quyết vụ án, không xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ nên quyết định làm thiệt hại đến quyền lợi của họ và đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm"

Các đương sự không nộp thêm chứng cứ gì mới.

- Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Đức T (do chị Nguyễn Thị Minh Lý đại diện theo ủy quyền: đề nghị mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình là luật sư Lê Ngọc Hà.
- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông V và anh Th trình bày luận cứ có các nội dung chính sau: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Thư là vợ ông Ngô Phương Đồng đồng thời là thành viên góp vốn của Công ty SM vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp vì các lý do mà đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận HBT đưa ra là cần thiết để làm sáng tỏ nội dung vụ án. Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét các kiến nghị của luật sư đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hải và ông H và tuyên hợp đồng thế chấp giữa ông H và ngân hàng là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng như các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho ông Đ và anh H . (luật sư đã tiến hành xác minh tại UBND xã ĐX và UBND phường VT cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội). Có dấu hiệu lừa đảo của ông Ngô Trung H nên các gia đình đều đề nghị hủy

hợp đồng chuyển nhượng do hợp đồng giả cách để được vay tiền, số tiền được vay rất nhỏ so với giá trị tài sản. Trên cơ sở đó đề nghị Tòa án sơ thẩm hủy bản án để giải quyết lại.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: sau khi phân tích nội dung vụ án và kháng cáo của các đương sự phát biểu quan điểm: những người liên quan đến tài sản thế chấp đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bà Thư vợ ông Đ là cổ đông sáng lập của Công ty SM không phải là người liên quan trong vụ án này. Bị đơn là Công ty SM vẫn do ông H là người đại diện theo pháp luật. Các tài liệu xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt, niêm yết đúng và đủ. Hợp đồng tín dụng các bên ký kết tự nguyện, đúng thẩm quyền. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu khởi kiện đòi nợ và xử lý tài sản bảo đảm. Hợp đồng thế chấp ngân hàng ký với người có tên trong Giấy chứng nhận và đã công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng luật. Viện kiểm sát cấp sơ thẩm đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh là không cần thiết. Ba tài sản bảo đảm có 01 tài sản có diện tích thực thế nhỏ hơn diện tích trong Giấy chứng nhận. Ngân hàng đồng ý phát mại theo số đo thực tế. Còn 02 tài sản bảo đảm còn lại có diện tích lớn hơn diện tích có trong Giấy chứng nhận thì phát mại theo Giấy chứng nhận, phần diện tích vượt quá sẽ giao cho người nhận tài sản phát mại quản lý, sử dụng. Từ đó đề nghị sửa bản án sơ thẩm, những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Xét thấy, đơn kháng cáo của người kháng cáo nằm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng thẩm quyền. Ông Trần Văn V và bà Dương Thị T là người có tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho ông V , bà T không phải nộp tạm ứng án phí là đúng quy định

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn là Công ty Công ty TNHH Thương mại SM có trụ sở tại: Số 17, ngõ 58 phố MTB , phường Vĩnh Tuy, quận HBT , 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 HBT thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, Ngân hàng đã rút yêu cầu về đòi lãi phạt chậm trả với số tiền 12.988,773 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là đúng quy định của pháp luật.

Về việc triệu tập và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh, triệu tập và tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Những người kháng cáo có ý kiến cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tống đạt cho bị đơn nên đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Văn phòng luật sư ĐP là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn V đã tiến hành xác minh về việc niêm yết, tống đạt cho bị đơn và người liên quan là ông Đ , và anh H . Theo biên bản xác minh của Văn phòng luật sư ĐP thể hiện: UBND xã ĐX (ông Nguyễn Văn Hạnh cán bộ tư pháp và ông Nguyễn Quang Anh – Phó Chủ tịch) và UBND phường VT (ông Hà Huy Dũng – Cán bộ tư pháp và ông Trần Nam Sơn – Phó Chủ tịch) đã cung cấp thông tin: UBND xã ĐX và UBND phường VT không nhận được yêu cầu và niêm yết các Quyết định đưa vụ án ra xét xử của Tòa án nhân dân quận HBT . Tuy nhiên, tài liệu, hồ sơ vụ án thể hiện: Đối với bị đơn là Công ty SM , Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xác minh hoạt động tại trụ sở với công an phường Vĩnh Tuy, xác minh nơi cư trú cuối cùng đối với người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Ngô Trung H . Sau khi xác minh, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tống đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng của Tòa án tại Trụ sở Công ty và tại nơi cư trú cuối cùng của người đại diện theo pháp luật đồng thời đăng báo công khai trong ba số liên tiếp là đúng quy định của pháp luật. Tại các biên bản tống đạt không thành, biên bản niêm yết của Tòa án sơ thẩm đều có chữ ký của Tổ trưởng tổ dân phố hoặc chữ ký của cán bộ tư pháp đồng thời có xác nhận của chính quyền địa phương (UBND xã ĐX , UBND phường Vĩnh Tuy). Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành làm việc với UBND xã ĐX và UBND phường VT để làm rõ yêu cầu này của người kháng cáo và tài liệu do Văn phòng luật sư ĐP cung cấp. Theo đó, UBND xã

ĐX và UBND phường VT đều xác nhận UBND xã ĐX và UBND phường VT có xác nhận vào các biên bản tống đạt, biên bản niêm yết của TAND quận HBT . Đối với việc niêm yết tại UBND xã ĐX do Tòa án kết hợp với tổ trưởng Tổ dân phố niêm yết tại Trụ sở UBND xã nên cán bộ Tư pháp xã không nắm được nên đã lập biên bản với luật sư Hà thuộc Văn phòng luật sư ĐP . Đối với UBND phường VT do thực hiện kế hoạch xây dựng, cải tạo trụ sở nên việc lưu trữ hồ sơ có nhiều bất cập nên không nhớ được việc niêm yết, tống đạt này nên cũng đã lập biên bản làm việc với luật sư Hà thuộc Văn phòng luật sư ĐP . Các biên bản làm việc này đã được Văn phòng luật sư ĐP nộp cho Tòa án. Chính quyền các địa phương trên tại biên bản xác minh của Tòa án xác nhận tính đúng đắn, hợp pháp của các biên bản niêm yết mà Tòa án sơ thẩm lập và lưu trong hồ sơ vụ án. Như vậy, có căn cứ để xác định rằng, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, tống đạt và niêm yết đối với Công ty SM và ông Ngô Trung H – đại diện theo pháp luật của Công ty cũng như với ông Đ là đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của những người liên quan về vấn đề này là không có căn cứ chấp nhận.

Về ý kiến của người kháng cáo là ông Trần Văn V cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót đương sự, không đưa bà Nguyễn Thị Thư là vợ của ông Ngô Phương Đ đồng thời là thành viên sáng lập của Công ty SM vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cấp phúc thẩm thấy: Tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn là Công ty SM cho đến thời điểm hiện nay vẫn do ông Ngô Trung H là người đại diện theo pháp luật nên theo quy định thì không phải đưa bà Thư vào tham gia tố tụng như ý kiến của ông Trần Văn V đề nghị

Về ý kiến của ông Trần Văn V cho rằng Tòa án sơ thẩm không tạm ngừng phiên tòa theo đề nghị của kiểm sát viên là không đúng. Cấp phúc thẩm thấy rằng: Ngày 20/01/2021, Tòa án sơ thẩm đã mở phiên tòa và quyết định tạm ngừng phiên tòa do có đề nghị của luật sư và đại diện Viện kiểm sát để luật sư có thời gian sao chụp, tiếp cận với các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa và đề nghị Tòa án thu thập thêm các tài liệu liên quan đến việc xác định lãi suất của ngân hàng. Phiên tòa tiếp theo được Hội đồng xét xử ấn định vào ngày 28/01/2021. Tại phiên tòa ngày 28/01/2021, đại diện Viện kiểm sát tiếp tục đề nghị tạm ngừng phiên tòa với lý do: xác minh tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông V gồm những ai đang cư trú và có

quyền sử dụng đất? Xác minh tính pháp lý của phần diện tích đất dôi ra đối với diện tích đất mang tên hộ ông V . Xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Viết Hân. Đối với ý kiến này, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần xác minh, làm việc với chính quyền địa phương, các cơ quan chuyên môn để xác minh nguồn gốc đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với quyền sử dụng đất mang tên hộ ông V , cấp sơ thẩm đã xác minh tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận hộ ông V có những ai và tại thời điểm giải quyết vụ án những ai đang cư trú, sinh sống trên đất. Việc đề nghị Tòa án sơ thẩm làm rõ tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông V gồm những ai đang cư trú và có quyền sử dụng đất của kiểm sát viên là không cần thiết. Về việc xác minh tính pháp lý của diện tích đất dôi ra, Tòa án sơ thẩm đã xác minh tại chính quyền địa phương về việc diện tích đất này và cán bộ địa chính cung cấp là đất không có tranh chấp. Việc xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Viết H đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ. Do vậy, cấp sơ thẩm không tạm ngừng phiên tòa và tiếp tục giải quyết vụ án là có cơ sở. Mặt khác, sau khi xét xử sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân quận HBT cũng không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội cũng xác định việc đề nghị tạm ngừng phiên tòa sơ thẩm để xác minh các nội dung như Viện kiểm sát nhân dân quận HBT đề nghị là không cần thiết nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo này của ông V .

Về việc tham gia tố tụng tại tòa án cấp phúc thẩm:

Cấp phúc thẩm đã tống đạt hợp lệ đối với các đương sự, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, lần thứ 2 Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Xét kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Viết T , bà Dương Thị T anh Lê Đức T , ông Trần Văn V , chị Trần Thị H thấy:

Tại các đơn kháng cáo, những người kháng cáo có tên nêu trên đều kháng cáo với nội dung như sau: Kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận HBT với lý do: Bản án sơ thẩm không khách quan, có nhiều sai lầm trong việc áp dụng pháp luật. Thẩm phán còn có nhiều vi

phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, không chấp nhận ý kiến tạm ngừng phiên tòa có căn cứ pháp luật của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận HBT . Vì vậy, những người kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của những người kháng cáo.

Xét yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Ngày 21/5/2015, Ngân hàng TMCP NT (Sau đây gọi tắt là Nguyên đơn hoặc Ngân hàng) và Công ty TNHH Thương mại SM (Sau đây gọi tắt là Bị đơn hoặc Công ty SM) ký hợp đồng tín dụng số 01/15/HM/VCB.CD-SM (Sau đây gọi tắt là hợp đồng số 01) với các nội dung sau: Tổng hạn mức cho vay: 2.700.000.000 đồng. Mục đích: Thanh toán tiền mua hàng hóa và các chi phí hợp lý để phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ là 06 tháng. Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ. Lãi quá hạn bằng 130% lãi trong hạn. Ngoài ra, hợp đồng còn ghi nhận các thỏa thuận khác của các bên.

Thấy rằng: Thấy rằng, hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, đều do người có thẩm quyền hai bên cùng ký và đóng dấu, mục đích và nội dung các thỏa thuận đều tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, có hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật được quy định tại điều 122, điều 124, điều 389 Bộ luật dân sự 2005 và các điều 471,474,476 Bộ luật dân sự 2015 nên có hiệu lực thi hành.

Thực hiện hợp đồng tín dụng số 01, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty SM theo tổng số tiền 3.324.000.000 đồng theo 06 Giấy nhận nợ từ ngày 27/5/2015 đến 25/11/2015. Về phía bị đơn, sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần (như đã phân tích ở trên) nhưng bị đơn không có mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai của bị đơn về việc ký kết, thực hiện hợp đồng tín dụng. Bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ theo điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn mới trả được cho nguyên đơn cả gốc và lãi của 02 Giấy nhận nợ là Giấy nhận nợ số 01 ngày 27/5/2015 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 28/5/2015 nên còn nợ lại số tiền nợ gốc và lãi của 04 Giấy nhận nợ.

Về nợ gốc: Như đã phân tích nêu trên, bị đơn mới thanh toán được nợ gốc của 02 giấy nhận nợ với số tiền là 627.956.881 đồng. Ngân hàng đã giải ngân 3.324.000.000 đồng nên bị đơn còn có nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn

số nợ gốc còn lại là 2.696.043.119 đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu về việc đòi nợ gốc của nguyên đơn với số tiền nêu trên là có căn cứ

Về nợ lãi: Theo các Giấy nhận nợ, các bên đều thỏa thuận lãi suất trong hạn là 7%/năm (có 01 giấy nhận nợ là 8%). Lãi suất quá hạn thì chỉ có giấy nhận số 05 thể hiện lãi quá hạn bằng 130% lãi suất trong hạn. Tuy nhiên, trong hợp đồng tín dụng số 01 các bên đã thỏa thuận cụ thể lãi quá hạn bằng 130% lãi trong hạn nên thỏa thuận này được hiểu sẽ áp dụng cho toàn bộ các giấy nhận nợ.

Tại Tòa án sơ thẩm, nguyên đơn đã nộp các quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng kể từ thời điểm ký hợp đồng tín dụng đến khi xét xử sơ thẩm. Theo bảng kê tính lãi của nguyên đơn đối chiếu với các Quyết định điều chỉnh lãi suất của nguyên đơn. Thấy rằng, nguyên đơn đã thực hiện việc điều chỉnh lãi theo các quyết định điều chỉnh lãi suất và mức lãi suất các bên thỏa thuận là phù hợp với quy định của điều 10 Luật các tổ chức tín dụng và Thông tư số 01/2012/TTNHNN ngày 04/5/2012 của Ngân hàng Nhà nước nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc, lãi như cấp sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

Về lãi phạt: nguyên đơn đã xin rút yêu cầu này, cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xét.

Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp có liên quan đến kháng cáo.

Theo hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thể hiện:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty SM gồm các tài sản thế chấp sau:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 49, thôn XT , xã XC , huyện ĐA , thành phố Hà Nội mang tên ông Ngô Trung H (Do ông Nguyễn Viết H và bà Dương Thị T đã chuyển nhượng cho ông Ngô Trung H);

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất số 22(2), tờ bản đồ số 17, thôn XN , xã XN , huyện ĐA , thành phố Hà Nội mang tên ông Ngô Trung H (Do anh Lê Đức T đã chuyển nhượng cho ông Ngô Trung H).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 09, tại địa chỉ thôn MT , xã TD , huyện SS , thành phố Hà Nội (do chị Trần Thị H được ủy quyền của hộ ông V đã chuyển nhượng cho ông Ngô Trung H);

Xét các tài sản đảm bảo và các hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên thấy: Theo điều 347 Bộ luật dânự 2005 thì đây là trường hợp nhiều tài sản bảo đảm cho một nghĩa vụ trả nợ của bị đơn và theo hợp đồng tín dụng số 01/15/HM/VCB.CD-SM ngày 21/5/2015 thì có phân chia giới hạn nghĩa vụ đảm bảo cho từng tài sản.

Xem xét từng tài sản thế chấp trong vụ án này, Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất: Đối với tài sản bảo đảm tại thôn XT , xã XC , huyện ĐA , Hà Nội (do ông Nguyễn Viết H và bà Dương Thị T chuyển nhượng cho ông Ngô Trung H).

Ngày 19/11/2005, UBND huyện ĐA đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 432m2 đất tại thửa số 18a, tờ bản đồ số 49, thôn XT , xã XC cho ông Nguyễn Viết Hân. Năm 2010, ông H đã chuyển nhượng một phần đất cho người khác nên còn lại 161,5m2. (Việc chuyển nhượng này đã được đăng ký sang tên theo quy định nên diện tích đất đã được chuyển nhượng không liên quan gì trong vụ án này nên không xét). Ngày 12/6/2014, ông H và vợ là bà Dương Thị T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 161,5m2 đất nêu trên cho ông Ngô Trung H tại Văn phòng công chứng Trung Tâm. Đến ngày 30/6/2014, ông H đã đăng ký sang tên và được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích 161,5m2 đất nêu trên. Và ngày 21/7/2014, ông Ngô Trung H đã ký hợp đồng thế chấp đối với tài sản là quyền sử dụng đất mang tên mình tại thửa số 18a, tờ bản đồ số 49, thôn XT , xã XC cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty SM .

Bà Dương Thị T (vợ ông Nguyễn Viết Hân) có lời khai: Chồng bà là ông H chết năm 2018. Giữa bà và ông H có 02 con chung là Nguyễn Viết T và Nguyễn Viết N . Ông H có em trai là Nguyễn Viết T . Mặc dù đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình bà không quản lý, sử dụng diện tích đất này mà để cho em trai ông H là Nguyễn Viết T đứng ra trông coi và quản lý hộ. Năm 2009 ông T có xây tường bao và chăn nuôi, trồng trọt, trên đất không có công trình và tài sản gì giá trị. Sau khi chuyển nhượng cho người khác còn 161,5m2 (đã được đăng ký sang tên theo quy định) thì năm 2009 vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông T 100m2 trong tổng số 161,5m2. Việc mua bán này chỉ có giấy viết tay giữa hai bên và thỏa thuận miệng với nhau mà không đăng ký sang tên hoặc tách thửa theo quy định. Năm 2014 do ông T có đề nghị vợ chồng bà cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H để ông T vay 200 triệu đồng từ ông Ngô Phương Đ (bố ông Ngô Trung H , do tin tưởng nên vợ chồng ông bà đã ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ngô Trung H . Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông bà cũng nhận thức và hiểu được hậu quả của việc chuyển nhượng là sẽ chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh H nhưng do tin tưởng ông T nên ông, bà vẫn ký.

Thấy rằng: việc mua bán chuyển nhượng 100m2 như lời khai của các bên (Bà Thương, ông T) là chỉ có giấy viết tay và thỏa thuận miệng mà chưa được đăng ký sang tên theo quy định nên chưa được pháp luật chấp nhận. Xác định quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông H nên việc vợ chồng ông H đã ký chuyển nhượng cho ông Ngô Trung H là hợp pháp. Việc chuyển nhượng này do các bên tự nguyện, đã được lập thành văn bản và có công chứng theo quy định nên ngày 30/6/2014 ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Trên cơ sở đó, ông H có quyền ký hợp đồng thế chấp đối với tài sản mang tên mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty SM . Ông H , bà T đã nhận thức được hậu quả pháp lý của việc chuyển nhượng nên phải chịu trách nhiệm pháp lý về việc ký hợp đồng chuyển nhượng của mình. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mại tài sản thế chấp đối với thửa số 18a, tờ bản đồ số 49, thôn XT , xã XC (đã mang tên ông Ngô Trung H) để thu hồi nợ là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Diện tích đất là 161,5m2. Tuy nhiên, theo đo đạc của Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế đo đạc địa chính Hà Nội (Công ty đo đạc) thể hiện diện tích thực tế là 168,1m2 (hơn hơn Giấy chứng nhận 6,6m2) nằm ở cuối thửa đất. Về diện tích đất tăng thêm, theo xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm, chính quyền địa phương cũng không xác định được lý do tăng. Bà T , ông T xác nhận kể từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay gia đình sử dụng đất ổn định về mốc giới, không có tranh chấp với các hộ liền kề và hiện trạng thửa đất kể từ thời điểm thế chấp đến nay vẫn giữ nguyên không có thay đổi gì (Theo ông T nhiều khả năng khi cấp Giấy chứng nhận thì đo đạc bằng thước dây nên không chính xác). Khu đất này không nằm trong quy hoạch. Trên thửa đất chỉ có căn nhà tạm nền lát gạch đỏ ông T sử dụng chăn nuôi gà và 02 bức tường bao xây con kiến. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định cho phát mại tài sản thế chấp này và giành quyền ưu tiên mua cho bà T và các thừa kế của ông H là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật. Nếu họ không mua thì khi kê biên phát mại tài sản thế chấp này, gia đình ông T phải chuyện dọn , dỡ bỏ các công trình tạm trên đất đi. Đối với phần diện tích đất nằm ngoài Giấy chứng nhận thì người nhận tài sản thế chấp này được quản lý sử dụng và phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ở địa phương về đất đai.

Thứ hai: Đối với tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 22(2), tờ bản đồ số 17, thôn XN , xã XN (do ông Lê Đức T chuyển nhượng cho ông Ngô Trung H)

Ngày 13/11/2013 UBND huyện ĐA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên mang tên ông Lê Đức T (theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/10/2013). Ngày 13/12/2013 tại Văn phòng công chứng Hà Anh, ông Thọ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Ngô Trung H . Đến ngày 24/12/2013, ông H đã đăng ký sang tên và được UBND

huyện ĐA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 07/3/2014 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội, ông H đã ký hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất này để đảm bảo cho khoản vay của Công ty SM .

Ông Thọ trình bày: Do cần vốn làm ăn và tin tưởng ông Ngô Phương Đ nên ông đã đồng ý ký vào tất cả các văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh Ngô Trung H (con trai ông Đ) để vay của ông Đ số tiền là 300.000.000 đồng. Mặc dù ông Thọ có lời khai là ký hợp đồng chuyển nhượng để vay tiền không có ý định bán nhà đất nhưng khi ký ông cũng hiểu được hậu quả là sẽ chuyển nhượng nhà đất sang cho ông H . Như vậy, ông Thọ đã nhận thức được hậu quả pháp lý của việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng vẫn tự nguyện ký kết nên phải chịu trách nhiệm và hậu quả pháp lý về việc này. Thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Thọ và ông H được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và đã được công chứng viên lập theo đúng quy định của pháp luật công chứng nên ông H được UBND huyện ĐA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Trên cơ sở đó ông H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty SM là có căn cứ. Vì vậy yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn đối với tài sản thế chấp này, cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ và phù hợp.

Về hiện trạng nhà đất: Theo biên bản xem xét thẩm định và kết quả đo đạc của Công ty đo đạc thể hiện: diện tích thực tế là 187,1m2 (giấy chứng nhận là 199m2) nhỏ hơn diện tích trong Giấy chứng nhận là 11,9m2. Lý do diện tích đất giảm này chính quyền địa phương cũng không xác định được. Đương sự (gia đình ông Thọ) xác nhận kể từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay gia đình sử dụng ổn định về mốc giới và hiện trạng, không có tranh chấp với các hộ liền kề và từ khi thế chấp hiện trạng thửa đất vẫn giữ nguyên cho đến nay không có thay đổi gì. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý chỉ yêu cầu xử lý đối với tài sản là diện tích đất thực tế, không có yêu cầu gì đối với diện tích bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tự nguyện.Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ngân hàng được quyền yêu cầu phát mại đối với diện tích đất thực tế và ưu tiên quyền mua lại đối với ông Thọ là có căn cứ và phù hợp quy định. Nếu ông Thọ không thực hiện quyền ưu tiên mua này thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại toàn bộ nhà và đất (diện tích thực tế) và phải thanh toán lại giá trị các công trình, cây cối trên đất cho người đang quản lý các công trình đó.

Về ý kiến của ông Nguyễn Viết T và Lê Đức T về thỏa thuận vay tiền với ông Ngô Phương Đ , thấy: Tại tòa án sơ thẩm các ông có xuất trình văn bản thỏa thuận vay tiền, tuy nhiên, các văn bản này chỉ là văn bản phô tô, không có bản chính nên không đảm bảo tính pháp lý của chứng cứ. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm đã không xem xét. Sau này, nếu các bên có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác là đúng.

Thứ ba: Đối với tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 32, tờ bản đồ số 09, thôn MT , xã TD , huyện SS , Hà Nội (do bà Trần Thị H – con gái ông Trần Văn V được ủy quyền chuyển nhượng cho ông Ngô Trung H)

Trong vụ án này, về phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ có ông Trần Văn V có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và ông Ngô Trung H và hợp đồng thế chấp giữa ông H với ngân hàng là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau này (ngày 30/10/2020), đại diện theo ủy quyền của ông V vẫn yêu cầu tuyên các hợp đồng nêu trên vô hiệu nhưng không yêu cầu Tòa án tuyên giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đề nghị Tòa án không tiến hành định giá nhà đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông V và đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên quan điểm không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án tuyên buộc Ngân hàng phải khôi phục và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Về yêu cầu độc lập này của ông V , Hội đồng phúc thẩm thấy:

Ông V cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và Ngô Trung H là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy một giao dịch khác, cụ thể là: do bà Hải có nhu cầu vay số tiền 200 triệu đồng của ông Ngô Phương Đ nên để làm thủ tục vay vốn, bà Hải phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên hộ ông V (trước đó bà Hải được các thành viên trong hộ ông V ủy quyền để định đoạt đối với diện tích đất tại thửa số 32, tờ bản đồ số 09, thôn MT , xã TD , huyện SS , Hà Nội). Thực tế sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng phía bà Hải cũng như hộ ông V không có sự bàn giao nhà đất và tiền với anh H . Hộ ông V và các thành viên trong gia đình vẫn nộp thuế đất, sử dụng và quản lý nhà đất ổn định cho đến nay. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với thực tế nên giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà Hải và ông H là vô hiệu

Xem xét ý kiến này của ông V , thấy rằng: Tại hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2015 tại Văn phòng công chứng AC , các thành viên hộ ông V đã nhất trí ủy quyền cho bà Hải được toàn quyền quyết định việc tặng, chuyển nhượng toàn bộ, chuyển nhượng một phần, thế chấp, bảo lãnh cho bên thứ ba đối với quyền sử dụng thửa đất mang tên hộ ông V . Tại thời điểm ký giấy ủy quyền này, các thành viên hộ ông V đều tự nguyện, minh mẫn, có đầy đủ năng lực hành vi, đã được công chứng viên đọc lại và cùng ký vào hợp đồng ủy quyền. Thực tế, các thành viên hộ ông V hoàn toàn nhận thức và hiểu được nội dung cũng như hậu quả pháp lý của việc ký hợp đồng ủy quyền này. Khi ký kết hợp đồng các thành viên hộ ông V không trình bày cũng như cung cấp thông tin gì cho công chứng viên về việc các bên có thỏa thuận nào khác nên công chứng viên cũng không thể biết các đương sự đã có thỏa thuận khác với nội dung ủy quyền. Do vậy, hợp đồng ủy quyền này phát sinh hiệu lực. Do vậy, hộ ông V phải chịu trách nhiệm cũng như hậu quả pháp lý về việc đã ký ủy quyền cho bà

Hải để định đoạt đối với thửa đất nêu trên. Trên cơ sở đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hải và ông H cũng như hợp đồng thế chấp giữa ông H và Ngân hàng đã được cấp sơ thẩm nhận định đúng quy định của pháp luật phát sinh hiệu lực là có căn cứ.

Về việc người kháng cáo cho rằng: bà Hải và ông H có thỏa thuận vay vốn ngày 21/01/2015 với nội dung ông H cho bà Hải vay 200 triệu đồng và việc ký giấy giấy chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích vay 200 triệu đồng. Về việc này, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy: Bà Hải chỉ xuất trình cho Tòa án sơ thẩm bản phô tô Hợp đồng thỏa thuận vay vốn. Vì vậy, tài liệu này chưa đảm bảo tính pháp lý của chứng cứ theo điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự nên chưa đủ căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét. Tại các bản khai, ông V có ý kiến cho rằng phía bị đơn đều có một thủ đoạn chung là ông Đ sẽ ký thỏa thuận vay vốn với ông H , bà Hải và ông Thọ và đưa những người này đến phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H với giá trị chỉ từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng mỗi thửa. Đối chiếu với thỏa thuận vay vốn (bản chính) do ông Lê Đức T nộp tại Tòa án sơ thẩm thấy: Tại hợp đồng thỏa thuận vay vốn thì các bên có thỏa thuận: Bên B (bên chuyển nhượng – bà Hải, ông Thọ, ông H) tự nguyện đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên A (ông Đ) đứng tên vay vốn Ngân hàng. Bên A (ông Đ) cam kết: không chuyển nhượng tài sản đã nhận chuyển nhượng cho bên thứ ba. Việc nhận chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích vay vốn Ngân hàng, không sử dụng vào bất cứ mục đích nào khác nhằm chiếm quyền sử dụng đất của bên B (bà Hải, ông Thọ, ông H). Bên B (bà Hải, ông Thọ, ông H) cam kết: trong thời gian bên A (ông Đ) sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng để vay vốn Ngân hàng thì bên B không có bất cứ hành vi can thiệp nào vào tài sản, các hành động cản trở khác nhằm làm ảnh hưởng tới uy tín và mối quan hệ của bên A với Ngân hàng, tạo mọi điều kiện cho bên A trong quá trình bên A vay vốn Ngân hàng. Như vậy, ngay trong các thỏa thuận này, về nội dung thỏa thuận thể hiện ý chí bà Hải, ông Thọ và ông H đều biết và hiểu được việc ông H sẽ dùng tài sản nhận chuyển nhượng của các ông, bà để làm thủ tục vay vốn ngân hàng (thế chấp). Thời hạn của việc thỏa thuận vay vốn là 05 năm (từ 2013 đến 2018). Theo các hợp đồng thế chấp giữa ông H và Ngân hàng thể hiện thời điểm thế chấp là năm 2014 và 2015 (trong thời hạn thỏa thuận của các bên). Như vậy, có căn cứ để cho rằng khi ký bản thỏa thuận vay vốn với ông Đ , những người vay tiền của ông Đ đã biết việc ông Đ sẽ làm thủ tục vay vốn với Ngân hàng bằng việc sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng (thế chấp) nhưng vẫn đồng ý ký thỏa thuận nên phải xác định họ không bị lừa dối, ép buộc khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, thỏa thuận vay nợ này không phải là căn cứ và điều kiện để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Thọ, bà Hải và ông H với ông H là vô hiệu. Sau này, nếu các bên có tranh chấp liên quan đến số tiền vay thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác nếu có yêu cầu

Đối với hiện trạng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 09, tại địa chỉ thôn MT , xã TD , huyện SS , Hà Nội.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông V thể hiện diện tích đất là 185m2. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (06/9/2004) hộ gia đình ông V gồm có ông Trần Văn V , bà Nguyễn Thị Th , chị Trần Hữu Dương, chị Trần Thị H , anh Trần Văn Th1 , anh Trần Văn B (trừ chị Trần Thị Hưng đã đi lấy chồng ở nhà chồng trước khi gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Theo kết quả đo đạc của Công ty đo đạc thể hiện diện tích đất thực tế của hộ ông V đang quản lý, sử dụng là 204m2. Diện tích đất nằm ngoài Giấy chứng nhận (19m2) nằm ở cuối đất, không có lối vào nào khác.

Về diện tích đất vượt giấy chứng nhận này, phía ông V có lời khai do Công ty Đồng Tâm khi xây dựng trụ sở đã lùi lại nên gia đình ông quản lý sử dụng không có tranh chấp từ 20 năm nay. Phía chính quyền địa phương cũng xác nhận việc sử dụng đất của hộ ông V là không có tranh chấp. Đất này không nằm trong quy hoạch. Tòa án cấp sơ thẩm cho phát mại tài sản thế chấp này và cũng giành quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất cho hộ ông V là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên nếu hộ ông V không mua thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại toàn bộ nhà đất và thanh toán lại giá trị xây dựng và các công trình trên đất hoặc cây cối cho người quản lý, sử dụng các tài sản đó.

Như vậy là 03 tài sản thế chấp trong vụ án này thì có 01 tài sản thế chấp tại thôn XT , xã XC , huyện ĐA , Hà Nội là thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, nhưng trên đất chỉ có nhà tạm, tường rào, còn 02 tài sản (ở xã XN , huyện ĐA và ở thôn MT , xã TD , huyện ĐA) thì chỉ thế chấp quyền sử dụng đất nên áp dụng nghị định số 11/NĐ-CP năm 2012 khi phát mại thì phát mại cả nhà và đất nhưng thanh toán lại giá trị xây dựng cho chủ nhà.

Tại Điều 6 hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về biện pháp bảo đảm tiền vay. Theo đó, tổng giá trị bảo đảm của các tài sản bảo đảm là 2.700.000.000 đồng nợ gốc, cụ thể: Quyền sử dụng đất tại thôn XT , xã XC , huyện ĐA , Hà Nội có giá trị bảo lãnh là 500.000.000 đồng tương ứng với 18,52% nghĩa vụ khoản vay. Quyền sử dụng đất tại xã XN , huyện ĐA , Hà Nội có giá trị bảo lãnh là 1.000.000.000 đồng tương ứng với 37,04% nghĩa vụ khoản vay và Quyền sử dụng đất tại xã TD , huyện SS , Hà Nội có giá trị bảo lãnh là 1.200.000.000 đồng tương ứng với 44,44% nghĩa vụ khoản vay. Vì vậy, để đảm bảo thỏa thuận của các đương sự phù hợp với quy định của pháp luật cũng như đảm bảo thi hành án, cấp phúc thẩm phải phân chia nghĩa vụ tài sản bảo đảm tương ứng với giá trị bảo lãnh của các khoản vay như đã phân tích nêu trên

Luận cứ của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V có nội dung tương tự kháng cáo và trình bày của ông V , ông Thọ, Hội đồng xét xử đã phân tích, đánh giá trên và không chấp nhận nên không nêu lại.

Đối với luận cứ của luật sư cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị H và anh H vô hiệu nên hợp đồng thế chấp giữa anh H và Ngân hàng vô hiệu thì thấy rằng: Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp trên cơ sở anh H đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp. Ngân hàng tham gia giao dịch thế chấp này là công khai, ngay tình nên nếu Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì hợp đồng thế chấp cũng không bị vô hiệu.

Các đương sự và luật sư cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng từ họ sang cho anh H là không có thật, không giao nhà, không nhận tiền và ghi giá trị thấp thì thấy rằng theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng giá hai bên thỏa thuận giao nhận tiền hai bên tự thực hiện và theo Điều 188 Luật đất đai 2013 hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực, giá trị pháp lý từ khi đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Luật sư cũng đề nghị xác minh về nhà chung cư tại Khu đô thị ĐX đứng tên anh H . Về nội dung này thấy khoản vay có đảm bảo là của doanh nghiệp không phải là khoản vay cá nhân nên không nhất thiết phải làm rõ tài sản riêng đó. Việc cho rằng các hộ dân thế chấp tài sản bị hại trong vụ án này thì theo công văn trả lời của Công an thành phố Hà Nội số 1099/PC03 ngày 20/10/2020 trả lời là vụ việc không có dấu hiệu vụ án hình sự. Từ đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận các lập luận đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông V và ông Thọ.

Với các phân tích trên thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của những người liên quan, sửa án sơ thẩm.

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

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 122, 342, 343, 351, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005.

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

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

Căn cứ Nghị định 163/NĐ-CP của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP

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

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn V , bà Dương Thị T , ông Nguyễn Viết T , anh Lê Đức T và chị Trần Thị H

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2021/KDTM-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân quận HBT và quyết định như sau:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NT đối với Công ty TNHH Thương mại SM về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc Công ty TNHH Thương mại SM phải trả Ngân hàng TMCP NT số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/15/HM/VCB.CD- SM ngày 21/5/2015 và 04 giấy nhận nợ các ngày 17/8/2015, 21/8/2015, 28/8/2015 và 25/11/2015 tính đến ngày 28/01/2021 gồm:

Nợ gốc là 2.696.043.119 đồng;

Nợ lãi trong hạn là 37.444.750 đồng;

Nợ lãi quá hạn là 939.485.670 đồng;

Tổng cộng là 3.672.973.539 đồng. (*Ba tỷ sáu trăm bảy mươi hai triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm ba mươi chín đồng*).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP NT về việc buộc Công ty TNHH Thương mại SM phải trả lãi phạt chậm trả

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (29/01/2021) cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH Thương mại SM còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

3. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại SM không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả các khoản nợ tại mục 2 của phần quyết định thì Ngân hàng TMCP NT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ gồm:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 49, thôn XT , xã XC , huyện ĐA , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 491634 số vào sổ cấp GCN 1690b. QĐUBND.2014/CH.00051.2014 do UBND huyện ĐA cấp cho ông Ngô Trung H ngày 30/6/2014 (diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là

161,5m2, diện tích thực tế là 168,1m2) đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 402314, quyển số 03/TP-SCC/HĐGD ngày 21/7/2014 để đảm bảo cho tổng nghĩa vụ trả nợ (18,52%) là 680.180.285 đồng trong đó nợ gốc là 499.267.244 đồng, nợ lãi trong hạn: 6.934.213 đồng, nợ lãi quá hạn 173.978.828 đồng. Bà Dương Thị T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Viết H được giành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng diện tích đất 161,5m2 (trên đất có nhà tạm, tường bao, cây cối...) Nếu bà Dương Thị T và các đồng thừa kế không nhận chuyển nhượng lại thì phải phát mại cả đất và các công trình tạm trên đất. Đối với phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận thì người nhận tài sản thế chấp này (theo Giấy chứng nhận) được giao phần đất ngoài Giấy chứng nhận đồng thời có nghĩa vụ chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ở địa phương.

3.2. Quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất số 22(2), tờ bản đồ số 17, thôn XN , xã XN , Huyện ĐA , thành phố Hà Nội (diện tích thực tế là 187,1m2. Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 199m2) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR517930, số vào sổ cấp GCN 4603.QĐUBND.2013/ CH 00198.2013 do UBND huyện ĐA thành phố Hà Nội cấp cho ông Ngô Trung H ngày 24/12/2013, đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác có số công chứng 968.14 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2014 để để đảm bảo cho tổng nghĩa vụ trả nợ (37,04%) là 1.360.360.570 đồng trong đó nợ gốc là 998.534.489 đồng, nợ lãi trong hạn: 13.868.426 đồng, nợ lãi quá hạn 347.957.656 đồng. Anh Lê Đức T được giành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích thửa đất trên. Nếu anh Lê Đức T không nhận chuyển nhượng lại thì phải kê biên, phát mại cả nhà và đất và thanh toán lại giá trị xây dựng cho người đang quản lý nhà đất này tại thời điểm thi hành án

3.3. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 09, tại địa chỉ thôn MT , xã TD , huyện SS , thành phố Hà Nội (diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 185m2. Diện tích đo đạc thực tế là 204m2) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V804670 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01125 QSDĐ ngày 06/9/2004 cho hộ ông Trần Văn V , sang tên cho ông Ngô Trung H ngày 09/02/2015 đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1158.15 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2015 để đảm bảo cho tổng nghĩa vụ trả nợ (44,44%) là 1.632.432.684 đồng trong đó nợ gốc là 1.198.241.386 đồng, nợ lãi trong hạn: 16.642.111 đồng, nợ lãi quá hạn 417.549.187 đồng. Ông Trần Văn V cùng các thành viên trong hộ gia đình được giành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu ông Trần Văn V cùng các thành viên trong hộ gia đình không nhận chuyển nhượng lại thì phải kê biên, phát mại cả nhà

và đất và thanh toán lại giá trị xây dựng cho người dang quản lý nhà đất này tại thời điểm thi hành án. Người nhận tài sản thế chấp bị phát mại được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải chấp hành các quyết định của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền tại địa phương. Nếu trên phần đất ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các công trình xây dựng thì cũng phải thanh toán giá trị xây dựng cho người đang quản lý nhà đất tại thời điểm thi hành án.

3.4 Khi xử lý các tài sản bảo đảm, các đương sự, những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống, kinh doanh dưới mọi hình thức tại các thửa đất trên có nghĩa vụ chuyển dọn đi nơi khác để đảm bảo việc thi hành án.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn V về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 72/2015/HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2015 lập tại Văn phòng công chứng AC và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1158.15, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội ngày 12/02/2015 vô hiệu.

5. Dành quyền khởi kiện vụ án dân sự khác cho ông Nguyễn Viết T , anh Lê Đức T , chị Trần Thị H đối với các giao dịch dân sự với ông Ngô Phương Đ , anh Ngô Trung H nếu có yêu cầu và trong thời hiệu khởi kiện

6. Về án phí:

Án phí sơ thẩm:

Hoàn trả Ngân hàng TMCP NT số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 53.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0003729 ngày 02/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HBT , thành phố Hà Nội.

Công ty TNHH Thương mại SM phải chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 105.459.470 đồng

Ông Trần Văn V được miễn án phí đối với yêu cầu độc lập. Trả lại ông Trần Văn V 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận HBT theo Biên lai số AA/2019/0003653 ngày 03/11/2020.

Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả chị Trần Thị H và anh Lê Đức T mỗi người 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 11990 ngày 13/11/2021 và số 11515 ngày 02/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận HBT , thành phố Hà Nội.

Hoàn trả ông Nguyễn Viết T 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 4064 ngày 09/3/2021của Chi cục thi hành án dân sự quận HBT , thành phố Hà Nội.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 23/9/2022

Nơi nhận:
- *Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;*
- *Tòa án ND Q. HBT ;*
- *Chi cục THADS Q. HBT ;*
- *Đương sự.*
- *Lưu.*

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

Hoàng Minh Thành