

Bản án số: **18/2023/KDTM - PT.**
Ngày : 06/02/2023
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 tọa phiên tòa: **Ông Hoàng Minh Thành**
Các Thẩm phán : **Ông Hoàng Ngọc Thành**
Ông Nguyễn Xuân Tuấn

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Ông Trần Chí Thành – Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 02 năm 2023, 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: 179/2022/TLPT - KDTM ngày 17 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 55/2022/KDTM-ST ngày 31/05/2022 của Tòa án nhân dân quận BD đã bị ông Phạm Quang T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 665/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 565/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 70/TB-TA ngày 31/01/2023 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP ĐT

Trụ sở: 194 TQK, phường LTT, quận HK , Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trịnh Tuấn H – Phó Giám đốc ĐT chi nhánh TH, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Duy Đ – Cán bộ ĐT Chi nhánh TH

Địa chỉ liên hệ: 246 VCC, phường XL, quận TH, Hà Nội

- Bị đơn: Công ty Cổ phần CS

Trụ sở: Số 12, tổ 4, bằng B, phường HL, quận HM, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Minh T – Giám đốc

Hộ khẩu thường trú: Phòng 518 – CT3C, khu đô thị BLĐ, phường HL, quận HM, Hà Nội

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phạm Quang T , sinh năm 1956

Địa chỉ: Số 53, ngách 72/125 QN , phường NC, quận TX , Hà Nội

+ Bà Hoàng Thị H , sinh năm 1945

Địa chỉ: Thôn NA, xã LL, huyện TT, Hà Nội

(Tại phiên tòa có mặt ông Trịnh Tuấn H , Nguyễn Duy Đ và ông Phạm Quang T .

Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/05/2021 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn: Ngân hàng TMCP ĐT trình bày:

Công ty Cổ phần CS vay vốn tại Ngân hàng ĐT - Chi nhánh TH theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức cụ thể như sau:

* Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/8804176/HĐTD ký ngày 01/08/2016: Hạn mức cho vay, mở L/C: 40.000.000.000 VNĐ. Thời hạn rút vốn của Hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Lãi suất cho vay: Được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh.

* Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/8804176/HĐTD ký ngày 17/07/2017: Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 VNĐ: Thời hạn rút vốn của Hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Lãi suất cho vay: Được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động/bảo lãnh/ mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên cụ thể như sau:

* Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số công chứng 1408.2017; Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/04/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng HBT và đã được đăng ký thế chấp ngày 07/04/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện ĐA . Ông Phạm Quang T thế chấp cho ĐT – Chi nhánh TH tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn LC, xã XC , Huyện ĐA , thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AE 636143, mã số: 10117430097-01, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 130-792/QĐUB do UBND Huyện ĐA , thành phố Hà Nội cấp ngày 02/08/2006 cho ông Phạm Quang T và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện ĐA xác nhận ngày 05/04/2017 như sau: “Chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quang T và bà LTH thành tài sản riêng của ông Phạm Quang T theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau hôn nhân số 988.2017/VBTT do Văn phòng công chứng HBT lập ngày 21/03/2017”.

* Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số công chứng 515/2017/TCTS – Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thu H và đã được đăng ký thế chấp ngày 12/07/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện TT . Bà

Hoàng Thị H thế chấp cho ĐT – Chi nhánh TH tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ xã LN, huyện TT, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Đ888242, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0473 QSDĐ/1165-H do UBND Huyện TT, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/09/2002 cho bà Hoàng Thị H.

* Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, trên cơ sở đề nghị của Công ty cổ phần CS 03 khế ước nhận nợ với tổng số tiền gốc vay là 35.500.000.000 VND, chi tiết như sau:

STT	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Số tiền gốc giải ngân (VND)	Lãi suất/năm	Lãi suất nợ quá hạn	Chứng từ nhận nợ	Người ký
124/01/2017	24/10/2017	28.800.000.000	11,50%	150%	lãi suất		
trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Hoàng Minh T					
210/04/2017	10/01/2018	2.400.000.000	11,50%	150%	lãi suất		
trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Hoàng Minh T					
318/07/2017	18/04/2018	4.300.000.000	11,50%	150%	lãi suất		
trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Hoàng Minh T					

* Quá trình trả nợ vay: Đối với dư nợ gốc, Công ty cổ phần CS không thực hiện trả nợ ĐT TH khi đến hạn, mà đề nghị ĐT thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Sau đó Công ty chỉ trả nợ số tiền 19.000.000 VND vào ngày 16/09/2019. Đối với dư nợ lãi, Công ty cổ phần CS không thực hiện trả nợ lãi từ tháng 9 năm 2017.

Thời điểm năm 2017, Công ty cổ phần CS gặp khó khăn về tài chính và đề nghị ĐT TH xem xét cơ cấu thời hạn trả nợ. Trên cơ sở đề nghị của khách hàng và các hồ sơ, căn cứ kèm theo, ĐT đã thực hiện cơ cấu thời hạn trả nợ của khế ước vay số 21282000101960 đến ngày 24/07/2018 để hỗ trợ Công ty, ngoài ra đến tháng 7/2019 ĐT TH đã không áp dụng lãi suất quá hạn, ... để giảm áp lực tài chính, tạo điều kiện để doanh nghiệp thu hồi công nợ trả nợ ngân hàng, cụ thể:

Tuy nhiên, sau khi được hỗ trợ, Công ty cổ phần CS vẫn không thực hiện đúng các cam kết trả nợ với Ngân hàng.

* Xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

Để thu hồi khoản nợ vay quá hạn của Công ty cổ phần CS, trên cơ sở sự chấp thuận của chủ tài sản thế chấp là ông Hoàng Minh T (Giám đốc Công ty) và vợ là Bà Bùi Thu Hòa, ĐT TH đã tiến hành xử lý tài sản tài sản thế chấp là Bất động sản tại số 499 Ngõ Gia Tự thông qua Công ty đấu giá để thực hiện đấu giá tài sản. Số tiền thu được từ việc đấu giá tài sản (sau khi trừ đi các loại thuế, phí) là 19.998.836.000 VND được thu toàn bộ vào nợ gốc.

* Quá trình làm việc giữa ĐT và khách hàng:

ĐT TH cũng đã nhiều lần thông báo, làm việc với Công ty cổ phần CS về việc trả nợ, Công ty CS cũng đã đưa ra nhiều cam kết trả nợ, cam kết bàn giao tài sản để xử lý thu hồi nợ, tuy nhiên đều không thực hiện, Công ty vẫn liên tục vi phạm các cam kết với Ngân hàng. Tạm tính đến hết ngày 18/3/2022, Công ty Cổ phần CS còn nợ ĐT số tiền tổng cộng là 28.882.253.943 VNĐ (trong đó: nợ gốc là 15.482.164.000 VNĐ, nợ lãi là: 11.744.462.272 VNĐ, nợ lãi quá hạn là: 1.655.627.671 VNĐ).

Ngân hàng ĐT đề nghị Toà xét xử:

1. Buộc Công ty Cổ phần CS thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ĐT theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/8804176/HĐTD ký ngày 01/08/2016 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/8804176/HĐTD ký ngày 17/07/2017; số tiền tạm tính đến hết ngày 18/3/2022 tổng cộng là 28.882.253.943 VNĐ (trong đó: nợ gốc là 15.482.164.000 VNĐ, nợ lãi là: 11.744.462.272 VNĐ, nợ lãi quá hạn là: 1.655.627.671 VNĐ), và toàn bộ các khoản lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 18/3/2022 cho đến ngày Công ty Cổ phần CS thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ.

2. Buộc Ông Phạm Quang T thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số công chứng 1408.2017; Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/04/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng HBT và đã được đăng ký thế chấp ngày 07/04/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện ĐA .

Cụ thể như sau:

Trường hợp Công ty Cổ phần CS không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho ĐT, ĐT có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp tại ĐT để trả nợ là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn LC, xã XC, Huyện ĐA, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AE 636143, mã số: 10117430097-01, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 130-792/QĐUB do UBND Huyện ĐA, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/08/2006 cho ông Phạm Quang T; và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện ĐA xác nhận ngày 05/04/2017 như sau: “Chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quang T và bà LTH thành tài sản riêng của ông Phạm Quang T theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau hôn nhân số 988.2017/VBTT do Văn phòng công chứng HBT lập ngày 21/03/2017”.

3. Buộc Bà Hoàng Thị H thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số công chứng 515/2017/TCTS – Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thu H và đã được đăng ký thế chấp ngày 12/07/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện TT .

Cụ thể như sau:

Trường hợp Công ty Cổ phần CS không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho ĐT, ĐT có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp tại ĐT để trả nợ là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Đ888242, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0473 QSDĐ/1165-H do UBND Huyện TT, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/09/2002 cho bà Hoàng Thị H .

*Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn - Công ty Cổ phần CS trình bày tại bản tự khai đề ngày 07/07/2021 : Cổ phần CS vay vốn tại ĐT theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức cụ thể như sau:

* Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/8804176/HĐTD ký ngày 01/08/2016: Hạn mức cho vay, mở L/C: 40.000.000.000 VNĐ. Thời hạn rút vốn của Hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Lãi suất cho vay: Được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng

thời kỳ. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh.

* Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/8804176/HĐTD ký ngày 17/07/2017: Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 VNĐ: Thời hạn rút vốn của Hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Lãi suất cho vay: Được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động/bảo lãnh/ mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn LC, xã XC , Huyện ĐA , thành phố Hà Nội. Ông Phạm Quang T thế chấp cho ĐT – Chi nhánh TH tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn LC, xã XC , Huyện ĐA , thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AE 636143, mã số: 10117430097-01, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 130-792/QĐUB do UBND Huyện ĐA , thành phố Hà Nội cấp ngày 02/08/2006 cho ông Phạm Quang T ; và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện ĐA xác nhận ngày 05/04/2017 như sau: “Chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quang T và bà LTH thành tài sản riêng của ông Phạm Quang T theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau hôn nhân số 988.2017/VBTT do Văn phòng công chứng HBT lập ngày 21/03/2017”. Việc thế chấp Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số công chứng 1408.2017; Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/04/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng HBT và đã được đăng ký thế chấp ngày 07/04/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện ĐA .

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại xã LN , huyện TT , thành phố Hà Nội. Bà Hoàng Thị H thế chấp cho ĐT – Chi nhánh TH tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Đ888242, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0473 QSDĐ/1165-H do UBND Huyện TT , thành phố Hà Nội cấp ngày 14/09/2002 cho bà Hoàng Thị H . Việc thế chấp Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số công chứng 515/2017/TCTS – Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thu H và đã được đăng ký thế chấp ngày 12/07/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện TT . Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, trên cơ sở đề nghị của Công ty Cổ Phần CS , Ngân hàng đã giải ngân 03 khế ước nhận nợ với tổng số tiền gốc vay là 35.500.000.000 VND, chi tiết như sau:

ST T	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Số tiền gốc giải ngân (VND)	Lãi suất/năm	Lãi suất nợ quá hạn	Chứng từ nhận nợ	Người ký
1	24/01/2017	24/10/2017	28.800.000.000		150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng	Ông Hoàng Minh T

						cụ thể	
2	10/04/2017	10/01/2018	2.400.000.000		150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Hoàng Minh T
3	18/07/2017	18/04/2018	4.300.000.000		150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Hoàng Minh T

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty đã thanh toán được số nợ gốc: 20.017.836.000 đồng.

Tạm tính đến hết ngày 16/05/2021, Công ty Cổ phần CS còn nợ ĐT số tiền như sau:

- Nợ gốc : 15.482.164.000 đồng
 - Nợ lãi : 10.625.875.922 đồng
 - Nợ lãi quá hạn: 1.655.627.671 đồng
 Tổng : 27.763.667.593 đồng

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty sẽ có trách nhiệm trả nhưng hiện tại công ty chưa có phương án trả nợ cho Ngân hàng.

*Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Phạm Quang T trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 29/10/2021 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án.

Ông và ông Hoàng Minh T có quan hệ bạn bè xã hội. Năm 2017, ông Thắng có nói với ông do cần vốn làm ăn phải vay mượn ngân hàng nên có nhờ ông cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thôn LC, xã XC, huyện ĐA, thành phố Hà Nội để thế chấp cho khoản vay của công ty CS – do ông Thắng làm giám đốc. Do tin tưởng ông Thắng nên ông đồng ý, ông đã đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ khẩu gia đình, chứng minh nhân dân và các giấy tờ liên quan khác cho ông Thắng. Ông Thắng mang đi khoảng 1 tuần thì có về trao đổi với ông để vợ ông ủy quyền cho ông để làm hồ sơ cho thuận lợi. Vợ chồng ông ly hôn năm 2008, tuy nhiên vẫn có các tài sản chung chưa chia. Mọi thủ tục làm việc với bên chi nhánh ngân hàng như thế nào đều do ông Thắng làm nên ông không nắm được; sau khi làm xong chiều ngày 30/3/2017 thì ông Thắng bảo ông đi cùng đến văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐA để ông Thắng ký giấy tờ, sau đó ông Thắng đưa ông đến chi nhánh ngân hàng tại ĐT tại 47 Phan Đình Phùng, Quan Thánh, Hà Nội. Ông Thắng mang bộ hồ sơ xuống xe cho ông ký. Khi đó, có rất nhiều tài liệu, do mắt kém tuổi cao nên ông không đọc được, ông Thắng nói “bác cứ yên tâm không có vấn đề gì” và giờ cho ông ký từng trang và trang cuối cùng ông Thắng đọc cho ông viết “ông đã được đọc và đồng ý”. Sau đó ông Thắng mở hộp dấu cho ông ấn mực và điểm chỉ vào trang cuối. Sau khi ký xong thì ông Thắng mang lên cho ngân hàng, sau đó xuống xe chở ông đến văn phòng công chứng quận HBT, số 31 ngõ 61 Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận HBT, thành phố Hà Nội. Ông Thắng đưa cho ông Phiếu yêu cầu công chứng và bảo ông điền

vào. Lúc đó là 17h hơn ngày 30/3/2017, tuy nhiên sau này (năm 2020) ông đến phòng công chứng và đòi được nhận giấy tờ này thì mới được biết đã sửa ngày 05/4/2017. Ông không thấy đưa bất cứ tài liệu gì. Thực tế, ông cũng không nhận được bất cứ bộ hồ sơ thể chấp nào. Ngoài việc ông Thắng đưa cho ông ký không bộ hồ sơ trên xe thì ông không có bất cứ buổi làm việc nào với Ngân hàng, Ngân hàng không giải thích gì cho ông. Sau này ông mới biết ký hợp đồng thế chấp ngày 07/4/2017, thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn LC, xã XC, Huyện ĐA, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AE 636143, mã số: 10117430097-01, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 130-792/QĐUB do UBND Huyện ĐA, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/08/2006 cho ông Phạm Quang T; và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện ĐA xác nhận ngày 05/04/2017 như sau: “Chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quang T và bà LTH thành tài sản riêng của ông Phạm Quang T theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau hôn nhân số 988.2017/VBTT do Văn phòng công chứng HBT lập ngày 21/03/2017”.

Thời điểm, ký hợp đồng thế chấp ông Thắng cùng bên ngân hàng đưa cho ông ký rất nhiều tài liệu giấy tờ nhưng ông không biết ông ký vào những loại giấy tờ gì. Lúc đó ông không cầm bất cứ giấy tờ gì, khi ông yêu cầu ông Thắng đưa những giấy tờ mà ông đã ký thì năm 2020, ông Thắng mới đưa cho ông hợp đồng thế chấp phô tô. Ông Thắng nói với ông “chỉ mượn thửa đất trên trong vòng 2 năm sau đây sẽ trả”, ông Thắng có nói nếu khi nào ông cần thì sẽ rút về trả cho ông. Thực tế, ông Thắng dùng để vay mượn bao nhiêu tiền ông không biết. Bản thân ông không nhận bất cứ một khoản tiền nào từ ông Thắng. Sau gần 2 năm, thấy ông Thắng lâu không trả lại giấy tờ nhà đất nên ông đã nhiều lần đòi và cũng có làm đơn ra Ngân hàng xem xét giải quyết cho ông song không thấy ông Thắng trả lại “sổ đỏ” cho ông.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty CS thanh toán khoản nợ vay của ngân hàng và có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông trong vụ kiện quan điểm của ông như sau: Đối với việc vay tiền của Công ty CS ông không có liên quan. Đối với tài sản ông cho ông Thắng mượn để làm tài sản thế chấp của khoản vay ông yêu cầu ông Thắng phải thanh toán nợ để rút tài sản về trả cho ông vì hiện tại tuổi cao, không còn sức lao động cũng không có khả năng có tiền để thanh toán cho ngân hàng rút giấy chứng nhận về. Nếu Công ty Sông Đà không trả được nợ cho ĐT mà Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp thì ông không đồng ý. Ông Thắng và cán bộ ngân hàng phải có trách nhiệm trả lại giấy tờ sở hữu cho ông. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

*Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2022: Bà là mẹ của anh Hoàng Minh T. Năm 2017 anh Thắng có nói với bà do cần vốn làm ăn phải vay mượn ngân hàng nên có nhờ bà dùng tài sản là nhà đất để thế chấp cho khoản vay của Công ty CS – do anh Thắng làm giám đốc. Ngày 12/7/2017, bà đã ký hợp đồng thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: thửa đất số: 87 tờ bản đồ số 08 tại Nội Am, LN, TT, Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Đ888242, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0473 QSDĐ/1165-H do UBND Huyện TT, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/09/2002 cho

Công ty CS vay tiền Ngân hàng. Sau khi ký hợp đồng thế chấp, anh Thắng dùng để vay mượn bao nhiêu tiền bà không biết. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty CS thanh toán khoản nợ vay tại ngân hàng và có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bà trong vụ kiện thì quan điểm của bà như sau: Đối với việc vay mượn của Công ty CS bà không có ý kiến. Đối với tài sản bà cho anh Thắng mượn để làm tài sản thế chấp của khoản vay thì bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để cho anh Thắng thanh toán các khoản nợ, trường hợp anh Thắng không thanh toán được khoản nợ trên thì bà tự nguyện bàn giao tài sản để ngân hàng xử lý thu hồi nợ do Công ty con trai bà vay. Nhà đất trên hiện nay do bà đang quản lý sử dụng và một mình bà ăn ở sinh sống trên nhà đất này. Bà H đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bà H ủy quyền cho anh Thắng thay mặt bà tham gia tố tụng tại Tòa án và có quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 55/2022/KDTM-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân quận BD đã quyết định.:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐT về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với Công ty cổ phần CS .

II. Buộc Công ty cổ phần CS thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐT toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi vay trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/8804176/HĐTD ngày 01/08/2016 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/8804176/HĐTD ký ngày 17/07/2017; Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể được phê duyệt ngày 24/01/2017; ngày 10/04/2017; 18/07/2017. Tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/05/2022 là 29.152.761.753 đ (Bằng chữ: Hai mươi chín tỷ, một trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm sáu mươi một nghìn, bảy trăm năm mươi ba đồng./.) (trong đó nợ gốc: 15.482.164.000 VNĐ, nợ lãi là: 12.014.970.082 VNĐ, nợ lãi quá hạn là: 1.655.627.671 VNĐ).

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

III. Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, trường hợp Công ty cổ phần CS không trả hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐT có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng, gồm:

1. Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn LC, xã XC , Huyện ĐA , thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AE 636143, mã số: 10117430097-01, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 130-792/QĐUB do UBND Huyện ĐA , thành phố Hà Nội cấp ngày 02/08/2006 cho ông Phạm Quang T ; và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện ĐA xác nhận ngày 05/04/2017 như sau: “Chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quang T và bà LTH thành tài sản riêng của ông Phạm Quang T theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau hôn nhân số 988.2017/VBTT do Văn phòng công chứng HBT lập ngày 21/03/2017”; theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số công chứng 1408.2017; Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/04/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng HBT .

2. Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Đ888242, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0473 QSDĐ/1165-H do UBND Huyện TT, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/09/2002 cho bà Hoàng Thị H theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số công chứng 515/2017/TCTS – Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thu H.

IV. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, cụ thể:

1. Ông Phạm Quang T đề nghị trả nợ thay cho Công ty Cổ phần CS khoản nợ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐT số tiền là 3.100.000.000 đồng (Ba tỷ, một trăm triệu đồng) để Ngân hàng làm thủ tục giải chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc cho ông.

2. Kế hoạch trả nợ cụ thể như sau:

- Ngày 02/06/2022: Trả nợ 500 triệu đồng.
- Ngày 17/06/2022: Trả nợ 500 triệu đồng.
- Ngày 30/07/2022: Trả nợ 700 triệu đồng.
- Ngày 30/09/2022: Trả nợ 700 triệu đồng.
- Ngày 30/11/2022: Trả nợ 700 triệu đồng.

3. Trường hợp ông Phạm Quang T vi phạm bất kỳ ngày trả nợ, số tiền trả nợ, hoặc bất kỳ cam kết nào trên đây thì Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐT có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn LC, xã XC, huyện ĐA, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 636143 do UBND huyện ĐA, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/08/2006 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số công chứng 1408.2017; Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/04/2017 theo quy định để thu hồi nợ.

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, ông Phạm Quang T kháng cáo với nội dung: Tại biên bản làm việc ngày 31/5/2022 giữa đại diện Ngân hàng, đại diện Công ty CS và ông có các nội dung về việc ông đề nghị trả nợ thay cho Công ty CS ông ký là do ông tuổi cao (gần 70 tuổi), mắt kém, không xem kỹ được nội dung biên bản và tai nghe đã bị ù không nghe rõ thẩm phán đọc nội dung. Ông ký hợp đồng thế chấp là do ngân hàng tự lập sẵn hợp đồng đưa giám đốc Công ty CS là ông Hoàng Minh T lừa ông ký. Khi công chứng không có mặt ông và sửa lại thành ngày 05/4/2017 (nhưng thực tế là ngày 30/3/2017) là vi phạm pháp luật. Ông đề nghị hủy biên bản làm việc ngày 31/5/2022 và đề nghị bị đơn phải có trách nhiệm trả tiền cho nguyên đơn để rút tài sản bảo đảm của gia đình ông trả lại cho ông.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo là ông Phạm Quang T trình bày: Ông có cho ông Thắng là đại diện theo pháp luật của bị đơn mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được lợi gì. Ông cho rằng ông bị ông Trần Văn Hùng, ông Nguyễn Thanh Long là cán bộ Ngân hàng và ông Hoàng Minh T là người đại diện theo pháp luật của Công ty CS lừa ký các văn bản. Việc ký các văn bản là ký ở trên xe ô tô chứ không ký tại văn phòng công chứng. Ông tin tưởng ông H , ông L , ông Thắng nên ông không đọc và ký luôn. Ông ký các văn bản là ngày 30/3/2017 nhưng ngân hàng và phòng công chứng đã tự ý sửa lại thành ngày 05/4/2017 là vi phạm pháp luật. Đối với biên bản làm việc tại Tòa án ngày 31/5/2022 ông ký là do ông tuổi cao, mắt kém, ù tai nên ông không nghe rõ thẩm phán đọc nội dung gì nên mới ký. Thực tế hiện nay ông đã về hưu, chỉ có lương hưu nên ông không có tiền để trả cho Ngân hàng như biên bản ghi nhận. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án hủy biên bản làm việc ngày 31/5/2022 và đề nghị Công ty CS phải có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng và Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP ĐT (do ông Nguyễn Duy Đông) trình bày:

Việc ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Về phía bị đơn thì đã xác nhận nợ gốc, lãi và không có ý kiến gì. Về việc thế chấp tài sản của Ông T . Ông T chỉ có lời trình bày mà không hề có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Việc ký hợp đồng thế chấp đã được công chứng theo quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Về việc thỏa thuận trả tiền cho Ngân hàng thì không chỉ có tại biên bản làm việc ngày 31/5/2022 mà tại phiên tòa, Ông T vẫn giữ nguyên ý kiến trả tiền Ngân hàng để rút sổ đỏ về. Ông T đã tự nguyện thỏa thuận trả tiền nhưng nay lại nói là không tự nguyện, tuổi cao, nghe không rõ, mắt kém là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên bác yêu cầu kháng cáo của Ông T .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Quá trình tiến hành tố tụng, quá trình tham gia tố tụng, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Ông T xác nhận có ký hợp đồng thế chấp. Ngoài ra tại Ngân hàng ông còn ký các văn bản khác liên quan đến việc ký hợp đồng thế chấp. Mặt khác, tại Tòa án sơ thẩm Ông T và luật sư của mình đã ký biên bản về việc thỏa thuận trả tiền để rút tài sản bảo đảm ra. Ông T cũng đã có đơn xin rút tài sản bảo đảm trước thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xét xử. Về việc Ông T tố cáo cán bộ Ngân hàng ra cơ quan điều tra. Công an quận BD đã xác định quan hệ giữa các bên là quan hệ dân sự. Thấy rằng việc ký kết hợp đồng thế chấp là tự nguyện và hợp pháp nên phát sinh hiệu lực. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mại tài sản là đúng quy định. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Xét thấy, đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Quang T nằm trong thời hạn luật định. Ông Phạm Quang T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng thẩm quyền.

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Tại khoản 5 hợp đồng hạn mức tín dụng các bên thống nhất Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân quận BD, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, điểm b khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân quận BD có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là Công ty Cổ phần CS (do ông Hoàng Minh T đại diện theo pháp luật) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt nên căn cứ khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Về ý kiến của ông Phạm Quang T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án triệu tập ông Trịnh Tuấn H và ông Nguyễn Văn L là nhân viên Ngân hàng tại thời điểm ông ký hợp đồng thế chấp tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy, đây là vụ án về tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP ĐT và bị đơn là Công ty CS. Theo quy định của pháp luật, Tòa án triệu tập pháp nhân là Ngân hàng TMCP ĐT tham gia tố tụng. Vì vậy, ý kiến của người kháng cáo đề nghị Tòa án triệu tập cá nhân ông Trịnh Tuấn H và Nguyễn Văn L tham gia phiên tòa là không có căn cứ. Tại phiên tòa hôm nay, về phía nguyên đơn đã ủy quyền cho ông Trịnh Tuấn H, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Duy Đông tham gia tố tụng. Tại cấp sơ thẩm, ông H và ông L trực tiếp tham gia phiên tòa. Cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, về phía nguyên đơn có mặt ông Nguyễn Duy Đông, ông Trịnh Tuấn H, vắng mặt ông Nguyễn Văn L. Theo quy định tại khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án là đúng quy định.

[2]. Về nội dung:

Theo đơn kháng cáo gửi Tòa án, ông Phạm Quang T kháng cáo bản án sơ thẩm với các lý do sau: Tại biên bản làm việc ngày 31/5/2022 giữa đại diện Ngân hàng, đại diện Công ty CS và ông có các nội dung về việc ông đề nghị trả nợ thay cho Công ty CS ông ký là do ông tuổi cao (gần 70 tuổi), mắt kém, không xem kỹ được nội dung biên bản và tai nghe đã bị ù không nghe rõ thẩm phán đọc nội dung. Ông ký hợp đồng thế chấp là do ngân hàng tự lập sẵn hợp đồng đưa giám đốc Công ty CS là ông Hoàng Minh T lừa ông ký. Khi công chứng không có mặt ông và sửa lại thành ngày 05/4/2017 (nhưng thực tế là ngày 30/3/2017) là vi phạm pháp luật. Ông đề nghị hủy biên bản làm việc ngày 31/5/2022 và đề nghị bị đơn phải có trách nhiệm trả tiền cho nguyên đơn để rút tài sản bảo đảm của gia đình ông trả lại cho ông.

Xét kháng cáo của ông Phạm Quang T, Hội đồng xét xử thấy:

Ngân hàng TMCP ĐT (Sau đây gọi tắt là nguyên đơn hoặc ĐT) và Công ty CP CS (sau đây gọi tắt là bị đơn hoặc Công ty cá sặc) có ký kết các hợp đồng tín dụng ngày 01/8/2016 và ngày 17/7/2017, với nội dung: Nguyên đơn cấp hạn mức cho bị đơn với mức dư nợ tối đa theo mỗi hợp đồng hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 đồng, mục đích để phục vụ nhu cầu hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên gồm:

Bất động sản tại 499 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Văn Lâm, bà Ngô Thị Chuyển (sang tên cho ông Hoàng Minh T và bà Bùi Thị Hòa ngày 23/1/2017) theo hợp đồng thế chấp ngày 24/01/2017.

Bất động sản tại xã LN, huyện TT, thành phố Hà Nội mang tên bà Hoàng Thị H theo hợp đồng thế chấp ngày 12/7/2017.

Bất động sản tại thôn LC, xã XC, huyện ĐA, Hà Nội mang tên ông Phạm Quang T theo hợp đồng thế chấp ngày 05/4/2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn tổng số tiền là 35.500.000.000 đồng theo 03 khế ước nhận nợ.

Về quá trình trả nợ của bị đơn: Bị đơn xác nhận đã được nguyên đơn giải ngân 35.500.000.000 đồng. Do không trả được nợ nên bị đơn đồng ý để nguyên đơn xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản tại số 499 Ngô Gia Tự, Long Biên, Hà Nội. Bị đơn xác nhận đến nay bị đơn còn nợ của nguyên đơn số tiền nợ gốc là 15.482.164.000 đồng. Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn gửi Tòa án cũng đề nghị

bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc là 15.482.164.000 đồng. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc nêu trên là có căn cứ.

Trong vụ án này, các đương sự không kháng cáo về nợ gốc, nợ lãi mà người kháng cáo yêu cầu hủy biên bản làm việc ngày 31/5/2022 giữa đại diện nguyên đơn, bị đơn và ông Phạm Quang T về việc thống nhất trả nợ, yêu cầu bị đơn phải trả nguyên đơn tiền và giải chấp tài sản bảo đảm của gia đình ông.

Tuy nhiên, liên quan đến yêu cầu rút tài sản thế chấp có liên quan đến nghĩa vụ của tài sản bảo đảm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần phải xem xét yêu cầu về lãi của nguyên đơn.

Tại hợp đồng tín dụng, các bên đã thỏa thuận về lãi được xác định theo các hợp đồng tín dụng cụ thể. Theo giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng ngày 23/1/2017 thì lãi suất là 11,5% thời hạn 09 tháng từ 24/01/2017 đến 24/10/2017. Theo giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng ngày 7/4/2017 thì lãi suất là 11,5% thời hạn 09 tháng từ 10/4/2017 đến ngày 10/01/2018. Theo hợp đồng tín dụng ngày 17/7/2017 thì lãi suất là 8,5% thời hạn 09 tháng từ 18/7/2017 đến ngày 18/4/2018. Ngoài ra các hợp đồng này còn quy định về lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thấy rằng mức lãi suất này là phù hợp quy định của pháp luật nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu về lãi của nguyên đơn là có căn cứ.

Về việc phát mại tài sản:

Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Tài sản bảo đảm cho khoản vay của bị đơn gồm:

Bất động sản tại 499 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Văn Lâm, bà Ngô Thị Chuyển (sang tên cho ông Hoàng Minh T và bà Bùi Thị Hòa ngày 23/1/2017) theo hợp đồng thế chấp ngày 24/01/2017.

Bất động sản tại xã LN, huyện TT, thành phố Hà Nội mang tên bà Hoàng Thị H theo hợp đồng thế chấp ngày 12/7/2017.

Bất động sản tại thôn LC, xã XC, huyện ĐA, Hà Nội mang tên ông Phạm Quang T theo hợp đồng thế chấp ngày 05/4/2017.

Đây là trường hợp nhiều tài sản thế chấp đảm bảo cho một nghĩa vụ/ khoản nợ của bị đơn đối với Ngân hàng theo điều 347 Bộ luật dân sự 2005

Như đã viện dẫn nêu trên, để thanh toán được một phần khoản nợ, ông Hoàng Minh T (đại diện pháp luật của bị đơn) đã dùng tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của mình để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký ngày 24/01/2017. Ngân hàng đã tiến hành phát mại và xử lý tài sản bảo đảm này. Tại

đơn khởi kiện, nguyên đơn cũng không yêu cầu xử lý tài sản này. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không ai kháng cáo về nội dung này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không phải xem xét.

Đối với tài sản thế chấp mang tên bà Hoàng Thị H : Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H không kháng cáo bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, do ông Phạm Quang T kháng cáo liên quan đến tài sản thế chấp mang tên ông, cụ thể là ông từ chối nghĩa vụ bảo đảm và yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông. Vì vậy, để giải quyết vụ án được toàn diện, đúng quy định thì cần xem xét quyền lợi của các chủ tài sản bảo đảm khác (bà H)

Theo Điều 2 hợp đồng thế chấp ngày 12/7/2017 thể hiện: Bà Hoàng Thị H đồng ý dùng tài sản của mình là nhà đất tại xã LN , huyện TT , Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện TT cấp cho bà Hoàng Thị H chỉ thể hiện quyền sử dụng đất, không thể hiện quyền sở hữu nhà. Cơ quan đăng ký giao dịch đảm bảo là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất nhà Hà Nội huyện TT chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện trên đất có 01 nhà 03 tầng, 01 nhà cấp 4 làm nhà thờ và sân vườn. Tại đơn khởi kiện gửi Tòa án, nguyên đơn yêu cầu phát mại toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất của bà H . Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu này của nguyên đơn về việc phát mại quyền sử dụng đất này là chưa phù hợp nên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phát mại tài sản là nhà đất mang tên bà H . Cụ thể là: trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ thì nguyên đơn được quyền phát mại cả nhà (bao gồm cả các tài sản trên đất) và quyền sử dụng đất mang tên bà H để đảm bảo thanh toán nợ nhưng cần thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho chủ tài sản bảo đảm đồng thời dành quyền ưu tiên mua lại nhà đất này cho bà H khi phát mại nếu bà H có nhu cầu.

Đối với tài sản thế chấp mang tên ông Phạm Quang T : Ngày 05/4/2017 ông Phạm Quang T đã ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng để dùng tài sản của mình là nhà đất tại thôn LC, xã XC , huyện ĐA , thành phố Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn. Về việc ký hợp đồng thế chấp này, Ông T xác nhận chữ ký trong hợp đồng thế chấp là của ông. Tuy nhiên, ông cho rằng khi ký hợp đồng thế chấp này, ông không tự nguyện mà bị cán bộ Ngân hàng là ông Trịnh Tuấn H , ông Nguyễn Văn L , và đại diện bị đơn là ông Hoàng Minh T lừa ông ký. Tại các cấp Tòa án, Ông T nhiều lần có ý kiến rằng ông có ký các giấy tờ, tài liệu do ông Thắng (đại diện bị đơn) đưa nhưng do tuổi cao, mắt kém lại tin tưởng ông Thắng nên ông không đọc mà ông Thắng chỉ vào đâu thì ông ký. Việc ký kết giấy tờ là do

ông ký ở trên xe ô tô do ông Thắng chở đi chứ không ký ở phòng công chứng. Vì vậy, ông cho rằng ông Thắng và cán bộ Ngân hàng đã lừa ông ký giấy tờ. Tuy nhiên, Ông T vẫn xác nhận chữ ký, chữ viết của mình tại hồ sơ thế chấp tài sản mà nguyên đơn nộp cho Tòa án và ngoài lời trình bày nêu trên, Ông T không đưa ra bất cứ tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ông bị lừa dối, ép buộc ký hợp đồng thế chấp cả. Vì vậy, cấp phúc thẩm thấy không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của người kháng cáo.

Về ý kiến của Ông T cho rằng hợp đồng thế chấp là do nguyên đơn và phòng công chứng tự sửa lại ngày 30/3/2017 thành ngày 05/4/2017 là vi phạm pháp luật, cấp phúc thẩm thấy: Tại hợp đồng thế chấp số 02/2017/8804176/HĐBĐ được ký kết giữa Nguyên đơn, bị đơn và Ông T thể hiện: tại dòng thứ 5 và 6 từ trên xuống của hợp đồng có ghi: .. “(“Hợp đồng” này được lập vào ngày 30 tháng 03 năm 2017...)” . Tuy nhiên, cũng tại trang 01 của hợp đồng cũng có phần sửa chữa ghi nội dung “ngày 05 tháng 04 năm 2017” (có đóng dấu xác nhận của Văn phòng công chứng HBT) và trang 10 của hợp đồng (Lời chứng của công chứng viên) cũng thể hiện nội dung: “hôm nay, ngày 05/4/2017...”. Ông cho rằng việc ngân hàng và phòng công chứng tự ý sửa lại ngày là vi phạm nên ông không công nhận hiệu lực của hợp đồng này. Về ý kiến này của người kháng cáo, cấp phúc thẩm thấy việc hợp đồng thế chấp ghi ngày 30/3/2017 hay ngày 05/4/2017 không ảnh hưởng gì đến nội dung và hiệu lực của hợp đồng thế chấp bởi ý chí của người thế chấp là dùng tài sản bảo đảm của mình để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn theo hợp đồng tín dụng ngày 01/8/2016 (là hợp đồng được ký trước ngày 30/3/2017 và ngày 05/4/2017 nhưng phát vay sau).

Về đề nghị của Ông T đề nghị Tòa án xem xét hành vi của ông Trịnh Tuấn H và ông Nguyễn Văn L thông đồng với ông Hoàng Minh T để lừa ông ký hợp đồng thế chấp, Tòa án cấp phúc thẩm thấy: Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp thì ông H và ông L là cán bộ Ngân hàng, thay mặt ngân hàng tiến hành các nghiệp vụ cần thiết với Ông T để ký hợp đồng thế chấp liên quan đến khoản vay của bị đơn. Tại hợp đồng thế chấp thì bị đơn cũng ký xác nhận là bên được bảo đảm nên Ông T cho rằng ông không có liên quan và nghĩa vụ gì đối với khoản vay của bị đơn là không đúng. Như đã phân tích nêu trên, Ông T không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc ông bị lừa, bị ép buộc để ký hợp đồng thế chấp mà các tài liệu do ông xuất trình lại thể hiện Ngân hàng đã giải thích, thông báo quyền và nghĩa vụ của người thế chấp tài sản rồi nên không có căn cứ.

Về nội dung kháng cáo của Ông T cho rằng việc ông ký biên bản làm việc ngày 31/5/2022 với nội dung ông đồng ý trả 3.100.000.000 đồng thay bị đơn để rút

tài sản bảo đảm về là do tại buổi làm việc ông tuổi cao, mắt kém không xem kỹ được nội dung biên bản và tai nghe bị ù không nghe rõ thẩm phán đọc nội dung nên ông đề nghị hủy biên bản làm việc này. Xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: ngày 26/5/2022 (trước ngày 31/5/2022) chính Ông T đã có đơn xin rút tài sản bảo đảm gửi Nguyên đơn với nội dung: "... tôi tự nhận thức được về mặt pháp lý thì mình mình phải có trách nhiệm phần nào đối với khoản nợ của công ty CS . Nhưng đến nay, tuổi già sức yếu với mong muốn giữ lại được nơi ở duy nhất tôi sẽ cố gắng vay mượn tiền để nộp cho Ngân hàng để nợ thay cho Công ty CS số tiền là 3.100.000.000 đồng. Với kế hoạch đề xuất cụ thể của tôi như sau: Ngày 02/6/2022 nộp 1 tỷ đồng. Ngày 30/07/2022 nộp 700 triệu đồng. Ngày 30/9/2022 nộp 700 triệu đồng. Ngày 30/11/2022 nộp 700 triệu đồng". Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm Ông T cũng xác nhận và đề nghị nội dung như biên bản nêu trên và đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận của các bên (trang 14 biên bản phiên tòa). Do vậy, ý kiến của Ông T cho rằng ông tuổi cao, sức yếu, mắt kém không xem kỹ được nội dung biên bản và tai nghe bị ù không nghe rõ thẩm phán đọc nội dung là không đúng. Tuy nhiên, bản chất của việc thỏa thuận của các đương sự phải là ý chí tự nguyện của các bên nhưng đến nay Ông T không tự nguyện thỏa thuận (và có kháng cáo) nên cấp phúc thẩm thấy nội dung thỏa thuận của các đương sự là không có hiệu lực, mặt khác phần quyết định ghi nhận thỏa thuận của Ông T và Ngân hàng tại bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm đã bị kháng cáo nên không có hiệu lực thi hành. Cấp phúc thẩm đã xem xét, giải quyết toàn diện vụ án theo thủ tục chung.

Như đã phân tích nêu trên, Ông T không có căn cứ chứng minh mình bị lừa dối, ép buộc khi ký hợp đồng thế chấp nên xác định hợp đồng thế chấp giữa Ông T và Ngân hàng là có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, cấp phúc thẩm thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mại tài sản của Ông T trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ.

Từ những phân tích trên, thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Quang T liên quan đến thỏa thuận tại biên bản làm việc ngày 31/5/2017, sửa bản án sơ thẩm với phân tích trên.

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.

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

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 342, 343, 347, 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 và Nghị định 11/NĐ-CP của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm

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

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 55/2022/KDTM-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân quận BD, thành phố Hà Nội

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐT .

2. Buộc Công ty cổ phần CS phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐT tính đến ngày 31/05/2022 là 29.152.761.753 đồng (Hai mươi chín tỷ, một trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm sáu mươi một nghìn, bảy trăm năm mươi ba đồng) (trong đó: Nợ gốc: 15.482.164.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 12.014.970.082 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.655.627.671 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Cổ phần CS còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn 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 nợ gốc.

3. Trường hợp Công ty cổ phần CS không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP ĐT có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp bảo đảm để thu nợ là:

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn LC, xã XC , Huyện ĐA , thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AE 636143, mã số: 10117430097-01, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 130-792/QĐUB do UBND Huyện ĐA , thành phố Hà Nội cấp ngày 02/08/2006 cho ông Phạm Quang T ; và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện ĐA xác nhận ngày 05/04/2017 như sau: “Chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quang T và bà LTH thành tài sản riêng của ông Phạm Quang T theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau hôn nhân số 988.2017/VBTT do Văn phòng công chứng HBT lập ngày 21/03/2017”; theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số công chứng 1408.2017; Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/04/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng HBT .

Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/4/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện ĐA .

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Đ888242, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0473 QSDĐ/1165-H do UBND Huyện TT , thành phố Hà Nội cấp ngày 14/09/2002 cho bà Hoàng Thị H theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số công chứng 515/2017/TCTS – Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thu H . Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/7/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện TT . Giành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nếu gia đình bà H có nhu cầu. Nếu gia đình bà H không có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất đã thế chấp thì Ngân hàng TMCP ĐT được quyền phát mại toàn bộ nhà và đất nhưng phải thanh toán lại giá trị xây dựng các công trình trên đất và cây cối cho gia đình bà H .

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống dưới mọi hình thức trên tài sản thế chấp phải có nghĩa vụ chuyển dọn đi nơi khác để thi hành án

5. Về án phí:

Công ty cổ phần CS phải chịu 137.152.800 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu, một trăm năm mươi hai nghìn, tám trăm đồng) án phí sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐT 67.881.834 đồng (sáu mươi bảy triệu, tám trăm tám mươi một nghìn, tám trăm ba mươi tư đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0067128 ngày 26/05/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận BD, 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 06/2/2023

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Tòa án ND Q. BD;
- Chi cục THADS Q. BD;
- Dương sự.
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Minh Thành

