

Số: 133/2018/KDTM-PT
Ngày: 12/10/2018
V/v: *Tranh chấp hợp đồng
tín dụng.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Minh Thành
Bà Ngô Tuyết Băng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Trần Văn Lùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 12 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2018/TLPT-KDTM ngày 01/3/2018 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án sơ thẩm số 31/2017/KDTM ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 242/2018/QĐ-PT 19/6/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 273/2018/QĐ-PT ngày 05/7/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 399/2018/QĐ-PT ngày 17/9/2018 và Thông báo mở lại phiên tòa số 352 ngày 21/9/2018 giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần V (Ngân hàng V); địa chỉ: 89 đường L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Chí D, Chủ tịch HĐQT;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T- Trưởng bộ phận xử lý nợ; ông Nguyễn Đức L – Cán bộ xử lý nợ; ông Nguyễn Trọng P - Cán bộ xử lý nợ (theo văn bản ủy quyền số 2080/2018/UQ - VPB ngày 29/8/2018) (Vắng mặt ông T, có mặt ông L và ông P).

2 . Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch T (chuyển đổi từ Công ty TNHH Thương mại và Du lịch T); trụ sở chính: số 2 ngõ 81 Đường L, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội; đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị Nam P - Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt).

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

1. Bà Nguyễn Mỹ H, sinh năm 1970; HKTT: số 2 ngõ 81 Đường L, phường N, quận Đ, Thành phố Hà Nội (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Minh C (tức Nguyễn Minh C), sinh năm 1957; ĐKHKT: tổ 2 phường Q, thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Sơn La (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1951; ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1950; Chị Nguyễn Thị Minh C, sinh năm 1973; Chị Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1975; Chị Nguyễn Lan H, sinh năm 1978; Anh Nguyễn Đình G, sinh năm 1983; Anh Nguyễn Đình U, sinh năm 1985; cháu Nguyễn Tú D, sinh năm 1995, cháu Nguyễn Hoài N, sinh năm 1997, đều ĐKHKT: thôn Đ, xã P, huyện T, thành phố Hà Nội (nay là Tổ 6 phường P, quận B, Thành phố Hà Nội).

(Có mặt bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị Minh C, chị Nguyễn Thị Ngọc A, chị Nguyễn Lan H, anh Nguyễn Đình G; vắng mặt ông Nguyễn Đình T).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V:* Luật sư Nguyễn Văn N, Công ty luật TNHH A - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội và Luật sư Đỗ Ngọc T – Văn phòng Luật sư T- Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

4. Bà Đinh Thị C, sinh năm 1955; Anh Đinh Văn H, sinh 1981; Chị Nguyễn Thị E, sinh 1987; anh Đinh Văn M, sinh năm 1975, đều trú tại: Thôn 3, xã V, huyện T, Thành phố Hà Nội; (có mặt bà C, anh H, chị E; vắng mặt anh M).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đinh Thị C:* Luật sư Vũ Tuyền Hùng, Văn phòng Luật sư T- HN I, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

5. Chị Hoàng Thu T, sinh ngày 1981; anh Nguyễn Trọng H, sinh phường P, quận B, Thành phố Hà Nội (cũ là tổ dân phố 22, dự án khu nhà ở thị trấn C, huyện T) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Nguyên đơn: Đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần V trình bày:* Ngày 16/12/2010, Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh N (gọi tắt là nguyên đơn) ký hợp đồng tín dụng số LD 1034900219 với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch T (gọi tắt là bị đơn), cấp hạn mức tín dụng tiền vay tối đa 8.500.000.000 đồng có thời hạn, lãi suất cho vay ghi nhận trong khế ước nhận nợ; lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn. Tiếp theo, hai bên ký kết phụ lục hợp đồng hạn mức ngày 18/4/2011 với nội dung thay đổi, bổ sung Điều 4 Hợp đồng hạn mức số LD1034900219 ngày 16/12/2010 về tài sản bảo đảm, cụ thể:

1. Quyền sử dụng 140m² đất số thửa 27, tờ bản đồ 39 tại xã V, huyện T, Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W981635 do UBND huyện T cấp ngày 18/11/2003, mang tên bà Đinh Thị C, chuyển nhượng toàn bộ cho bà Nguyễn Mỹ H ngày 20/7/2010 theo hợp đồng chuyển nhượng 639/HĐGD được Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 29/6/2010, theo Hợp đồng thế chấp số 7457.10 ký ngày 04/8/2010 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội;

2. Quyền sử dụng 235m² đất thửa số 41, tờ bản đồ 26 tại xã P, huyện T, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U762552 do UBND huyện T cấp ngày 25/10/2001, mang tên bà Nguyễn Thị V; chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng

đất cho bà Nguyễn Mỹ H ngày 11/8/2010 theo hợp đồng chuyển nhượng số 741.2010/CNQSDĐ do Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 03/8/2010; theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 8317.10 ký ngày 24/8/2010 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội;

3. Thế chấp nhà đất ở P504, nhà B1, dự án khu nhà ở Thi trấn C, huyện T, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 180500 do UBND huyện T, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/8/2010, chuyển nhượng sang tên cho bà Hoàng Thu T, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2336.2011/HĐTC ký ngày 09/4/2011 được Văn phòng công chứng T xác nhận;

4. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 54B, tổ 58, cụm 7 phường B, quận T, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 055451 do UBND quận T, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2010 mang tên Hoàng Thu T và ông Hoàng Việt T, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2337.2011/HĐTC ký ngày 09/4/2011, được Văn phòng công chứng T xác nhận.

Ngân hàng giải ngân 8.022.000.000 cho bị đơn theo 6 khế ước nhận nợ, cụ thể:

- Khế ước nhận nợ số LD1117200188 ngày 22/6/2011, hai bên ký nhận nợ 1.600.000.000đồng, thời hạn 6 tháng, mục đích thanh toán mua bán hàng hóa, lãi suất cho vay trong hạn 24,5%/năm; điều chỉnh theo định kỳ 6 tháng/lần; mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh, cộng (+) biên độ 11%/năm; trả nợ gốc một lần khi kết thúc hạn vay, trả nợ lãi theo định kỳ 1 lần/tháng vào ngày 25 hàng tháng, tính từ 25/7/2011;

- Khế ước nhận nợ số LD1118000150 ngày 29/6/2011, hai bên ký nhận nợ 1.180.000.000đồng, thời hạn 6 tháng, mục đích thanh toán mua bán hàng hóa, lãi suất cho vay trong hạn 24,5%/năm; điều chỉnh theo định kỳ 6 tháng/lần; mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh, cộng (+) biên độ 11%/năm; trả nợ gốc một lần khi kết thúc hạn vay, trả nợ lãi theo định kỳ 1 lần/tháng vào ngày 25 hàng tháng, tính từ 25/7/2011 (đã thanh toán xong);

- Khế ước nhận nợ số LD1123100065 ngày 19/8/2011, hai bên ký nhận nợ 636.000.000đồng, thời hạn 6 tháng, mục đích thanh toán mua bán hàng hóa, lãi suất cho vay trong hạn 23,5%/năm; điều chỉnh theo định kỳ 3 tháng/lần; mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh, cộng (+) biên độ 10,5%/năm; trả nợ gốc một lần khi kết thúc hạn vay, trả nợ lãi theo định kỳ 1 lần/tháng vào ngày 25 hàng tháng, tính từ 25/9/2011;

- Khế ước nhận nợ số LD1126500082 ngày 22/9/2011, hai bên ký nhận nợ 880.000.000đồng, thời hạn 6 tháng, mục đích thanh toán mua 2 máy xúc đào, lãi suất cho vay trong hạn 23%/năm; điều chỉnh theo định kỳ 3 tháng/lần; mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh, cộng (+) biên độ 9,5%/năm; trả nợ gốc một lần khi kết thúc hạn vay, trả nợ lãi theo định kỳ 1 lần/tháng vào ngày 25 hàng tháng, tính từ 25/10/2011;

- Khế ước nhận nợ số LD1130400037 ngày 31/10/2011, hai bên ký nhận nợ 2.826.000.000đồng, thời hạn 4 tháng, mục đích thanh toán mua 2 máy xúc đào, lãi suất cho vay trong hạn 23,5%/năm; điều chỉnh theo định kỳ 3 tháng/lần; mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh, cộng (+) biên độ 9,5%/năm; trả nợ gốc một lần khi kết thúc hạn vay, trả nợ lãi theo định kỳ 1 lần/tháng vào ngày 25 hàng tháng, tính từ 25/11/2011;

- Khế ước nhận nợ số LD1132700030 ngày 30/11/2011, hai bên ký nhận nợ 900.000.000đồng, thời hạn 3 tháng, mục đích thanh toán mua 2 xe ô tô, lãi suất cho vay trong hạn 23,5%/năm; điều chỉnh theo định kỳ 3 tháng/lần; mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh, cộng (+) biên độ 9,5%/năm; trả nợ gốc một lần khi kết thúc hạn vay, trả nợ lãi theo định kỳ 1 lần/tháng vào ngày 25 hàng tháng, tính từ 25/12/2011.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh kể từ ngày 22/12/2012 và phải chịu lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc nhưng bị đơn vẫn không trả nợ và đã trả nợ gốc: 1.253.000.000đ; nợ lãi: 646.961.092đ. Vì vậy nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn thanh toán: Nợ gốc: 6.768.961.092 đồng; Nợ lãi: 2.519.006.691 đồng; Phạt chậm trả 887.721.919 đồng; Tổng cộng 10.175.689.702 đồng.

Tiếp tục tính lãi và phạt chậm trả theo đúng thỏa thuận hợp đồng tín dụng cho đến ngày bị đơn thực tế thanh toán hết nợ cho ngân hàng.

Yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể 3 tài sản: Quyền sử dụng đất tại xã V, huyện T, Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W981635 do UBND huyện T cấp ngày 18/11/2003, mang tên bà Nguyễn Mỹ H ngày 20/7/2010; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U762552 do UBND huyện T cấp ngày 25/10/2001, mang tên bà Nguyễn Mỹ H ngày 11/8/2010; Căn hộ chung cư P504, nhà B1, dự án khu nhà ở Thị trấn C, huyện T, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Hoàng Thu T.

**Đại diện bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:* Ngày 16/10/2010, Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh N và bị đơn ký hợp đồng tín dụng hạn mức, phụ lục hợp đồng, hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm, các lần giải ngân, nợ gốc, nợ lãi theo như trình bày của nguyên đơn là đúng. Ngày 27/6/2012, bị đơn thanh toán cho ngân hàng 200.000.000đ trong đó 73.038.908đ là nợ gốc và 126.961.092đ là nợ lãi. Ngày 17/01/2013, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 1.700.000.000đồng trong đó 1.180.000.000đồng hạch toán vào gốc và 520.000.000 đồng tính vào lãi, đồng thời với việc thanh toán một phần nợ trên thì một tài sản bảo đảm được giải chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 54B, tổ 58, cụm 7 phường B, quận T, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 055451 do UBND quận T, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2010 mang tên Hoàng Thu T và ông Hoàng Việt T, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2337.2011/HĐTC ký ngày 09/4/2011, được Văn phòng công chứng T xác nhận, còn lại là 3 tài sản đảm bảo đang thế chấp.

Bị đơn nhất trí yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo yêu cầu của nguyên đơn. Do bị đơn gặp nhiều khó khăn kinh doanh nên đề xuất với ngân hàng miễn lãi và thanh toán nhiều lần trong 3 năm, kể từ tháng 01/2014.

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

- Bà Nguyễn Mỹ H có lời khai: bà xác nhận việc mua nhà đất ở là tài sản đảm bảo thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định pháp luật và bà đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà đất ở nhưng không được quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản này. Bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ của bà, bà C và gia đình bà V, bà C; giao dịch mua bán nhà đất đã hoàn thành hay chưa, sau đó mới xem xét đến việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng. Bà H cho rằng gia đình bà V và gia đình bà C mới là chủ nhà, giao dịch giữa bà C và bà không hoàn thành, do bà C dùng thủ đoạn gian dối để có giấy ủy quyền sau đó bán lại cho bà, và bà không biết việc trên. Bà không có biện pháp nào để yêu cầu bà V và bà C bàn giao nhà cho bà sử dụng, thì bà C phải trả lại toàn bộ tiền mua bán tài sản cho bà cộng với tiền lãi phát sinh.

- Bà Nguyễn Thị V, Nguyễn Lan H, Nguyễn Thị Minh C, Nguyễn Thị Ngọc A ủy quyền cho ông Nguyễn Đình T khai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tờ bản đồ 26, số thửa 41, diện tích 235m² tại địa chỉ Thôn Đ, phường P, huyện T, Hà Nội, do UBND huyện T cấp ngày 25/10/2001 mang tên chủ hộ là Nguyễn Thị V. Để vay tiền của bị đơn, bà Nguyễn Thị V đã ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng H với bà Nguyễn Minh C. Sau đó bà C cầm bản hợp đồng đưa gia đình cùng ký vào. Sau khoảng 1 tuần, Bà H có về nhà ông cùng nhân viên ngân hàng làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Ông nói với Bà H là chỉ cho Công ty mượn 2 năm thôi. Bà C có viết 1 bản cam kết đưa cho gia đình ông, còn bà C giữ hợp đồng ủy quyền, bản cầm tiền viết tay và sổ đỏ gia đình ông.

Gia đình ông nhiều lần đến trụ sở bị đơn để đóng tiền lãi. Ông gặp cô V đại diện Công ty ngày 04/5/2012 tại địa chỉ trụ sở số 2 ngõ 81 Đường L, phường N, quận Đ, Thành phố Hà Nội và hứa ngày 7/5/2012 đến nhà ông, bà làm việc và thực hiện mọi giao kết với gia đình để hoàn tất khoản vay. Thời gian đó, cô V hỗ trợ gia đình vay thêm 50.000.000 đồng tại nhà. Đến 28/6/2012 là hết hạn mượn sổ của gia đình. Khi gia đình ông đến địa chỉ mới của công ty ở 30 Phố N thì cô P bảo công ty hỗ trợ thêm cho gia đình 100.000.000 đồng nữa. Gia đình ông thấy bức xúc vì công ty yêu cầu giữ sổ đỏ để làm bằng chứng tìm bà C nên đã tố cáo đến cơ quan công an.

Khi bà C chuyển sổ đỏ cho Bà H thì gia đình không biết. Theo bản cam kết với gia đình thì bà C không có quyền mua bán trao đổi và ở trên mảnh đất của gia đình ông. Như vậy, bà C chuyển nhượng là không hợp pháp, còn gia đình ông chỉ phải trả tiền đã vay của công ty theo như cam kết. Gia đình ông yêu cầu Công ty trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đứng tên bà Nguyễn Thị V.

Ngày 11/7/2013, bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Đình T có đơn tố cáo bà Nguyễn Mỹ H - Giám đốc Công ty TNHH TM&DL T đến Công an quận Đ vì ông bà cho rằng bà Nguyễn Mỹ H có hành vi lừa dối chiếm đoạt sổ đỏ của gia đình bà, đề nghị cơ quan điều tra xem xét.

Ngày 15/9/2013, Công an quận Đ thông báo kết quả giải quyết đơn tố giác của bà Nguyễn Thị V: Cơ quan điều tra không xác định được bà C cư trú ở đâu, vì vậy chưa

làm rõ được quan hệ giữa bà C và Bà H trong việc nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị V; đề nghị bà Nguyễn Thị V gửi đơn đến Tòa án nhân dân quận Đ giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 01/4/2014, Tòa án nhân dân quận Đ có Công văn số 59/2014/CV-TA gửi Công an quận Đ, Thành phố Hà Nội yêu cầu cung cấp kết quả giải quyết đơn tố cáo của gia đình bà Nguyễn Thị V.

Ngày 30/10/2013, Ủy ban nhân dân huyện T, Thành phố Hà Nội có Công văn 1666/UBND-VP cung cấp thông tin về nhà đất như sau: Hộ gia đình bà Nguyễn Thị V có quyền sử dụng 235 m² đất ở tại thửa đất 41 tờ bản đồ số 26 xã P, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 762552, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00230 QSDĐ/1339/QĐ-UBH do UBND huyện T cấp ngày 25/10/2001. Ngày 11/8/2010, Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T đã đăng ký sang tên toàn bộ quyền sử dụng nêu trên cho bà Nguyễn Mỹ H, thường trú tại số 2 ngõ 81 Đường L, phường N, quận Đ, Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 741.2010/CNQSDĐ, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng T, Hà Nội công chứng ngày 03/8/2010. Ngày 24/8/2010, bà Nguyễn Mỹ H thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng TMCP V– Chi nhánh N để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Thương mại và Du lịch T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bên thứ ba vay vốn ngân hàng số 8317 10 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hà Nội công chứng ngày 24/8/2010. Trình tự và thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Mỹ H được thực hiện theo quy định tại Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 21/10/2009. Trình tự và thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Mỹ H được thực hiện theo quy định tại Điều 45 Quyết định 117/2009/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hà Nội ngày 01/12/2009.

- Bà Đinh Thị C khai: khoảng năm 2010, bà đã cho cháu bà là Đinh Văn M mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để thế chấp vay tiền ngân hàng nhưng anh M không tự thế chấp vay tiền được. Sau đó, qua người quen biết là bà P giới thiệu anh M đến bà C để làm thủ tục vay tiền cho đơn giản. Do thương anh M là con cháu khó khăn nên bà đã đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng nhà đất của bà cho ngân hàng để anh M vay tiền. Khoảng tháng 7/2010, Ngân hàng đến xem nhà đất của bà thì có đại diện ngân hàng và bà, cháu M, cô P, bà C. Bà C nói với bà đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chứng minh thư và sổ hộ khẩu của bà cho bà C để họ làm thủ tục cho vay tiền. Đồng thời, họ đưa bà ký một số văn bản giấy tờ, do không biết chữ nên chỉ viết được tên của mình. Bà là người dân lương thiện, hiểu biết pháp luật còn hạn chế, vì tin tưởng bà P giới thiệu là những người của ngân hàng và muốn giúp thủ tục vay tiền nhanh, nên bà đã đưa cho bà C các giấy tờ của bà và ký nhận vào các văn bản họ đưa cho mà không biết nội dung là như thế nào, bà được thông báo là “nhà, đất đã được chuyển quyền cho ngân hàng”. Sau khoảng hơn 05 tháng không thấy tiến hành các thủ tục tiếp theo, cũng không nhận được số tiền nào, bà đến nhà bà P để hỏi thì được trả lời sổ đỏ của bà, bà C cầm, lúc thì nói sổ đỏ của bà đang ở ngân hàng nhưng không nói rõ ngân hàng nào.

Việc ký vào giấy tờ và làm việc với bà P, bà C thì ngoài bà ra không ai được biết. Bà không biết việc thế chấp tài sản của bà được thực hiện tại ngân hàng nào, cho đến

khi Tòa án thông báo về việc Ngân hàng TMCP V khởi kiện tranh chấp đối với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch T có liên quan đến nhà, đất của bà thì bà mới biết tài sản của bà đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Mỹ H vào ngày 20/7/2010. Bà không quen biết Bà H và chưa bao giờ làm thủ tục mua bán nhà, đất của bà cho ai. Thực tế, bà và con trai Đinh Văn H; con dâu Nguyễn Thị E và cháu Đinh Ngọc H sử dụng ổn định nhà, đất ở đến nay. Bà đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho gia đình bà.

- *Anh Đinh Văn M trình bày:* Anh là cháu ruột bà Đinh Thị C. Khoảng tháng 6/2010, anh có nhu cầu vay vốn làm ăn và có nhờ mượn bà C sổ đỏ. Anh gặp cô P người cùng làng bên hứa giúp liên hệ ngân hàng để vay tiền. Sau đó anh thấy chưa cần thiết vay tiền nữa và dặn bà C là khi nào anh cần vay tiền thì bà mới đưa sổ đỏ cho ai. Sự việc sau này anh biết là bà C đưa sổ đỏ cho bà C và anh xác nhận không liên quan gì về tài sản nhà đất ở của bà Đinh Thị C và chưa nhận tiền của bà C.

Ngày 18/4/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T có công văn số 177/TN&MT cung cấp thông tin về thửa đất số 27(1), tờ bản đồ 39, diện tích 140m² tại xã V, huyện T, Thành phố Hà Nội như sau: Thửa đất số 27(1), tờ bản đồ 39, diện tích 140m² tại xã V, huyện T, Thành phố Hà Nội đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị C số GCN W981635, số vào sổ 00511/QSD Đ/1654-H theo Quyết định số 1654/QĐ-UB ngày 18/11/2003.

Ngày 26/6/2010, bà Đinh Thị C lập Hợp đồng ủy quyền số 00932.2010/CCHH/HĐUQ, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD cho bà Nguyễn Thị Minh C (tức Nguyễn Minh C), sinh năm 1957; ĐKKHKT: tổ 2 phường Q, thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Sơn La được thay mặt, đại diện cho bà làm các thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 27(1), tờ bản đồ 39, diện tích 140m² tại xã V, huyện T, Thành phố Hà Nội, tại Văn phòng Công chứng H.

Ngày 29/6/2010, bà Nguyễn Thị Minh C đã thay mặt bà Đinh Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng số hợp đồng công chứng 639.2010/CNQSD Đ quyền số 02TP/CCSCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T, chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Nguyễn Mỹ H, sinh năm 1970; HKTT: số 2 ngõ 81 Đường L, phường N, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Đăng ký biến động tại Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà - Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T ngày 20/7/2010.

Ngày 04/8/2010, bà Nguyễn Mỹ H ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Thương mại cổ phần V số công chứng 7457.10, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký biến động tại Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà - Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T ngày 05/8/2010.

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T khẳng định việc chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất trên là đúng trình tự và quy định pháp luật. Thời điểm hiện tại chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 27(1), tờ bản đồ 39, diện tích 140m² tại xã V, huyện T, Thành phố Hà Nội là bà Nguyễn Mỹ H.

Ngày 10/4/2015, Tòa án nhân dân quận Đ đã gửi văn bản ủy thác, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố S tổng đạt văn bản tố tụng, thu thập lời khai, tài liệu, chứng cứ của bà Nguyễn Thị Minh C.

Ngày 22/11/2016, Công an phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La xác nhận bà Nguyễn Thị Minh C, sinh năm 1957, ĐKKH: tổ 2 phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La

không có mặt tại địa bàn, đi đâu, làm gì không rõ. Do vậy, Tòa án nhân dân quận Đ đã ra quyết định thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú trên phương tiện thông tin đại chúng và xét xử theo quy định pháp luật.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 31/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của TAND quận Đống Đa đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V đối với Công ty Cổ phần TM&DL T;

- Buộc Công ty Cổ phần TM&DL T trả tiền cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V và tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tính đến 29/9/2017, cụ thể: nợ gốc là 6.768.961.092 đồng; nợ lãi 10.824.457.559 đồng; Tổng số là 17.593.418.651 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hai bên đã ký tương ứng với thời gian chưa thanh toán.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty Cổ phần TM&DL T chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo quy định pháp luật là:

- Căn hộ chung cư P504, nhà B1, dự án khu nhà ở Thi trấn C, huyện T, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 180500 do UBND huyện T, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/8/2010, chuyển nhượng sang tên cho bà Hoàng Thu T;

- Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở thửa số 27, diện tích 140m², tờ bản đồ số 9 tại xã V, huyện T, Thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W981635 do UBND huyện T cấp ngày 18/11/2003, mang tên Nguyễn Mỹ H ngày 20/7/2010;

- Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở, số thửa 41, tờ bản đồ 26, diện tích 235m², địa chỉ: tổ dân phố Thôn Đ, phường P, quận B, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U762552 do UBND huyện T cấp ngày 25/10/2001, mang tên Nguyễn Mỹ H ngày 11/8/2010.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về lãi suất thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/10/2017, bà V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 31 ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Đ với lý do: Cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng đối với phiên hòa giải ngày 14 /8/2017, gia đình bà không nhận được thông báo về phiên hòa giải và công khai chứng cứ. Ông bà không ký hợp đồng chuyển nhượng với Bà H mà chỉ cho bà C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau 2 năm phải trả ông bà, nhưng bà C lừa dối ông bà chuyển nhượng cho Bà H là giao dịch giả tạo nên vô hiệu. Ông bà đề nghị Tòa tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu do bị lừa dối. Bà đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Đ.

Ngày 12/10/2017, bà C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên với lý do: Tòa án xét xử không khách quan, không đúng bản chất của sự việc và chấp nhận yêu cầu

của Ngân hàng, xử lý tài sản thế chấp là nhà đất của bà là không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà. Nhà đất bà và các con đang ở ổn định từ trước đến nay, bà chưa bao giờ ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà H, việc bà C chuyển nhượng nhà đất cho Bà H là hợp đồng giả tạo, vô hiệu không đúng qui định pháp luật nên không phát sinh hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không bổ sung thêm chứng cứ gì mới. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà C và bà V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà V có quan điểm: cấp sơ thẩm giải quyết vụ án vi phạm cả tố tụng và nội dung. Cấp sơ thẩm không thông báo cho gia đình bà V, ông T về phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 14/8/2017 và buổi hòa giải này không có mặt ông bà và các thành viên trong gia đình - là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì Tòa án cũng không thông báo kết quả về phiên họp này và vi phạm tố tụng, làm mất quyền yêu cầu độc lập của ông bà V Tổng. Tại cấp phúc thẩm, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử cho giám định chữ ký của ông T tại biên bản thông báo về phiên họp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vì ông T cho rằng đây không phải là chữ ký của ông. Cấp sơ thẩm không xem xét hợp đồng ủy quyền vô hiệu do giả tạo, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng cũng vô hiệu nên hợp đồng thế chấp cũng không có hiệu lực. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của bà C cho rằng: Cấp sơ thẩm không làm rõ về hợp đồng ủy quyền của bà C cho bà C là vô hiệu do bị lừa dối. Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 thì bên nhận ủy quyền phải thông báo cho bên ủy quyền nội dung thực hiện việc ủy quyền. Việc ký kết hợp đồng ủy quyền bà C bị bà C lừa dối. Mặt khác, việc công chứng hợp đồng không tuân theo quy định pháp luật. Việc công chứng được thực hiện tại nhà bà C, không thực hiện tại văn phòng công chứng. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử vụ án theo trình tự luật định. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo của bà C: Bà C đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà C trong đó bà C có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C. Bà C thực hiện việc chuyển nhượng cho Bà H là phù hợp qui định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà C.

Đối với kháng cáo của bà V: bà V và bà C ký hợp đồng ủy quyền, bà V cho bà C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung bà C không được trao đổi mua bán trên đất của bà V. Do đó, hợp đồng ủy quyền giữa bà C và bà V vô hiệu do bị lừa dối dẫn đến không phát sinh hiệu lực của Hợp đồng thế chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà V, sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo đối với Hợp đồng thế chấp số 8317 ngày 24/8/2010 giữa Bà H với ngân hàng. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Bà Nguyễn Mỹ H, bà Nguyễn Thị Minh C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T, bà T, ông Nguyễn Trọng H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Văn phòng công chứng có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án tiến hành xét xử theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp với quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà V và bà C.

- Về thẩm quyền: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp kinh doanh thương mại, bởi các bên giao dịch là pháp nhân có đăng ký kinh doanh, việc giao kết hợp đồng tín dụng có mục đích vay để kinh doanh, thu lợi nhuận. Tòa án nhân dân quận Đ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định khoản 1 Điều 30; điểm b Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hợp đồng tín dụng số LD 1034900219 ngày 16/12/2010, được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn, hợp đồng cấp hạn mức tín dụng tiền vay tối đa có thời hạn, lãi suất cho vay ghi nhận trong khế ước nhận nợ. Nguyên đơn đã giải ngân số tiền 8.022.000.000 cho bị đơn theo 6 khế ước nhận nợ.

Ngày 27/6/2013, bị đơn trả cho nguyên đơn 73.038.980 tiền gốc và 126.961.092 đồng tiền lãi. Ngày 17/01/2013, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 1.700.000.000 đồng trong đó 1.180.000.000 đồng tiền gốc và 520.000.000 đồng tiền lãi.

Như vậy, nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

- Về kháng cáo của bà V về nhận định của án sơ thẩm: bà Nguyễn Thị V cùng thành viên gia đình với bà Nguyễn Thị Minh C lập giấy ủy quyền là hoàn toàn tự nguyện và được công chứng với mục đích là vay tiền ngân hàng là thực tế; án sơ thẩm nhận định về vụ án không khách quan.

Xét thấy, ngày 28/6/2010, bà Nguyễn Thị V cùng thành viên gia đình ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 00942.2010/CCHH/HĐUQ quyền số 3 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng H với bà Nguyễn Thị Minh C, có nội dung: *bà C được toàn quyền quản lý, sử dụng và làm các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng một phần, chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho người mua theo đúng qui định của pháp luật.*

Ngày 03/8/2010, bà C đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 741.2010/CNQSDĐ, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T, thành phố Hà Nội với bà Nguyễn Mỹ H.

Ngày 24/8/2010, bà Nguyễn Mỹ H thế chấp quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8317 10 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hà Nội công chứng ngày 24/8/2010 để bên thứ ba vay vốn ngân hàng.

Như vậy, bà V và các thành viên gia đình ký hợp đồng ủy quyền cho bà C là tự nguyện, hợp đồng có công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng H. Nội

dung hợp đồng ủy quyền cho bà C quyền chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất nêu trên, theo đó bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà H và Bà H thế chấp để vay tiền ngân hàng. Vì vậy, cấp sơ thẩm nhận định như trên là có căn cứ.

- Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 741.2010/CNQSDĐ, quyển số 02 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 03/8/2010 được ký kết giữa được ký kết giữa nguyên đơn, bà Nguyễn Mỹ H và bị đơn thì thấy: Việc ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, do các cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham gia giao dịch, được ký tại Văn phòng công chứng T, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Bà H xác nhận việc thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, tài sản thế chấp là tài sản hợp pháp của bà. Do đó, xác định hợp đồng này có hiệu lực đối với các bên. Cấp sơ thẩm quyết định nếu bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp là nhà đất trên là có căn pháp luật.

- Kháng cáo của bà C cho rằng: bà không chuyển nhượng đất cho bà H, bà không thế chấp cho ngân hàng nên bà không có trách nhiệm trả nợ thay cho bị đơn. Bà không ký hợp đồng ủy quyền cho bà C thế chấp nhà đất của bà nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C và Bà H vô hiệu do giả tạo, do bị lừa dối.

Xét thấy, ngày 26/6/2010, bà Đinh Thị C ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 00932.2010/CCHH/HĐUQ quyển số 3 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng H với bà Nguyễn Thị Minh C, có nội dung: *bà C được toàn quyền quản lý, sử dụng và làm các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng một phần, chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho người mua theo đúng qui định của pháp luật.*

Ngày 29/6/2010, bà C đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 639/HĐGD, quyển số 02 TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T, thành phố Hà Nội với bà Nguyễn Mỹ H.

Ngày 29/6/2010, bà Nguyễn Mỹ H thế chấp quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7457.10 ký ngày 04/8/2010 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội để bên thứ ba vay vốn ngân hàng.

Như vậy, bà Đinh Thị C ký hợp đồng ủy quyền cho bà C là tự nguyện, hợp đồng có công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng H. Nội dung hợp đồng ủy quyền cho bà C quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, theo đó bà C ký hợp đồng chuyển nhượng cho Bà H và Bà H thế chấp để vay tiền ngân hàng. Vì vậy, cấp sơ thẩm nhận định như trên là có căn cứ. Bà C xác nhận đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh thư nhân dân và sổ hộ khẩu của mình cho bà C để làm thủ tục cho vay tiền. Mặc dù bà và anh Đinh Văn M đều khai chưa nhận tiền của bà C, nhưng bà C xác nhận đã ký vào các giấy tờ để làm thủ tục vay tiền ngân hàng. Do vậy, căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền giữa bà Đinh Thị C và bà Nguyễn Thị Minh C, bà C đã chuyển nhượng nhà đất cho bà H, việc chuyển nhượng thực hiện theo trình tự thủ tục, qui định của pháp luật và Bà H thế chấp để vay tiền ngân hàng.

- Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7457.10 ký ngày 04/8/2010 được ký kết giữa được ký kết giữa nguyên đơn, bà Nguyễn Mỹ H và bị đơn thì thấy:

Việc ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, do các cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham gia giao dịch, được ký tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Bà H xác nhận việc thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, tài sản thế chấp là tài sản hợp pháp của bà. Do đó, xác định hợp đồng này có hiệu lực đối với các bên. Cấp sơ thẩm quyết định nếu bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp là nhà đất nêu trên là có căn cứ.

Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã yêu cầu ủy thác, xác minh nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của bà Nguyễn Thị Minh C theo cung cấp đương sự. Sau đó Tòa án tiến hành thông báo nhắc tin, tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú nhưng bà C vẫn không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị Minh C là đúng quy định tố tụng dân sự.

Ngày 11/7/2013, bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Đình T có đơn tố cáo bà Nguyễn Mỹ H - Giám đốc Công ty TNHH TM& DL T đến Công an quận Đ vì ông bà cho rằng bà Nguyễn Mỹ H có hành vi lừa dối chiếm đoạt số đo của gia đình bà, đề nghị cơ quan điều tra xem xét.

Ngày 15/9/2013, Công an quận Đ thông báo kết quả giải quyết đơn tố giác của bà Nguyễn Thị V: Cơ quan điều tra không xác định được bà C cư trú ở đâu, vì vậy chưa làm rõ được quan hệ giữa bà C và Bà H trong việc nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị V; đề nghị bà Nguyễn Thị V gửi đơn đến Tòa án nhân dân quận Đ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà và Hạnh theo thẩm quyền.

Như vậy, các ông bà T, V và bà C đều cho rằng bị bà C lừa dối, các ông bà đều đã có đơn gửi cơ quan Công an đề nghị xử lý hình sự với bà C vì có hành vi lừa đảo. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Đ không xác định được nơi cư trú của bà C nên chưa làm rõ được bản chất vụ việc và hướng dẫn bà V gửi đơn đến Tòa án nhân dân quận Đ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà V và Bà H theo thẩm quyền.

Bà V, bà C ký hợp đồng ủy quyền cho bà C có quyền chuyển nhượng nhà đất của các bà, bà C đã chuyển nhượng hợp pháp cho bà H, Bà H dùng tài sản đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của mình đi thế chấp ngân hàng để vay tiền là phù hợp với qui định của pháp luật.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và quyết định xử lý các tài sản thế chấp nêu trên nếu bị đơn không trả được nợ là có căn cứ, phù hợp với qui định của pháp luật.

Tuy nhiên, tại Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00942.2010/CCHH/HĐUQ quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2010 của bà Nguyễn Thị V cùng thành viên gia đình và hợp đồng ủy quyền số công chứng 00942.2010/CCHH/HĐUQ quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐGD của bà C đều chỉ ủy quyền cho bà C có quyền “chuyển nhượng quyền sử dụng đất” mà không ủy quyền chuyển nhượng tài sản trên đất. Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và Bà H số 741.2010/CNQSDĐ ngày 03/8/2010, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD (giấy CNQSD đất mang tên bà V) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng

639/HĐGD, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà C) thể hiện chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng tài sản trên đất. Mặt khác, trong hợp đồng thế chấp chỉ thể hiện thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất. Biên bản thẩm định của ngân hàng trước khi cho vay cũng chỉ định giá đối với quyền sử dụng đất, không thể hiện hiện trạng và không mô tả có tài sản trên đất. Hơn nữa, tại khoản 4 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp thể hiện: *“Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp..”*. Các bên đều thừa nhận từ khi thế chấp không cải tạo, xây dựng gì thêm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn soạn thảo hợp đồng. Với nội dung hợp đồng không rõ ràng, cần giải thích thì theo qui định tại khoản 1 và khoản 8 Điều 409 của Bộ luật dân sự năm 2005 - Giải thích hợp đồng dân sự: khi hợp đồng có điều khoản không rõ ràng thì không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn căn cứ vào ý chí chung của các bên giải thích hợp đồng đó. Trong trường hợp bên mạnh thế đưa vào hợp đồng những nội dung bất lợi cho bên yếu thế thì khi giải thích hợp đồng phải giải thích theo hướng có lợi cho bên yếu thế.

Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng thế chấp thể hiện chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, biên bản thẩm định tài sản cho vay chỉ thẩm định đối với quyền sử dụng đất, không thể hiện hiện trạng tài sản trên đất, đăng ký thế chấp với quyền sử dụng đất...nên thể hiện ý chí chung của các bên là chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất.

Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ngân hàng, xử lý cả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là chưa đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, cần sửa án sơ thẩm về nội dung này. Đối với tài sản trên đất của bà V và bà C các bên đương sự đều thừa nhận có trước khi thế chấp, sau khi thế chấp không sửa chữa, coi nói thêm gì.

Xét thấy, khi thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay của bị đơn, các bên trong hợp đồng thế chấp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất nên phần tài sản trên đất thế chấp của bà C và bà V vẫn thuộc quyền sở hữu của các bà và được xử lý theo mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ - CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Vì vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của bà V và bà C.

4. Kháng cáo của bà V về việc không nhận được thông báo về phiên tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ở cấp sơ thẩm.

Xét thấy, hồ sơ vụ án thể hiện ngày 26/7/2017 ông Nguyễn Đình T (chồng bà V) đã nhận Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải số 1734 ngày 21/7/2017 tại Tòa án nhân dân quận Đ. Theo đó, Tòa án ấn định thời gian mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào 9 giờ ngày 14/8/2017. Ông T nhận và cam kết sẽ giao văn bản tận tay cho vợ và các con nhưng tại phiên hòa giải đó vợ chồng ông và các con đều vắng mặt không lý do.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T, bà V và các con đã nhận được bản án trong thời hạn luật định. Ông T và các con không kháng cáo, bà V kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại cấp phúc thẩm, ông T có đơn xin giám định chữ ký tại biên bản thông báo về phiên tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ở cấp sơ thẩm vì cho rằng đó không phải là chữ ký của ông.

Xét thấy, sau khi xét xử sơ thẩm, ông T không kháng cáo bản án và cũng không kháng cáo hay khiếu nại về việc không nhận được Thông báo về phiên tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tại cấp phúc thẩm (trước khi xét xử phúc thẩm), ông mới có đơn đề nghị giám định chữ ký và xin hoãn phiên tòa. Xét thấy, việc đương sự yêu cầu giám định chữ ký tại biên bản thông báo về phiên hòa giải - là văn bản tố tụng ở cấp sơ thẩm chứ không phải xin giám định chữ ký là chứng cứ trong vụ án. Hơn nữa, nếu các đương sự thật sự muốn hòa giải với nhau thì ở bất kỳ giai đoạn nào cũng có thể hòa giải được nên giả sử ông bà T, V không nhận được thông báo hòa giải thì ở giai đoạn phúc thẩm ông bà vẫn có thể thực hiện quyền đó của mình. Đối với các chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm đã công khai tại buổi công khai chứng cứ và hòa giải ngày 14/8/2017 thì ở cấp phúc thẩm, luật sư của bà V cũng đã xin sao chụp hồ sơ và như vậy ông bà Tống Vui cũng đã được tiếp cận các tài liệu, chứng cứ của vụ án để bảo vệ hoặc nhờ luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu giám định chữ ký của ông T và nội dung kháng cáo này của bà V. Về nội dung này, cũng đã có giải quyết khiếu nại của Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Về nội dung kháng cáo của bà V và bà C đề nghị cấp phúc thẩm xác định hợp đồng ủy quyền vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp vô hiệu. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm, bà V, bà C không có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng hay hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên nội dung kháng cáo này của các bà vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về lãi suất: mặc dù các đương sự không kháng cáo về lãi suất nhưng bà V và bà C kháng cáo về việc xử lý tài sản thế chấp và việc lãi suất là nội dung có liên quan đến kháng cáo của các bà khi thi hành án. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét đối với cả phần tính lãi của ngân hàng là không vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm.

Quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm, nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu liên quan đến việc điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ theo yêu cầu của Tòa án cấp phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn đề nghị Tòa án tính lãi theo lãi suất thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và có quan điểm ngân hàng không điều chỉnh lãi vì bên vay đã vi phạm thời hạn trả nợ. Căn cứ vào hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ thì xác định đây là các khoản vay ngắn hạn. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng và các khế ước nhận nợ thì pháp luật cho phép được áp dụng lãi suất thỏa thuận (Thông tư số 12/2010/TT – NHNN ngày 14/4/2010). Tuy nhiên, từ ngày 08/6/2012 thì Ngân hàng nhà nước đã ban hành Thông tư số 20/2012/TT-NHNN thay thế Thông tư số 12/2010 và điều chỉnh lãi suất cho vay xuống 14%/năm, sau đó ngân hàng Nhà nước ban hành các Thông tư để điều chỉnh mức lãi suất cho vay xuống thấp dần. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận mức lãi suất mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả trong trường hợp này là trái các qui định của Ngân hàng nhà nước, làm thiệt hại cho bị đơn.

Tòa án cấp phúc thẩm đã tính lại và theo tính toán đến ngày 29/9/2017, bị đơn còn nợ nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ với tổng số tiền 14.100.725.379 đ trong đó: nợ gốc 6.768.961.092 đ; nợ lãi: 7.331.764.287đ. Số tiền yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng không được chấp nhận là: 17.593.418.651đ – 14.100.725.379đ = 3.412.693.272đ.

Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết đã không yêu cầu đương sự cung cấp các quyết định điều chỉnh lãi suất của ngân hàng và đối chiếu qui định về lãi suất của ngân hàng nhà nước để xem xét mà chấp nhận mức lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng như đơn khởi kiện là chưa phù hợp, cần rút kinh nghiệm. Do vậy cần sửa án sơ thẩm về lãi suất.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tương ứng phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bà C và bà V không phải chịu án phí phúc thẩm do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 31/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Đ. Cụ thể:

Áp dụng các Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ - CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 163/2006/NĐ-CP; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị C và bà Nguyễn Thị V.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V đối với Công ty Cổ phần thương mại và Du lịch T;

Buộc Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch T phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V các khoản tiền nợ tạm tính đến 29/9/2017, cụ thể: nợ gốc là 6.768.961.092 đồng; nợ lãi: 7.331.764.287đồng; Tổng số là 14.100.725.379đồng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn là 9,75% cho đến khi Ngân hàng Nhà nước có quyết định thay đổi quyết định số 1425/QĐ-NHNN ngày 07/7/2017.

3.Trường hợp Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ trên, Ngân hàng Thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý đối với tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án. Cụ thể:

- Căn hộ chung cư P504, nhà B1, dự án khu nhà ở Thị trấn C, huyện T, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 180500 do UBND huyện T, Thành phố Hà Nội cấp ngày

03/8/2010, chuyển nhượng sang tên cho bà Hoàng Thu T, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2336.2011/HĐTC ký ngày 09/4/2011 được Văn phòng công chứng T xác nhận;

- Quyền sử dụng đất tại thửa số 27, diện tích 140m², tờ bản đồ số 9 tại xã V, huyện T, Thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W981635 do UBND huyện T cấp ngày 18/11/2003, mang tên bà mang tên bà Đinh Thị C, chuyển nhượng toàn bộ cho bà Nguyễn Mỹ H ngày 20/7/2010 theo hợp đồng chuyển nhượng 639/HĐGD được Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 29/6/2010, theo Hợp đồng thế chấp số 7457.10 ký ngày 04/8/2010 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội;

- Quyền sử dụng đất tại thửa số 41, tờ bản đồ 26, diện tích 235m², tại xã P, huyện T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U762552 do UBND huyện T cấp ngày 25-10-2001, bà Nguyễn Thị V; chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Mỹ H ngày 11/8/2010 theo hợp đồng chuyển nhượng số 741.2010/CNQSDĐ do Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 03/8/2010; theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 8317.10 ký ngày 24/8/2010 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội;

4. Về án phí: Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch T phải nộp 122.100.725.379 đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; Ngân hàng Thương mại cổ phần V phải chịu 100.253.865đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Đối trừ số tiền 59.000.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại **Biên lai số 04119 ngày 22/3/2013 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Đ, thành phố Hà Nội** thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V còn phải chịu 41.253.865đ.

Bà Đinh Thị C và bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí phúc thẩm do sửa án sơ thẩm. Hoàn trả bà V và bà C mỗi bà 2.000.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AN/2010/0006273 ngày 16 tháng 10 năm 2017 của bà Đinh Thị C và biên lai số AN/2010/0006259 ngày 16 tháng 10 năm 2017 bà Nguyễn Thị V đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Đ, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 12/10/2018.

Nơi nhận:

- TAND quận Đ;
- VKSND TP Hà Nội;
- Chi Cục thi hành án dân sự quận Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Thủy

