

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 206/2021/KDTM-PT

Ngày: 15/12/2021

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

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh**

Các thẩm phán: **Bà Lê Thúy Linh**

Bà Ngô Tuyết Bằng

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: **Ông Lê Hồng Hòa** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: **Ông Nguyễn Trần Thắng** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 08+15/12/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 45/2021/KTPT ngày 19/02/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2020/QĐXX-PT ngày 27/4/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 241/2020/QĐ-HPT ngày 29/5/2020 và các Thông báo sửa đổi, bổ sung người tiến hành tố tụng số 438/TB-TA ngày 26/11/2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 439/2021/TB-TA ngày 26/11/2021, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đông Á

Trụ sở: Số 130, Phan Đăng Lưu, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Võ Minh Tuấn**; Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Ngân hàng

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Vũ Tiến Mạnh**; Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng (Quyết định ủy quyền số 10/QĐ-MĐH ngày 27/4/2020)

Bị đơn: Công ty Cổ phần VAC Việt Nam

Trụ sở: Số 32, ngách 202/8, đường Cổ Linh, phường Long Biên, quận Long Biên,

thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Hồ Minh Phương**; Chức vụ: Giám đốc công ty

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thu Huyền sinh 1978

Địa chỉ: Số 8, phố Quán Sứ, phường Hàng Bông, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Văn phòng Công chứng Lạc Việt

Địa chỉ: Số 49, đường Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Ngô Bích Hòa** - Luật sư Công ty Luật TNHH Luật Khánh Việt (Giấy ủy quyền số 80.2020/CV-LV ngày 02/3/2020)

Ông Nguyễn Văn Bằng sinh 1939, **bà Nguyễn Thị Xoa** sinh 1940, **ông Nguyễn Văn Vững** sinh 1960, **bà Phạm Thị Tầm** sinh 1962, **anh Nguyễn Tiến Dũng** sinh 1988, **chị Ngô Thị Huyền** sinh 1988, **cháu Nguyễn Hoàng Long** sinh 2012, **cháu Nguyễn Hoàng Hà** sinh 2016 (Chị Ngô Thị Huyền là người đại diện theo pháp luật của cháu Long và cháu Hà)

Ông Bằng, bà Xoa, bà Tầm, anh Dũng, chị Huyền ủy quyền cho ông Vững.

Luật sư Phạm Văn Kỳ - Văn phòng luật sư Đức Năng, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Vững

Địa chỉ: Thôn Phù Mã, xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 30/12/2014 Ngân hàng TMCP Đông Á (Gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết 01 Hợp đồng tín dụng mang số 10200K14466/NT với Công ty Cổ phần VAC Việt Nam (Gọi tắt là VAC). Nội dung hợp đồng thể hiện việc Ngân hàng cấp cho VAC một hạn mức tín dụng là 1.500.000.000đ để bổ sung vốn kinh doanh và thanh toán tiền hàng. Thời hạn của hạn mức là 36 tháng, lãi suất cho vay có điều chỉnh được quy định cụ thể tại các hợp đồng vay vốn. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã cho VAC vay tiền thể hiện ở 05 hợp đồng vay vốn kèm theo giấy nhận nợ, cụ thể như sau:

STT	Số HĐVV	Ngày ký	Số tiền duyệt vay	LS vay	Số tiền còn nợ (gốc)	Thời hạn vay
1	10200H1294/1LC	14/01/2015	200.000.000	10,5%	89.651.000	12 tháng
2	10201H1305/1	15/4/2015	500.000.000	9,5%	302.352.404	06 tháng

3	10201H1310/1	12/5/2015	300.000.000	9,5%	20.713.198	06 tháng
4	10201H.0003/115	30/6/2015	224.000.000	9,5%	224.000.000	06 tháng
5	10201H.0008/115	30/7/2015	500.000.000	9,5%	490.000.000	06 tháng
Tổng cộng			1.724.000.000		1.126.716.602	

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là quyền sử dụng 344,5m² đất tại thửa 82b, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thôn Phù Mã, xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thu Huyền theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2014 đã được đăng ký tại Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Quá trình trả nợ, VAC mới thanh toán được 1 phần nợ gốc, hiện còn nợ 1.126.716.602đ. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu VAC phải thanh toán trả số nợ gốc nêu trên cùng số nợ lãi trên số nợ gốc tính đến ngày xét xử sơ thẩm. Trường hợp VAC không trả được nợ thì đề nghị cho xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Công ty VAC thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng và đã được Ngân hàng duyệt vay số tiền là 1.774.000.000đ theo 05 Hợp đồng vay vốn như Ngân hàng trình bày. Tuy nhiên để đảm bảo tuân thủ hạn mức dư nợ tối đa tại một thời điểm không quá 1.500.000.000đ, đối với hợp đồng số 10201H1310/1, số tiền thực tế Ngân hàng giải ngân cho VAC là 76.592.000 đồng. Quá trình thanh toán VAC đã trả được một phần nợ gốc, nay VAC còn nợ số tiền gốc và lãi đúng như Ngân hàng đã trình bày. Hiện nay VAC vẫn tiếp tục trả nợ nên đề nghị Ngân hàng xem xét tạo điều kiện cho VAC.

Bà Trần Thu Huyền thừa nhận có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của VAC là quyền sử dụng đất diện tích 344m² tại thửa số 82b, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thôn Phù Mã, xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội. Đây là tài sản bà đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Vững theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1231.2014 ngày 11/10/2014. Trước yêu cầu đòi nợ của Ngân hàng và do VAC không trả được nợ nên bà đồng ý cho phát mại tài sản để thu hồi nợ.

Ông Nguyễn Văn Vững trình bày: Vợ chồng ông là người sử dụng hợp pháp thửa đất mang số 82b, tờ bản đồ số 19, diện tích 454m² ở thôn Phù Mã, xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội. Năm 2013 vợ chồng bà đã cắt cho con gái tên

Nguyễn Thị Duyên 109,5m² đất, hiện ông bà còn được sử dụng 344,5m² đất trên có nhà 2 tầng, sân gạch, tường bao. Vì cần tiền để làm ăn nên gia đình ông phải vay của Công ty Dịch vụ Thương mại Mạnh Tuấn (Công ty của ông Lê Thành Đức và bà Trần Thu Huyền) 300.000.000đ, với điều kiện vợ chồng ông bà phải thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho Công ty, vì vậy hai bên đã lập hợp đồng thỏa thuận cam kết việc vợ chồng ông Vũng đồng ý chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở có thời hạn để vay vốn kinh doanh từ 3 đến 5 năm. Ông Vũng và vợ đã xuống Hà Nội ký hợp đồng công chứng và nhận số tiền vay từ bà Huyền đủ 300.000.000đ. Sau khi ký kết hợp đồng và nhận tiền từ bà Huyền, gia đình ông Vũng vẫn sinh sống và quản lý thửa đất nêu trên. Đến khi Tòa án đến kiểm tra, thẩm định tài sản thì ông Vũng mới biết quyền sử dụng đất của gia đình ông đã được chuyển nhượng cho bà Huyền và được thế chấp cho Ngân hàng. Trước yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng, ông Vũng không đồng ý mà chỉ chấp nhận trả bà Huyền 300.000.000đ, đổi lại bà Huyền phải trả lại ông thửa đất đã thế chấp. Ngoài ra ông Vũng còn có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà Huyền do bà Huyền giả mạo chữ ký, chữ viết của vợ chồng ông trong hợp đồng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Xoa, bà Phạm Thị Tâm, anh Nguyễn Tiến Dũng, chị Ngô Thị Huyền đang sinh sống tại thửa đất ông Vũng đang quản lý đều nhất trí với lời trình bày của ông Vũng.

Văn phòng Công chứng Lạc Việt trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Vũng + bà Phạm Thị Tâm với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thu Huyền được các bên tự nguyện thỏa thuận và ký kết tại trụ sở của Văn phòng Công chứng vào ngày 11/10/2014. Trước khi lập hợp đồng, Văn phòng đã tra trên mạng thấy thửa đất nêu trên không có thông tin ngăn chặn, chỉ có 01 hợp đồng tặng cho đã tiến hành thủ tục đúng quy định của pháp luật. Xét thấy các bên đủ điều kiện để chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng và không có cơ sở từ chối yêu cầu công chứng của khách hàng nên công chứng viên đã công chứng hợp đồng. Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án giải quyết theo

pháp luật.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2019/KDTM-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã xét xử và quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đông Á đối với Công ty Cổ phần VAC Việt Nam.

2. Buộc Công ty Cổ phần VAC Việt Nam phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Đông Á số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 10200K14466/NT ngày 30/12/2014 và các hợp đồng vay vốn với tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2019 là 1.869.691.175đ (Bao gồm nợ gốc 1.126.716.602đ; nợ lãi quá hạn 742.974.573đ)...

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Vững về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1231.2014 ngày 11/10/2014 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt.

4. Trường hợp Công ty Cổ phần VAC Việt Nam không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đông Á thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 6339.2014/HĐTC là quyền sử dụng đất tại thửa 82b, tờ bản đồ 19, địa chỉ thôn Phù Mã, xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, diện tích 554m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 658773, MS: 10115430298, số cấp GCN: H00358 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 22/01/2007 cho ông Nguyễn Văn Vững, bà Phạm Thị Tâm...”

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc phải chịu lãi suất chậm thanh toán, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự.

Không đồng ý với bản án, ngày 09/10/2019 ông Nguyễn Văn Vững có đơn kháng cáo 1 phần bản án liên quan đến yêu cầu độc lập của ông đề nghị sửa bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Trần Thu Huyền do vô hiệu vì giả tạo, bị lừa dối. Buộc bà Huyền phải bồi thường thiệt hại cho ông do có lỗi gây ra thiệt hại là chi phí tiền xe đi lại đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xâm phạm đến danh dự, nhân phẩm, uy tín của tất cả các thành viên trong gia đình ông gồm 6 người là 134.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Vững giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Sau khi ký kết hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thu Huyền và nhận tiền thì ông không liên hệ gì với Ngân hàng, không thông báo gì cho Ngân hàng biết việc ông chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng đất giả tạo. Việc Ngân hàng đến thẩm định tài sản thế chấp để cho vay tiền thì trực tiếp liên hệ, làm việc cùng bà Huyền, ông không tiếp xúc và không thông báo với Ngân hàng việc ông đã ký kết chuyển nhượng tài sản là để thế chấp cho khoản tiền ông đã vay từ bà Huyền.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Vũng trình bày luận cứ có nội dung chính: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũng + bà Tâm và bà Trần Thu Huyền đã được công chứng tuy đã tuân thủ hình thức nhưng có vi phạm, không tuân thủ Điều 222 Bộ luật dân sự năm 2005. Giá giao dịch 300.000.000đ/344m² đất là không đúng với thực tế giá chuyển nhượng tại thời điểm ký kết hợp đồng. Hợp đồng vô hiệu do các bên giả tạo về giá theo các Điều 128, 129, 410 Bộ luật dân sự năm 2005. Hợp đồng chuyển nhượng giả tạo che giấu giao dịch cho vay tiền. Ông Vũng có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà Huyền là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhưng Tòa án sơ thẩm lại cho rằng ông Vũng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng do giao dịch dân sự có sự giả tạo là không chính xác, vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông Vũng, bà Tâm thực hiện xác lập giao dịch dân sự vượt quá phạm vi đại diện do quyền sử dụng đất và nhà ở là tài sản chung của hộ gia đình ông Vũng mà không có sự đồng ý hoặc ủy quyền bằng văn bản của các thành viên khác có chung quyền sử dụng đất trong hộ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu độc lập của ông Vũng buộc bà Huyền trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũng và bồi thường cho gia đình ông Vũng các khoản do thu nhập thực tế bị mất vì nghỉ việc, chịu tiếng đã bán mất hết tài sản, nhà đất dẫn đến mất hết cơ hội ký kết các hợp đồng kinh tế bao tiêu sản phẩm, chi phí thuê xe taxi đi giải quyết công việc đòi lại quyền sử dụng đất... là 134.000.000đ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định. Các đương sự đã được trình bày các yêu cầu của mình. Phạm vi xét xử phúc thẩm chỉ xem xét về kháng cáo của ông Vững, không xem xét giải quyết các nội dung khác. Ông Vững cho rằng khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay vốn nhưng không đọc nội dung Hợp đồng chuyển nhượng và không nhận được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Vững cũng không thừa nhận chữ ký, chữ viết của ông trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng kết quả giám định kết luận chữ viết, chữ ký của ông Vững và chữ viết, chữ ký tên Vững trên Hợp đồng chuyển nhượng là do cùng một người viết ra. Do đó đủ căn cứ xác định ông Vững đã tự nguyện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vững. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Xét về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của ông Nguyễn Văn Vững (Ông Vững) làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận.

Xét về nội dung kháng cáo của ông Vững, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản bảo đảm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại Hợp đồng thỏa thuận cam kết lập ngày 11/10/2014 giữa Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Vững và vợ là Phạm Thị Tâm cùng Bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thu Huyền đã ghi "...Ông Nguyễn Văn Vững và bà Phạm Thị Tâm đồng ý chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có thời hạn để vay vốn mở rộng kinh doanh... Tài sản thế chấp: Ông Nguyễn Văn Vững và vợ là Phạm Thị Tâm là đại diện hợp pháp của tài sản và nhất trí thế chấp tài sản của Bên A (Ông Vững) bằng hình thức chuyển nhượng có thời hạn. Mô tả như sau: Quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng đất số AC 6558773 do UBND huyện Sóc Sơn cấp... Bên B (Bà Huyền) cam kết Hợp đồng chuyển nhượng trên chỉ có giá trị để vay vốn Ngân hàng không có giá trị để mua bán nhà của Bên A. Sau khi kết thúc Bên B phải làm hợp đồng chuyển nhượng lại tài sản cho Bên A... Bên A cam kết tạo mọi điều kiện cho Bên B khi Ngân hàng đến kiểm tra, thẩm định, định giá tài sản vào bất cứ thời điểm nào theo kế hoạch của Bên B, nếu Bên A không tạo điều

kiện cho Bên B khi Ngân hàng đến thẩm định và giao dịch Tài nguyên môi trường thì Bên A sẽ phải hoàn trả ngay cho Bên B số tiền mà Bên B đã giao và phải bồi thường 50% giá trị số tiền theo quy định hai bên đã thỏa thuận... Bên A cam kết nếu hết thời hạn vay mà không trả được tiền cho Bên B thì Bên B có quyền xử lý tài sản của Bên A để thu hồi nợ, số tiền thừa sẽ gửi cho Bên A. Bên A cam kết bảo mật thông tin tuyệt đối”

Hợp đồng nêu trên chỉ có chữ ký của ông Vững và bà Huyền, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền về công chứng, chứng thực.

Cũng trong ngày 11/10/2014 ông Vững cùng vợ (bà Tâm) đã đến Văn phòng công chứng Lạc Việt để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thu Huyền và cùng ngày bà Huyền đã giao cho ông Vững vay 250.000.000đ.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà Trần Thu Huyền đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 82b, tờ bản đồ 19 tại thôn Phù mã, xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn cho Ngân hàng Đông Á để bảo đảm cho khoản vay của VAC tại Ngân hàng.

Văn phòng công chứng Lạc Việt thấy rằng hồ sơ đề nghị công chứng đã đủ điều kiện để chứng nhận nên đã chứng thực hợp đồng theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Xét thấy việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vững + bà Tâm với bà Trần Thu Huyền được ký kết tự nguyện, tài sản chuyển nhượng của ông Vững + bà Tâm thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông bà và đã được chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền nên có hiệu lực thi hành.

Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản, bà Huyền tự nguyện đem tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Trường hợp này Ngân hàng không được biết và cũng không thể biết việc giữa bà Tâm + ông Vững với bà Huyền còn tồn tại 1 giao kèo thỏa thuận cam kết chuyển nhượng đất nhưng giới hạn, bởi chính các đương sự đã thống nhất che giấu và cam kết “*Bên A cam kết tạo mọi điều kiện cho Bên B khi Ngân hàng đến kiểm tra, thẩm định, định giá tài sản vào bất cứ thời điểm nào theo kế hoạch của Bên B, nếu Bên A không tạo điều kiện cho Bên B khi Ngân hàng đến thẩm định và giao dịch Tài nguyên môi trường thì Bên A sẽ phải hoàn trả ngay cho Bên B số tiền*

mà Bên B đã giao và phải bồi thường 50% giá trị số tiền theo quy định hai bên đã thỏa thuận”.

Như đã nhận định, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vững + bà Tâm với bà Huyền có hiệu lực thi hành nên bà Huyền có quyền đem tài sản thế chấp cho Ngân hàng bảo đảm cho khoản vay của Công ty VAC. Do đó, trong trường hợp Công ty VAC không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận đã ký kết. Yêu cầu kháng cáo của ông Vững không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên.

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

QUYẾT ĐỊNH

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2019/KDTM-ST ngày 25/9/2021 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đông Á đối với Công ty Cổ phần VAC Việt Nam.

- Công ty Cổ phần VAC Việt Nam phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đông Á theo Hợp đồng tín dụng số **10200K14466/NT** ngày 30/12/2014 và các hợp đồng vay vốn gồm: 1.126.716.602đ (Nợ gốc) và 742.974.573đ (nợ lãi quá hạn). Tổng cộng là 1.869.691.175đ (*Một tỷ, tám trăm sáu chín triệu, sáu trăm chín một ngàn, một trăm bảy lăm đồng*).

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Cổ phần VAC còn tiếp tục phải chịu lãi suất đối với khoản tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

2. Trường hợp Công ty Cổ phần VAC Việt Nam không trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đông Á có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất phần còn lại tại thửa 82b, tờ bản đồ 19, địa chỉ thôn Phù Mã, xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, diện tích 344,5m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 658773, MS: 10115430298, số cấp GCN: H00358 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 22/01/2007 đứng tên người sử dụng đất ông Nguyễn Văn Vững, bà Phạm Thị Tâm (Đã trừ đi diện tích tặng cho con gái là

Nguyễn Thị Duyên 109,5m² ngày 05/11/2014)

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Vững về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1231.2014 ngày 11/10/2014 đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng Lạc Việt.

4. Án phí: Công ty Cổ phần VAC Việt Nam phải chịu 68.090.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Đông Á số tiền 34.530.120đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 003532 ngày 23/01/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng. Ông Nguyễn Văn Vững phải chịu 300.000đ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 2.000.000đ tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, ông Vững đã nộp tạm ứng 2.300.000đ tiền tạm ứng án phí theo các biên lai số 002301 ngày 16/01/2019 và số 0002902 ngày 16/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội nay được chuyển thành tiền án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSNDTP Hà Nội
- TAND quận Hai Bà Trưng
- Chi cục THA quận Hai Bà Trưng
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy Hạnh