

Bản án số: 183/2024/KDTM -PT

Ngày: 22/7/2024

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 Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Phạm Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thuý Dương là Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 22/7/2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 112/2024/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 04 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 106/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 349/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q2

Địa chỉ: Số A L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T – Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Q3 - Ngân hàng TMCP Q2

Địa chỉ: Tầng F tòa nhà M, số C L, phường L, quận B, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Anh D – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lỗ Chí Anh Đ và Khiếu Ngọc S - Chuyên viên xử lý nợ - Công ty Q3 (Theo Văn bản ủy quyền số 8540/UQ-Q3 ngày 14/06/2024). Ông Đ có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH Đ1

Địa chỉ: tầng B số H phố X, phường P, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh T1 – Giám đốc; vắng mặt.

Địa chỉ: C, N, tập thể quân đội Công ty E K, phường K, quận T, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Anh** Hoàng Hữu C, sinh năm 1999; vắng mặt.

Nơi đăng ký HKTT và nơi cư trú: Số A ngõ A M, phường M, quận H, Thành phố Hà Nội.

- **Bà** Nguyễn Thị G, sinh năm 1944; có mặt

- **Anh** Bùi Văn C1, sinh năm 1977; có mặt

- **Chị** Nguyễn Thị K, sinh năm 1981; có mặt

- **Cháu** Bùi Thị Kim A, sinh năm 2005

- **Cháu** Bùi Văn Nguyễn L, sinh năm 2007 (do anh C1, chị K đại diện)

Cùng trú tại: Tổ dân phố M, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị K, cháu Bùi Thị Kim A: anh Bùi Văn C1, sinh năm 1977 (Theo giấy ủy quyền ngày 13/4/2023 lập tại UBND thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang).

- **Ông** Vương Văn Q, sinh năm 1959; có mặt

- **Bà** Ngô Thị L1, sinh năm 1958; có mặt

- **Anh** Vương Hồng K1, sinh năm 1988; có mặt

- **Chị** Phùng Thị H, sinh năm 1987; có mặt

- **Cháu** Vương Trung N, sinh năm 2010;

- **Cháu** Vương Thị Bích H1, sinh năm 2012

- **Cháu** Vương Thị H2, sinh năm 2014

(Cháu N, H1, H2 do anh K1, chị H làm đại diện).

Cùng trú tại: Số G đường H - C, thôn H, xã L, huyện T, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Vương Văn Q, bà Ngô Thị L1, chị Phùng Thị H: anh Vương Hồng K1, sinh năm 1988 (Theo giấy ủy quyền lập ngày 10/5/2023 tại UBND xã L, huyện T, Hà Nội).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Vương Hồng K1: Ông Nguyễn Quang T2, luật sư Công ty L4 – Đoàn Luật sư thành phố H.

Địa chỉ: Số B phố V, phường K, quận T, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/5/2021 Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh Đ2 (viết tắt là Ngân hàng Q2) và Công ty TNHH Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) đã ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 22105.21.075.10364578.TD. Theo nội dung Hợp đồng Ngân hàng đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho Công ty Đ1 như sau:

- Hạn mức tín dụng 1: 3,500,000,000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng).
- Hạn mức tín dụng 2: 7,000,000,000 đồng (Bảy tỷ đồng).
- Lãi suất khoản tín dụng: Lãi suất cố định và Lãi suất thả nổi Quy định theo văn bản nhận nợ giữa khách hàng với MB. Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất tại văn bản nhận nợ không phải ngày làm việc hoặc không có trong tháng dương lịch thì được xác định bằng Ngày làm việc tiếp theo.
- Lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả
- Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh máy móc, thiết bị điện và năng lượng của khách hàng
- Thời hạn vay: Tối đa không vượt quá 09 tháng. Cụ thể quy định tại khế ước nhận nợ.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngân hàng đã tiến hành giải ngân cho Công ty Đ1 theo các khế ước nhận nợ:

Khế ước LD2123296097 : 1,400,000,000 đồng, Giải ngân : 20/08/2021 – Đáo hạn: 20/05/2022; Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 20/11/2021.

Khế ước LD2125083526: 970,500,000 đồng, Giải ngân: 07/09/2021 – Đáo hạn: 07/06/2022; Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 07/12/2021.

Khế ước LD2125100906: 450,000,000 đồng, Giải ngân: 08/09/2021 – Đáo hạn: 08/06/2022; Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 08/12/2021.

Phương thức giải ngân: 100% chuyển khoản. Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 8,5%/năm. Lãi suất thả nổi: Lãi suất xác định bằng lãi suất tham chiếu VND thời hạn vay lớn hơn 06 tháng và nhỏ hơn hoặc bằng 12 tháng đối với khách hàng SME siêu nhỏ do MB công bố/thông báo có hiệu lực tại Ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất

2,3%. Biên độ được điều chỉnh thành Biên độ tối thiểu 2,1% theo Tờ trình giảm lãi suất số 2809/TT-TSO của Ngân hàng Q2.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm:

TSBĐ 1: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 355, tờ bản đồ số 34, diện tích 416,3m² (Đất ở 200m² sử dụng lâu dài, Đất trồng cây lâu năm 216,3m² sử dụng đến 01/07/2064) địa chỉ: thôn H, xã L, 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 DC 347090 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 17/05/2021 cho ông Hoàng Hữu C.

Tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 45619.21.075.10364578.BĐ, số công chứng số 09798 ký ngày 18/08/2021 tại văn phòng C2, thành phố Hà Nội.

TSBĐ 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1419, tờ bản đồ số 43, diện tích 216,3m² tại địa chỉ: tổ dân phố M, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 015869 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/04/2019 cho ông Nguyễn Ngọc T3 và bà Nguyễn Thị Thùy D1, chuyển nhượng cho ông Hoàng Hữu C ngày 30/03/2021.

Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 47749.21.075.10364878.BĐ ký ngày 01/09/2021, số công chứng số 4894 tại văn phòng C3, tỉnh Bắc Giang.

Từ ngày 20/08/2021 đến 21/06/2023 Công ty Đ1 đã thanh toán cho Ngân hàng 201.311.177 đồng tiền gốc, 152,864,467 đồng tiền lãi trong hạn và 10,217 đồng phạt chậm trả lãi.

Kể từ thời điểm khoản vay bị quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, yêu cầu Bên vay trả nợ nhưng Công ty Đ1 thường xuyên trì hoãn, kéo dài thời gian trả nợ. Đến nay, Bên vay vẫn không thu xếp tài chính để trả nợ, không chủ động làm việc với Ngân hàng Q2 để xử lý khoản nợ. Bên thế chấp và người liên quan không hợp tác với Ngân hàng để xử lý tài sản thế chấp.

Nay Ngân hàng TMCP Q2 đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH Đ1 cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 20/09/2023 số tiền 3.102.794.521 đồng, trong đó nợ gốc 2.619.188.823 đồng, N1 lãi trong hạn: 20.800.495 đồng, N1 lãi quá hạn: 460.055.310 đồng, P chậm trả lãi: 2.749.893 đồng.

Bị đơn tiếp tục thanh toán nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 22105.21.075.10364578.TD ký ngày 05/05/2021 kể từ ngày 21/09/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q2 có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại 02 tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Đ1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng MB.

*** Bị đơn** Công ty TNHH Đ1 do ông Lê Thanh T1 là đại diện theo pháp luật đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đến Tòa để giải quyết vụ án nhưng Công ty TNHH Đ1 vắng mặt. Qua xác nhận tại Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư thành phố H thể hiện Công ty TNHH Đ1 cho đến thời điểm hiện tại chưa đăng ký thủ tục giải thể, chuyển đổi loại hình hay sáp nhập, chia tách doanh nghiệp. Hiện tại Công ty TNHH Đ1 đang đăng ký tạm ngừng hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023.

Do không thể tổng đạt được trực tiếp cho Công ty Đ1 nên Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật.

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

Anh Hoàng Hữu Công trình B: Ông hiện đang đứng tên chủ sở hữu và sử dụng thửa đất số 1419, tờ bản đồ số 43, tại địa chỉ tổ dân phố M, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang và thửa đất số 355 tờ bản đồ số 34, địa chỉ thôn H, xã L, huyện T, Hà Nội. Hai thửa đất trên ông đã thế chấp cho Ngân TMCP Quân đội để Công ty TNHH Đ1 đứng tên ký Hợp đồng tín dụng vay vốn giúp ông. Việc ông thế chấp tài sản cho các khoản vay là hoàn toàn tự nguyện. Nay Công ty TNHH Đ1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP Q2, vì vậy ông yêu cầu Công ty Đ1 có nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền còn lại cho Ngân hàng để tất toán khoản vay giải chấp 02 tài sản thế chấp. Nếu Công ty Đ1 không có khả năng thanh toán thì yêu cầu phía Công ty tạo điều kiện cho Ngân hàng xử lý phát mại.

Anh Vương Hồng K1 trình bày: Do điều kiện kinh tế khó khăn vào tháng 01/2021 anh K1 cần khoản tiền để tất toán khoản vay tại ngân hàng A1 với số tiền là 91.000.000 đồng và ít vốn làm ăn. Anh K1 đã được giới thiệu đến gặp anh Hoàng Hữu T4, anh Nguyễn Ngọc L2. Đến ngày 18/01/2021 anh T4, anh L2 tới ngân hàng A1 tất toán cho anh K1 91.000.000 đồng và chuyển thêm cho anh K1 2 lần: lần 1: 10.000.000 đồng và lần 2: 99.000.000 đồng và yêu cầu anh công chứng treo để đảm bảo tiền cho anh T4, anh L2 đã đưa cho anh K1. Ngày 19/01/2021 anh T4 gọi anh K1 đến văn phòng công chứng để công chứng treo cho anh Nguyễn Ngọc L2. Sau đó, anh T4 chuyển thêm cho anh K1 50.000.000 đồng và bảo anh K1 về chờ khoản vay. Với nhiều lần chuyển tiền anh K1 nhận được tổng số tiền 357.000.000 đồng. Đến tháng 7/2022 anh T4 về đòi tất toán khoản vay và đưa lên con số 1.230.000.000 đồng. Khi Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng Q2 và Công ty Đ1 thì anh T4 và gia đình anh K1 đàm phán

hòa giải. Anh K1 đưa lên con số nhận được từ anh T4 nhưng anh chỉ nói với gia đình là để chốt nhưng không đưa ra con số thực tế mà chỉ chấp nhận và chờ đưa con số để gia đình tất toán với ngân hàng. Nayanh Kỳ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết giúp đỡ gia đình anh vì hành vi của anh Hoàng Hữu T4, anh Hoàng Hữu C là lợi dụng, tín nhiệm, tin tưởng để chiếm đoạt tài sản của anh K1 chứ thửa đất của gia đình anh K1 không phải là mua bán. Việc thỏa thuận đứng tên hộ giữa anh K1 và anh T4, anh C để đi thế chấp rồi cho anh K1 vay tiền chỉ là thỏa thuận miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Anh K1 và ông Hoàng Hữu C ký hợp đồng mua bán nhà đất tại văn phòng công chứng. Việc ký hợp đồng mua bán là anh K1 tự nguyện, không bị ai ép buộc, đe dọa, anh K1 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Anh K1 có gửi đơn đến Công an huyện T, Công an xã L. Công an huyện T đã chuyển đơn sang Công an quận H, anh K1 đã gửi tài liệu cho công an quận H xem xét giải quyết và chưa có kết quả giải quyết cuối cùng.

Từ khi thế chấp cho ngân hàng Q2 đến nay gia đình anh K1 vẫn sinh sống tại nhà đất trên gồm ông Vương Văn Q (bố), bà Ngô Thị L1 (mẹ), anh K1, chị Phùng Thị H (vợ) và các con là Vương Trung N, Vương Thị Bích H1, Vương Thị H2. Căn nhà trên đất là do gia đình anh K1 xây dựng tháng 5/2021 sau khi đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho Hoàng Hữu C.

Về yêu cầu của ngân hàng đề nghị xử lý phát mại tài sản anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Bùi Văn C1 trình bày: Gia đình anh có biết anh Hoàng Hữu T4, sinh năm 1984; HKTT: tại số A ngõ A M, phường M, quận H, Hà Nội. Anh T4 đứng tên vay tiền ngân hàng hộ anh. Sau đó anh T4 bảo sang tên cho anh Hoàng Hữu C là em trai của T4. Vì tin tưởng cho nên anh đã sang tên cho anh Hoàng Hữu C. Sau thời gian đó anh T4 và anh L2 cùng anh C chuyển cho anh tổng số tiền là 350.000.000 đồng, mỗi tháng anh đóng 7.400.000 đồng tiền lãi. Nếu anh đóng chậm thì đóng thành 8.000.000 đồng. Vợ chồng anh vẫn đóng đủ số tiền thì có giấy báo Ngân hàng MB. Anh T4 báo cho anh phải trả 870.000.000 đồng. Sau thời gian anh tìm được người mua đất để bán thì anh T5 đồng ý mua và đã đặt cọc cho anh T4 100.000.000 đồng. Anh T4 hẹn một tuần sau mang sổ đỏ về sang tên cho anh T5 nhưng anh T4, anh C cứ quanh co mãi không thực hiện. Anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết giúp đỡ gia đình vì đất này là đất đang có khiếu nại, tố cáo của anh đến cơ quan công an huyện Y nên không được thực hiện giao dịch gì. Anh Hoàng Hữu T4, anh Hoàng Hữu C là lợi dụng, lừa đảo để anh ký hợp đồng mua bán nhà đất tại văn phòng công chứng. Việc ký hợp đồng mua bán do anh tự nguyện, không bị ai ép buộc, đe dọa. Anh có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Việc thỏa thuận đứng tên hộ giữa anh và anh T4, anh C để đi thế chấp rồi cho anh vay tiền chỉ là thỏa thuận miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Anh đã nộp đơn tố cáo cho Công an huyện Y nhưng vẫn chưa có kết quả giải quyết cuối cùng.

Nhà đất tại thửa đất số 1419, tờ bản đồ số 43 tại địa chỉ tổ dân phố M, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang hiện nay gia đình anh đang sinh sống gồm bà Nguyễn Thị G (mẹ), anh C1, chị Nguyễn Thị K (vợ) và các con là Bùi Thị Kim A và Bùi Văn Nguyễn L. Từ khi thế chấp cho ngân hàng Q2 đến nay gia đình anh vẫn sinh sống tại nhà đất trên và không sửa chữa, cải tạo gì.

Về yêu cầu của ngân hàng đề nghị xử lý phát mại tài sản anh đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 106/2023/KDTM-ST ngày 20/09/2023 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đã quyết định:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q2 buộc Công ty TNHH Đ1 phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Q2 toàn bộ nợ gốc và lãi, phạt tạm tính đến ngày 20/9/2023 là: 3.102.794.521 đồng (Ba tỷ một trăm linh hai triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn năm trăm hai mươi một đồng) trong đó: nợ gốc là: 2.619.188.823 đồng; Lãi trong hạn là: 20.800.495 đồng, lãi quá hạn: 460.055.310 đồng. Phạt do chậm trả lãi: 2.749.893 đồng.

[2]. Xác nhận Công ty TNHH Đ1 còn nợ Ngân hàng TMCP Q2 tổng số tiền nợ gốc, lãi và phạt là: 3.102.794.521 đồng (Ba tỷ một trăm linh hai triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn năm trăm hai mươi một đồng).

[3]. Buộc Công ty TNHH Đ1 phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Q2 tổng số tiền nợ gốc, lãi và phạt là: 3.102.794.521 đồng (Ba tỷ một trăm linh hai triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn năm trăm hai mươi một đồng).

[4]. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 20/9/2023, Công ty TNHH Đ1 còn tiếp tục phải chịu lãi suất phát sinh trên dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi thi hành xong khoản nợ. Trường hợp Hợp đồng tín dụng có thỏa thuận tăng giảm theo biên độ thì lãi suất cũng được thay đổi theo biên độ thỏa thuận tại hợp đồng.

[5]. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật Công ty TNHH Đ1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền gốc và lãi nói trên cho Ngân hàng TMCP Q2 thì Ngân hàng TMCP Q2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm, để thu hồi nợ:

Tài sản bảo đảm của ông Hoàng Hữu C là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất của ông C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện T, thành phố Hà Nội thửa đất số: 355, Tờ bản đồ số: 34, có diện tích: 416.3m² (Đất ở 200m² sử dụng lâu dài, Đất trồng cây lâu năm 216,3m² sử dụng đến 01/07/2064) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 347090 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 17/05/2021 cho ông Hoàng Hữu C. Sổ vào sổ cấp GCN: CS30484. (Giấy chứng nhận này được chuyển đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 873219 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 13/11/2018) và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1419, tờ bản đồ số 43, diện tích 216,3m² tại địa chỉ tổ dân phố M, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 015869 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/04/2019 cho ông Nguyễn Ngọc T3 và bà Nguyễn Thị Thùy D1, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn C1, sinh năm 1977, CCCD số 037077000874 và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1981, Chứng minh nhân dân số: 001181008364, thường trú tại Tổ A, phường T, quận L, thành phố Hà Nội. Theo Hồ sơ số 2418/2019 ngày 18/10/2019. Ông C1 chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Hữu C, sinh năm 1999, CCCD số 001099014749, địa chỉ: số A, ngõ A M, phường M, quận H, Hà Nội. Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 328/2021, Quyền số 01/2021 SCT/HĐ, GD, được UBND thị trấn N chứng thực ngày 30/3/2021, đăng ký sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Bắc Giang ngày 05/4/2021 để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán được quy định tại điều 1 và Điều 2 của 02 Hợp đồng thế chấp nêu trên. Tài sản bảo đảm là diện tích đất và được xử lý kèm theo tài sản trên đất theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì tất cả những người đang sinh sống trên đất hoặc những người đang có tên trong sổ hộ khẩu thường trú trên đất thế chấp đều phải có nghĩa vụ chấp hành việc thi hành án.

Nếu số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Đ1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q2.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 5/10/2023 anh Nguyễn Hồng K2 gửi đơn kháng cáo đề nghị Toà án xem xét tài sản thế chấp của anh bởi anh bị Hoàng Trung T6, Hoàng Hữu C lừa đảo. Tài sản nhà đất này không phải của T6, C nhưng hai người này lại mang thế chấp cho Ngân hàng.

Ngày 10/7/2024 anh K2 có đơn đề nghị Toà án tạm đình chỉ để chờ kết quả giải quyết của cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố H và công an huyện T do anh có đơn tố cáo Hoàng Hữu C, Hoàng Trung T6, Nguyễn Ngọc L2 về hành vi lừa đảo. Đồng

thời anh có đơn tố cáo Chủ tịch UBND xã L liên quan đến việc xác nhận tài sản trên đất không đúng sự thật.

Giao dịch của Hoàng Trung T6, Nguyễn Ngọc L2 liên quan đến việc cho anh K2 vay số tiền 357.000.000 đồng, sau đó làm thủ tục sang tên GCNQSD đất cho C nên phải đưa Hoàng Trung T6, Nguyễn Ngọc L2 tham gia tố tụng.

Ngày 5/10/2023 ông Bùi Văn C1 gửi đơn kháng cáo đề nghị Toà án: Triệu tập bị đơn có mặt tại toà án để xét xử, xem xét hành vi lừa đảo của có tổ chức do bị đơn, Hoàng Hữu C, Hoàng Trung T6 thực hiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Vương Hồng K1 phát biểu quan điểm:

Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Cụ thể:

- Không thụ lý yêu cầu độc lập của anh Vương Hồng K3: Anh K1 đã có đơn trình bày (BL 197-199), đơn tố cáo (BL412), đơn trình báo (BL 414-415) nêu rõ Hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo che dấu việc vay mượn tiền, yêu cầu Toà án làm rõ về nội dung giả mạo, xem xét hợp đồng chuyển nhượng. Toà án cấp sơ thẩm đã không thụ lý yêu cầu nêu trong đơn, không hướng dẫn anh K1 làm đơn yêu cầu độc lập.

- Không đưa Hoàng Trung T6, Nguyễn Ngọc L2 tham gia tố tụng bởi hai người này cho anh K1 vay tiền và yêu cầu anh K1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho C. Do đó cần đưa hai người này tham gia tố tụng để làm rõ sự thật vụ án.

- Cần chờ kết quả giải quyết tố cáo, tố giác tội phạm của UBND huyện T, Công an huyện T, Công an thành phố H do anh K1 đang có đơn tố giác về hành vi của Hoàng Trung T6, Hoàng Hữu C, Nguyễn Ngọc L2 về hành vi lừa đảo. Tố cáo Chủ tịch UBND xã L xác nhận tài sản trên đất không đúng sự thật.

- Không có việc chuyển nhượng QSD đất. Hợp đồng chuyển nhượng anh K1 ký với C chỉ là giả mạo, ý chí chỉ là hành vi hợp thức hoá để vay tiền. Đối tượng chuyển nhượng không thể thực hiện được do trên đất có tài sản gia đình anh K1 đầu tư xây dựng trước khi ký chuyển nhượng nhưng thực tế không có việc chuyển giao nhà đất. Gia đình anh K1 vẫn sinh sống, sử dụng. Giá tiền ghi trên hợp đồng không phù hợp giá thị trường. Diện tích chuyển nhượng có sự chênh lệch nhưng các bên không có tranh chấp thể hiện việc chuyển nhượng không có thật. Các lần giao tiền cho anh K1 phù hợp với tin nhắn là cho vay tiền, cắt lãi trước của T6, L2 và việc anh K1 trả lãi hàng tháng thì không thể có việc chuyển nhượng sau đó lại trả lãi.

- Ngôi nhà cấp 4 xây trên diện tích đất do gia đình anh K1 xây dựng không thoả thuận thế chấp cho Ngân hàng. Do đó căn cứ quy định tại khoản 2 điều 325 BLTTDS 2015, gia đình anh K1 được tiếp tục sử dụng tài sản trên đất.

- Hồ sơ tín dụng lập không, trái quy định của pháp luật. Mục đích vay vốn không có thật: Bản tự khai của C thừa nhận C nhờ công ty Đ1 đứng tên vay vốn hộ nhưng Ngân hàng xác định mục đích vay vốn của bị đơn là bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh máy móc, thiết bị điện và năng lượng của khách hàng nên có thể khẳng định hợp đồng tín dụng để vay tiền cho C sử dụng, sau khi nhận được tiền lại chấp nhận phát mại tài sản cho thấy Công ty Đ1 lập không hồ sơ, mục đích vay vốn.

Đề nghị HĐXX tạm đình chỉ giải quyết vụ án, chờ kết quả giải quyết của UBND huyện T, Công an huyện T. Trường hợp vẫn tiến hành xét xử, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của người kháng cáo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tố tụng: ông C1 có đơn kháng cáo nhưng không nộp tạm ứng án phí phúc thẩm được coi từ bỏ kháng cáo.

Về nội dung: Hợp đồng tín dụng được Ngân hàng giải ngân cho bị đơn vay vốn. Lãi suất được các bên thoả thuận phù hợp với quy chế cho vay của Ngân hàng Nhà nước. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng khởi kiện đòi nợ gốc và nợ lãi chưa thanh toán là có căn cứ chấp nhận.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là 2 bất động sản tại T và Bắc Giang đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng. Anh K1 có đơn tố giác về hành vi của T6, C, L2 tại Công an huyện T. Đến nay chưa có kết quả giải quyết. Anh C1 có đơn tố giác đến Công an huyện Y, tỉnh Bắc Giang nhưng công an huyện Y trả lời không thụ lý, giải quyết.

Hợp đồng thế chấp đáp ứng hình thức, nội dung phù hợp quy định của pháp luật. Điều 5 Hợp đồng thế chấp quy định Ngân hàng được xử lý toàn bộ nhà đất khi bên vay không trả được nợ. Do đó Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận xử lý toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là đúng quy định.

Đề nghị HĐXX: Giữ nguyên bản án KDTM sơ thẩm của TAND quận Đống Đa. Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đối với kháng cáo của ông Bùi Văn C1: Ngày 6/10/2023 Toà án cấp sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của ông C1. Ngày 11/10/2023, ông C1 nhận được thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm qua dịch vụ bưu chính, theo tra cứu thông báo đã được phát thành công cho người nhận là C1. Tại phiên toà ông C1 xác nhận đã nhận được thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng ông không đi nộp tạm ứng án phí. Theo quy định tại khoản 2 điều 276 BLTTDS, người kháng cáo không nộp tạm ứng án phí được coi là từ bỏ kháng cáo.

[2]. Xét kháng cáo của anh Vương Hồng K1:

1. Về việc đề nghị Toà án tạm đình chỉ vụ án để chờ cơ quan điều tra giải quyết:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, anh K1 đã làm đơn tố giác anh Hoàng Trung T6 và Hoàng Hữu C về hành vi lừa đảo đến Công an huyện T. Hồ sơ thể hiện ngày 23/6/2023 công an huyện T đã chuyển đơn tố giác của anh K1 đến Công an quận H để giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 28/7/2023, Công an quận H có Công văn số 3272 cho biết Công an quận H đã ra Phiếu chuyển nguồn tin về tội phạm số: 70/PC-CSĐT-ĐTTH ngày 25/6/2023 đến cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện T để tiếp nhận, giải quyết theo thẩm quyền. Đến nay Công an huyện T chưa có văn bản trả lời đơn của anh K1.

Theo quy định tại điểm d khoản 1 điều 214 BLTTDS Toà án tạm đình chỉ giải quyết vụ án trong trường hợp: *“Cần đợi kết quả giải quyết vụ án khác có liên quan hoặc sự việc được pháp luật quy định là phải do cơ quan, tổ chức khác giải quyết trước mới giải quyết được vụ án”*. Ở đây Công an huyện T đã nhận đơn tố giác của anh K1 từ ngày 28/7/2023 (do Công an quận H chuyển lại). Đến nay đã hết thời hạn giải quyết tin báo tố giác, tin báo tội phạm nhưng công an huyện T chưa ban hành kết quả giải quyết nên không có căn cứ Tạm đình chỉ theo quy định tại điều 214 BLTTDS.

Đối với đề nghị Chờ kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND huyện T do anh K1 có đơn tố cáo Chủ tịch UBND xã L liên quan đến việc xác nhận tài sản trên đất không đúng sự thật. Việc đánh giá chủ sở hữu tài sản trên đất trên cơ sở tài liệu do các đương sự xuất trình, không phải chờ kết quả giải quyết tố cáo mới xét xử được vụ án. Do đó yêu cầu tạm đình chỉ của anh K1 không được chấp nhận.

2. Về việc triệu tập bị đơn có mặt tại Toà án để xét xử:

Công ty TNHH Đ1 có địa chỉ ghi trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Tầng B số H phố X, phường P, quận Đ, Hà Nội. Toà án cấp sơ thẩm đã tổng đạt văn bản tố tụng cho bị đơn tại địa chỉ nêu trên nhưng không có Công ty Đ1 hoạt động. Người đại diện theo pháp luật là Ông Lê Thanh T1 – Chức danh giám đốc có địa chỉ thường trú/liên lạc tại: C, N K, phường K, quận T, Hà Nội. Xác minh của Thừa phát Lại cho biết không

có địa chỉ này tại phường K. Do đó việc tổng đạt trực tiếp không thực hiện được. Toà án đã niêm yết các văn bản cho bị đơn tại địa chỉ theo đăng ký kinh doanh. Bị đơn vắng mặt không tham gia phiên toà. Theo quy định tại điều 227 BLTTDS Toà án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai, bị đơn vắng mặt thì Toà án tiến hành xét xử vắng mặt. Luật sư của anh K1 đề nghị bị đơn phải có mặt mới tiến hành xét xử không được chấp nhận.

3. Về việc xác định anh Hoàng Trung T6, Nguyễn Ngọc L2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng:

Theo đơn cũng như tại các lời khai anh K1 trình bày: do anh có nhu cầu vay tiền, anh đã gặp anh Hoàng Trung T6, Nguyễn Ngọc L2. Hai người này đã chuyển cho anh vay 357.000.000 đồng. Anh đã phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 355, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: thôn H, xã L, huyện T, Hà Nội cho Hoàng Hữu C. Sau đó C đã ký Hợp đồng thế chấp nhà đất này để đảm bảo khoản vay của Công ty Đ1. Do đó anh đề nghị đưa Hoàng Trung T6, Nguyễn Ngọc L2 tham gia tố tụng để làm rõ việc vay nợ, thế chấp.

Xét tranh chấp mà Toà án đang giải quyết ở đây là việc vay tiền của Công ty Đ1 với Ngân hàng Q2. Tài sản thế chấp tại thửa đất số 355, tờ bản đồ số 34 được mang tên chủ sở hữu là anh Hoàng Hữu C. Nay Anh K1 chứng minh thoả thuận vay nợ của anh với anh T6 và L2 bằng việc tin nhắn trao đổi với nhau để cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất là giả tạo. Tuy nhiên các tin nhắn này không được anh T6 và L2 xác nhận. Đây chỉ là chứng cứ do một bên xuất trình.

Quan hệ giữa anh và T6, L2 không liên quan đến Ngân hàng bởi Ngân hàng không biết giao dịch vay nợ của anh K1 với anh T6, L2. Anh K1 cũng không thông báo cho Ngân hàng về việc vay nợ tiền của anh T6, L2 liên quan đến tài sản thế chấp được chuyển nhượng cho C là giả tạo.

Theo quy định tại khoản 2 điều 92 của BLTTDS thì chứng cứ được công nhận khi được các bên thừa nhận và không phản đối. Ở đây anh K1 đưa ra tin nhắn nhưng không được người cùng nhắn tin trao đổi xác nhận. Do đó tin nhắn của anh K1 không được coi là chứng cứ. Vì vậy HĐXX không xác định anh T6, L2 tham gia tố tụng.

4. Về việc Luật sư xác định anh K1 có yêu cầu độc lập nhưng không được Toà án cấp sơ thẩm hướng dẫn làm thủ tục để xét yêu cầu độc lập:

Ý kiến của Luật sư cho rằng anh K1 đã trình bày trong đơn nộp tại Toà án nội dung nêu rõ Hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo. Đơn trình bày anh K1 nộp tại BL 197-198 đề nghị xử lý giúp đỡ cho gia đình, BL 412-415 đơn tố cáo, đơn trình báo. Nội dung đơn nộp cho Toà án không yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng cũng như Hợp đồng thế chấp. Quyền yêu cầu giải quyết vấn đề nào thuộc về đương sự, Toà án không phải hướng

dẫn đương sự làm đơn yêu cầu độc lập, Tòa án không được làm thay cho đương sự như ý kiến của Luật sư.

Đơn trình bày của anh K1 không nêu yêu cầu cụ thể nên không phải là yêu cầu độc lập. Các đơn tố cáo, đơn trình báo anh K1 cũng nộp tại Cơ quan điều tra, không phải là đơn yêu cầu độc lập. Tuy nhiên Luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của anh K1 không được chấp nhận.

5. Xét Hợp đồng cấp tín dụng số 22105.21.075.10364578.TD ngày 05/05/2021 được Ngân hàng Q2 và Công ty Đ1 ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Đ1 vay số tiền 2.820.500.000 đồng theo 03 khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn mới thanh toán 201.311.177 đồng nợ gốc. Doanh nghiệp đăng ký tạm ngừng hoạt động từ ngày 01/01/2023 và không trả nợ Ngân hàng. Đến nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số nợ gốc 2.619.188.823 đồng và lãi phát sinh của khoản vay theo quy định tại Hợp đồng tín dụng 8,5%/năm được điều chỉnh theo từng thời kỳ. Lãi quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (20/9/2023), bị đơn còn nợ lãi trong hạn 20.800.495 đồng, quá hạn 460.055.310 đồng, phạt chậm trả lãi 2.749.893 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Luật sư cho rằng Hợp đồng tín dụng cho vay trái quy định của pháp luật. Mục đích vay vốn không có thật bởi C là người sử dụng tiền vay. Ở đây Ngân hàng ký Hợp đồng tín dụng với Công ty Đ1, còn ai là người sử dụng vốn vay do bên vay chịu trách nhiệm.

Luật sư căn cứ vào lời khai của C là nhờ bị đơn vay vốn nên mục đích vay của bị đơn ghi trong hợp đồng là bổ sung vốn hoạt động kinh doanh là không có thật. Theo 03 giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ, bị đơn chứng minh mục đích sử dụng tiền vay để thanh toán tiền theo hoá đơn cho Công ty TNHH X. Như vậy hồ sơ vay vốn của Ngân hàng không có tài liệu thể hiện anh C là người sử dụng vốn nên không thể đánh giá 01 lời khai của C để xác nhận hồ sơ vay vốn được lập không, trái quy định của pháp luật. Ý kiến này của Luật sư không có cơ sở chấp nhận.

6. Về việc xử lý tài sản thế chấp tại thửa đất số 355, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện T, Hà Nội:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 347090 ngày 17/5/2021 của Sở T cấp chủ sử dụng ông Hoàng Hữu C được quyền sử dụng *thửa đất số 355, tờ bản đồ số 34, diện tích 416,3m² tại thôn H, xã L, huyện T, Hà Nội*. Ngày 18/8/2021 ông Hoàng Hữu C đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 09798 tại Văn phòng C2, thế chấp toàn bộ thửa đất nêu trên đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ1. Nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc, lãi, phí, phạt....tại Hợp đồng cấp tín dụng số 22105.21.075.10364578.TD ngày 05/05/2021

Theo ý kiến của anh K1 cho rằng bị T6, C lừa đảo nhưng anh cũng xác nhận bản thân có vay của T6 một số tiền và đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tự nguyện giao sổ đỏ cho anh C. Anh K1 xuất trình Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C4. Tại lời chứng của công chứng viên ghi rõ *các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, tự đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên*. Anh K1 là người có đầy đủ năng lực hành vi, hoàn toàn hiểu những gì mình thực hiện giao dịch với anh C. Thủ tục chuyển nhượng đã được công chứng và sau đó anh C đã đứng tên trên GCNQSD đất. Về cơ sở pháp lý anh C có toàn quyền định đoạt thửa đất mà không bị ràng buộc bất cứ điều kiện nào với anh K1. Anh C mang tài sản này thế chấp cho Ngân hàng MB đảm bảo khoản vay của bị đơn theo đúng thủ tục được pháp luật quy định.

Việc anh K1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay nợ. Theo quy định tại khoản 2 điều 133 BLDS cũng như công văn số 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 của TAND Tối cao đã hướng dẫn: *Trường hợp giao dịch nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp GCN quyền sở hữu nhà và QSD đất và đã thế chấp nhà, QSD đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không bị vô hiệu*.

Trong trường hợp này anh K1 có ý kiến về việc chuyển nhượng QSD đất cho C là giả tạo nhưng C đã được sang tên GCN và đi thế chấp Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp của C với Ngân hàng vẫn có hiệu lực pháp luật. Do đó khi bên vay không trả được nợ, Ngân hàng có quyền xử lý bất động sản mà C đã thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với căn nhà trên đất: Ngày 18/8/2021 C ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng, lúc này đã có căn nhà 01 tầng bê tông cốt thép. Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh K1 với C ký ngày 29/3/2021 chỉ chuyển nhượng QSD đất và hai bên không có văn bản thỏa thuận nào về việc chuyển nhượng tài sản trên đất. GCNQSD đất không chứng nhận tài sản gắn liền với đất nên khi đăng ký giao dịch bảo đảm, Văn phòng Đ4 chỉ xác nhận thế chấp bằng QSD đất. Thực tế đến nay gia đình anh K1 vẫn đang ở trên đất và chưa bàn giao nhà đất trên thực tế.

Tại đơn xin xác nhận tình trạng nhà ở, ngày 6/9/2021 Chủ tịch UBND xã L xác nhận ông Hoàng Hữu C có nhà ở, diện tích xây dựng 132m² tại thôn H, xã L, huyện T, Hà Nội như trình bày trong đơn. Anh K1 cho rằng Chủ tịch UBND xã L xác nhận nội dung trên là không đúng, gia đình anh đã bỏ tiền xây ngôi nhà này vào tháng 5/2021 và theo vi bằng số 238/2024/VB-TPLHK của Văn phòng T7 ghi ý kiến của trưởng thôn, phó thôn, hàng xóm, chủ thầu xây dựng xác nhận gia đình anh K1 là người bỏ tiền ra xây dựng.

Thấy rằng việc chưa bàn giao QSD đất cho anh C và thời điểm xây nhà vào tháng 5/2021 sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng cho C, gia đình anh K1 vẫn ở tại nhà, đất này. Tại thông báo số 46/TB-UBND ngày 18/7/2024 của UBND xã L thông báo về việc huỷ nội dung xác nhận trong “Đơn xin xác nhận tình trạng nhà ở” của ông Hoàng Hữu C. Theo quy định tại điều 5.4.3 Hợp đồng thế chấp, các bên thoả thuận Ngân hàng được quyền xử lý đối với tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp nhưng trong vụ án này căn nhà không thuộc sở hữu của anh C. Vì vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình anh K1 đã bỏ tiền ra xây dựng nhà và đang sinh sống tại đây, khi xử lý thi hành án, gia đình anh K1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu. Trường hợp gia đình anh không mua thì sẽ được thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất và phải bàn giao toàn bộ QSD đất và tài sản gắn liền với đất để thi hành án. Án sơ thẩm không tuyên quyền ưu tiên mua cho gia đình anh K1 là không đúng.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX sửa án sơ thẩm dành quyền ưu tiên mua QSD đất cho gia đình anh K1 đối với thửa đất số 355 tờ bản đồ số 34 thôn H, xã L, huyện T, Hà Nội nếu có nhu cầu.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên anh K1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 138, 342, 343, 344, 355 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 1 điều 30, 148, 296, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Xử: Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 106/2023/KDTM-ST ngày 20/09/2023 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa và quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q2 đối với Công ty TNHH Đ1.

Buộc Công ty TNHH Đ1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q2 số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 22105.21.075.10364578.TD ngày 5/5/2021 giải ngân theo 03 kế ước nhận nợ tính đến ngày 20/9/2023. Bao gồm:

- Nợ gốc: 2.619.188.823 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 20.800.495 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 460.055.310 đồng.
- Phạt chậm trả lãi: 2.749.893 đồng

Tổng cộng: 3.102.794.521 đồng

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH Đ1 tiếp tục phải chịu lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng/ khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong .

2. Trường hợp Công ty TNHH Đ1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP Q2 có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 355 tờ bản đồ số 34, tại địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện T, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 347090, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS30484 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 17/5/2021, mang tên ông Hoàng Hữu C.

Gia đình anh Vương Hồng K1 gồm ông Vương Văn Q, bà Ngô Thị L1, anh Vương Hồng K1, chị Phùng Thị H được quyền thoả thuận với Ngân hàng để được ưu tiên mua quyền sử dụng đất tại thửa đất số 355 tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện T, thành phố Hà Nội. Trường hợp gia đình anh K1 không thoả thuận được thì số tiền thu được sau khi xử lý toàn bộ QSD đất và tài sản gắn liền với đất, phải thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất cho gia đình anh K1.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 1419 tờ bản đồ số 43, tại địa chỉ: Tổ dân phố M, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 015869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01278 (T178-2018Q2) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 24/04/2019, mang tên ông Nguyễn Ngọc T3, bà Nguyễn Thị Thùy D1, đăng ký sang tên ông Bùi Văn C1, bà Nguyễn Thị K ngày 18/10/2019, chuyển nhượng sang tên ông Hoàng Hữu C ngày 5/4/2021.

Khi xử lý Thi hành án, toàn bộ những người đang sinh sống trên các thửa đất thế chấp phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản theo yêu cầu của cơ quan Thi hành án.

3. Số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ của bên vay theo Hợp đồng tín dụng, nếu dư Ngân hàng sẽ phải thanh toán lại cho bên thế chấp. Nếu thiếu bên vay phải thanh toán trả Ngân hàng số tiền còn thiếu.

4. Về án phí: Công ty TNHH Đ1 phải chịu 94.055.890 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Q2 không phải chịu án phí KDTM sơ thẩm. Xác nhận Ngân hàng TMCP Q2 đã nộp 46.000.000 đồng tạm ứng án phí vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo Giấy thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000000152878 ngày 25/11/2022. Mã thông báo LYRCTS1ZJ8. (Ký bởi: Công ty cổ phần T8 ngày 25/11/2022). Nay được hoàn lại.

Anh Vương Hồng K1 không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm, hoàn trả anh K1 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0019095 ngày 20/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, 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 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.

Bản án phúc thẩm có Hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;
- VKSND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Dương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thuý Linh