TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bản án số: **54** /2017/KDTM-PT
Ngày: 04+05/7/2017

V/v:Tranh chấp Hợp đồng Tín dụng

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội
Với thành phần Hội dồng xét xử gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: ***Bà Chu Thị Nga***

Các Thẩm phán : ***Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh***
Bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa : ***Ông Lê Quốc Hiệp – Kiểm sát viên***

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: ***Bà Đặng Thị Minh Hiếu - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội***

Trong ngày 04 và ngày 05 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số **94/2016/TLPT- KDTM ngày 07 tháng 12 năm 2016** về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2016/KDTM – ST ngày 05 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội bị Nguyên đơn là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam kháng cáo một phần Bản án.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2017/QĐXX – PT ngày 07 tháng 4 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam (gọi tắt là Agribank)**
Trụ sở chính: 18 Trần Hữu Dực – Nam Từ Liêm – Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Khánh – Chủ tịch HĐTV.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Vĩnh – Giám đốc Agribank chi nhánh Hoàn Kiếm (Theo Giấy ủy quyền số 510 ngày 19/6/2014 của Chủ tịch HĐTV Agribank Việt Nam) ông Vĩnh được thay thế bằng ông theo quyết định điều động số 619 ngày 23 tháng 6 năm 2017 do ông Trịnh Ngọc Khánh ký.

Ông Vĩnh ủy quyền tiếp cho: Ông Nguyễn Anh Tuấn – Trưởng phòng KHKD; Bà Trần Thị Bích Ngọc – Cán bộ pháp chế Agribank chi nhánh Hoàn Kiếm (theo Giấy ủy quyền số 172 ngày 06/2/2017) ông Tú uỷ quyền tiếp cho ông Nguyễn Anh Tuấn - Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh và bà Trần Thị Bích Ngọc cán bộ pháp chế Agribank.

(Có mặt)

***<u>Bị đơn</u>*: Công ty CP đầu tư và dịch vụ viễn thông TEKOM (gọi tắt là TEKOM)**

Trụ sở: 17D ngõ 52 Giang Văn Minh – Ba Đình – Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phương Thịnh – Giám đốc

(Vắng mặt)

<u>Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan</u> :

1. Ông **Nguyễn Phương Thịnh** và bà **Vũ Thị Xuân**

Cùng trú tại 530 Đại lộ Trần Hưng Đạo – Hải Dương

2. Ông **Đinh Trọng Sắc** và bà **Bùi Thị Minh**

3. Bà **Đinh Thị Xuân** – SN: 1938

4. Anh **Đinh Tuấn Hưng** – SN: 1973

5. Chị **Dương Thị Huệ** - SN: 1974

6. Anh **Đinh Tấn Đạt** – SN: 1975

Cùng trú tại: 6/26 Triệu Quang Phục, K6 P.Cẩm Thượng, TP.Hải Dương

7. Chị **Đinh Thị Ngọc** – SN: 1975

Trú tại: 31A Hoàng Diệu, K1 P. Cẩm Thượng, TP. Hải Dương

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sắc và bà Minh: Ông Nguyễn Kiều Đông (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Xuân, anh Hưng, chị Huệ, anh Đạt: chị

Đinh Thị Ngọc (Theo Giấy ủy quyền ngày 11/7/2016 – Có mặt).

8. Văn phòng công chứng Thành Đông

Trụ sở: 38 Trần Bình Trọng, P.Trần Phú, TP.Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Dũng – Trưởng phòng

(Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo Hồ sơ của cấp sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:***

Nguyên đơn - Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam trình bày:

Trong khoảng thời gian từ năm 2010 đến năm 2012, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty TeKom đã ký các Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 1502-LAV201000723 ngày 25/10/2010: Ngày 25/10/2010, NHNoPTNTVN- Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty TeKom ký Hợp đồng tín dụng số 1502-LAV201000723, số tiền vay: 6.400.000.000 Việt Nam đồng; mục đích: Thanh toán tiền mua cửa hàng kinh doanh; Lãi suất 14,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng; thời hạn vay 60 tháng; ngày bắt đầu nhận tiền vay 25/10/2010, ngày trả nợ cuối cùng 25/10/2015. Hợp đồng được bảo đảm bằng các tài sản sau:

- Quyền sử dụng thửa đất số 92 (1), tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ: Tổ 7 phường Bồ Đề, quận Long Biên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL128476 do UBND quận Long Biên cấp ngày 21/11/2007, số vào sổ 2395/2007/QĐ-UB-348/2007, MS 10127411756 cho Ông Lê Quốc Nhị, chuyển quyền sử dụng theo Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 243/2010/HĐCN ngày 08/6/2010 tại Phòng công chứng Ba Đình, Hà Nội cho Ông Nguyễn Phương Thịnh và Bà Vũ Thị Xuân. Hợp đồng thế chấp số 10419-10 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/10/2010 tại Phòng công chứng số 1 TP Hà Nội, Phụ lục ngày 16/5/2011.

- Quyền sử dụng thửa đất số 10a + 11, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ: Khu 6,

phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI342952, số vào sổ H00020 do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 18/3/2007. Theo Hợp đồng thế chấp số 390 quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/9/2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đông, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

2. Hợp đồng tín dụng số 1502-LAV201100776 ngày 27/12/2011: Ngày 27/12/2011, NHNoPTNTVN - Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty TeKom ký Hợp đồng tín dụng số 1502-LAV201100776, số tiền vay 4.500.000.000 đồng; mục đích: Thanh toán tiền mua sim thẻ với Công ty TNHH Tân Thái Bình; thời hạn vay 04 tháng; lãi suất: 19% năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cùng loại.

3. Hợp đồng tín dụng số 1502-LAV201100789 ngày 30/12/2011: Ngày 30/12/2011, NHNoPTNTVN- Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty TeKom ký Hợp đồng tín dụng số 1502-LAV201100789, số tiền vay 3.700.000.000 đồng, mục đích: Thanh toán tiền mua sim thẻ với Công ty TNHH Tân Thái Bình, thời hạn vay 04 tháng theo từng giấy nhận nợ, lãi suất 19%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cùng loại.

4. Hợp đồng tín dụng số 1502-LVA20120037 ngày 16/01/2012: Ngày 16/01/2012, NHNoPTNTVN - Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty TeKom ký Hợp đồng tín dụng số 1502-LAV20120037, số tiền vay 4.000.000.000 đồng, mục đích: Thanh toán tiền mua sim thẻ với Công ty Tân Thái Bình, thời hạn vay thời hạn vay 04 tháng theo từng giấy nhận nợ, lãi suất 19%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cùng loại.

Tài sản bảo đảm cho 03 hợp đồng tín dụng ngày 27/12/2011, 30/12/2011 và 16/01/2012 gồm:

- Quyền sử dụng thửa đất số 92 (1), tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ: Tổ 7 phường Bồ Đề, quận Long Biên theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AL128476 do UBND quận Long Biên cấp ngày 21/11/2007, số vào sổ 2395/2007/QĐ-UB-348/2007, MS 10127411756 cho Ông Lê Quốc Nhị, chuyển quyền sử dụng theo Hợp đồng chuyển

quyền sử dụng đất số 243/2010/HĐCN ngày 08/6/2010 do Phòng công chứng Ba Đình, Hà Nội công chứng cho Ông Nguyễn Phương Thịnh và Bà Vũ Thị Xuân. Hợp đồng thế chấp số 10419-10 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/10/2010 tại Phòng công chứng số 1 TP Hà Nội, Phụ lục ngày 16/5/2011.

- Quyền sử dụng thửa đất số 10a + 11, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ: Khu 6, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AI342952, số vào sổ H00020 do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 18/3/2007. Theo Hợp đồng thế chấp số 390, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/9/2010 tại văn phòng công chứng Thành Đông.

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 23A Nhà Thờ, phường Quang Trung, thành phố Hải Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AK 390430 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 23/10/2007, số vào sổ H00157. Theo Hợp đồng thế chấp số 500 quyển số 03-2011TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/6/2011.

Tổng số tiền Công ty TeKom vay của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm là 18.600.000.000 đồng.

Khi các khoản nợ trên đến hạn thanh toán nhưng Công ty TeKom không thanh toán được gốc và lãi theo đúng cam kết, NHNoPTNTVN- Chi nhánh Hoàn Kiếm đã có các giấy báo nợ quá hạn gửi tới Công ty TeKom thông báo rõ khoản nợ gốc và lãi mà Công ty TeKom phải thanh toán cho Ngân hàng.

NHNoPTNTVN - Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty TeKom đã có nhiều buổi làm việc để thống nhất phương án trả nợ, trong đó nội dung chủ yếu là Công ty TeKom đề nghị được giãn nợ, giảm lãi suất do kinh doanh khó khăn và cam kết sử dụng nguồn vốn từ việc bán các bất động sản để trả nợ.

Ngày 04/10/2013, NHNoPTNTVN - Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty TeKom đã có Biên bản đối chiếu công nợ. Theo đó Công ty TeKom còn nợ số tiền tính đến ngày 30/9/2013 (chưa tính lãi quá hạn phát sinh) của 04 hợp đồng tín dụng là: Nợ gốc: 12.493.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3.730.058.209 đồng. Tổng cộng là 16.223.058.209 đồng.

Về việc xử lý tài sản đảm bảo: Theo thoả thuận ngày 05/01/2013, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm đã đồng ý để Công ty TeKom rút 01 phần tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 23A Nhà Thờ, phường Quang Trung, thành phố Hải Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 390430 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 23/10/2007, số vào sổ H00157. Theo Hợp đồng thế chấp số 500 quyển số 03-2011TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/6/2011 để thanh toán một phần nợ gốc. Hiện tại, tài sản đảm bảo khoản vay của Công ty TeKom còn lại là:

- Quyền sử dụng thửa đất số 92 (1), tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ: Tổ 7 phường Bồ Đề, quận Long Biên, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AL128476 do UBND quận Long Biên cấp ngày 21/11/2007, số vào sổ 2395/2007/QĐ-UB-348/2007, MS 10127411756 cho Ông Lê Quốc Nhị, chuyển quyền sử dụng theo Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 10419-10 quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/10/2010 tại Phòng công chứng số 01 – thành phố Hà Nội, ký Phụ lục hợp đồng ngày 16/5/2011. Chủ sử dụng là ông Nguyễn Phương Thịnh và vợ là bà Vũ Thị Xuân.

- Quyền sử dụng thửa đất số 10a + 11, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ: Khu 6, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AI342952, số vào sổ H00020 do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 18/3/2007 đứng tên ông Đinh Trọng Sắc. Theo Hợp đồng thế chấp số 390, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/9/2010 tại văn phòng công chứng Thành Đông.

Đến nay, Ngân hàng vẫn chưa xử lý được các tài sản đảm bảo trên để thu hồi nợ. Việc Công ty Tekom không thanh toán nợ cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng. Việc bên bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Công ty Tekom là vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp đã ký, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi

kiện như sau:

- Buộc Công ty TeKom thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền còn nợ tổng cộng là 18.630.893.504 đồng, trong đó 12.493.000.000 đồng nợ gốc và 6.187.893.504 đồng lãi trong hạn và lãi quá hạn tạm tính đến ngày 10/6/2014;

- Buộc ông Nguyễn Phương Thịnh, bà Vũ Thị Xuân và ông Đinh Trọng Sắc, bà Bùi Thị Minh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo các Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Trọng Sắc và bà Bùi Thị Minh, nguyên đơn có ý kiến như sau:

Một trong những tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Tekom là Quyền sử dụng thửa đất số 10a + 11, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ: Khu 6, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AI342952, số vào sổ H00020 do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 18/3/2007. Chủ sử dụng là ông Đinh Trọng Sắc và vợ là bà Bùi Thị Minh. Cụ thể:

Ngày 15/9/2010, tại trụ sở Văn phòng công chứng Thành Đông, ông Sắc và bà Minh ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 243, Quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD, ủy quyền cho ông Nguyễn Phương Thịnh thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền nhân danh ông Sắc, bà Minh như: *"- Toàn quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) tại thửa đất số 10a + 11, tờ bản đồ số 14, thuộc khu 6 phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương…*

- Được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất trên tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam …".

Thực hiện công việc theo ủy quyền, ngày 23/9/2010 ông Nguyễn Phương Thịnh đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tiền vay của Công ty Tekom. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng này được công chứng tại Văn phòng công chứng Thành Đông, đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Khi các khoản nợ đến hạn thanh toán, Công ty TeKom không thanh toán được gốc và lãi theo đúng cam kết, NHNoPTNTVN- Chi nhánh Hoàn Kiếm đã có các giấy báo nợ quá hạn gửi tới Công ty TeKom thông báo rõ khoản nợ gốc và lãi mà Công ty TeKom phải thanh toán cho Ngân hàng đồng thời yêu cầu ông Sắc, bà Minh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Công ty Tekom theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký.

Việc ông Sắc, bà Minh có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất của người thứ ba lập ngày 23/9/2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đông vô hiệu, buộc ngân hàng phải giải chấp đối với tài sản của gia đình ông Sắc, bà Minh và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Đinh Trọng Sắc cho ông Sắc, bà Minh là không có cơ sở vì: Theo quy định tại Khoản 3, Điều 4 Luật công chứng*: "Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và có đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng".* Do vậy, từ thời điểm văn bản ủy quyền giữa ông Sắc, bà Minh với ông Nguyễn Phương Thịnh được Công chứng viên ký, đóng dấu của Văn phòng công chứng (ngày 15/9/2010) thì phát sinh hiệu lực. Kể từ ngày 15/9/2010, ông Nguyễn Phương Thịnh có toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 10a+11.

Điều 2 Hợp đồng ủy quyền quy định "*Thời hạn ủy quyền là 05 (năm) năm, kể từ ngày 14/9/2010".* Hợp đồng ủy quyền có hiệu lực từ ngày 15/9/2010. Ngày 23/9/2010, ông Thịnh ký Hợp đồng thế chấp là phù hợp với nội dung Hợp đồng ủy quyền, trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền.

Tại thời điểm ông Sắc, bà Minh ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Thịnh, ông Sắc, bà Minh cam kết "*đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ… và hậu quả pháp lý…"* của việc giao kết Hợp đồng ủy quyền. Khi Hợp đồng ủy quyền phát sinh hiệu lực, ông Thịnh được thực hiện mọi quyền của người sử dụng đất mà pháp luật cho phép trong đó có quyền thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng.

Như vậy, Hợp đồng ủy quyền giữa ông Sắc, bà Minh với ông Thịnh phù hợp với quy định của pháp luật về cả nội dung và hình thức.

Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/9/2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đông.Về hình thức:

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Sắc, bà Minh với ông Thịnh được công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực.

- Hợp đồng thế chấp ký giữa ngân hàng với ông Thịnh cũng được công chứng theo quy định của pháp luật và đã được đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, Hợp đồng này có hiệu lực, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận và theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai: "*1. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước là đại diện chủ sở hữu ... 4. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất ...".*

Điều 173 Bộ Luật dân sự năm 2005 quy định: "*1. Người không phải là chủ sở hữu chỉ có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản không thuộc quyền sở hữu của mình ... theo quy định của pháp luật.*

2. Các quyền của người không phải là chủ sở hữu đối với tài sản bao gồm:

a) quyền sử dụng đất ...".

Điều 194 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "*Quyền sử dụng tài sản có thể được chuyển giao cho người khác thông qua hợp đồng ...".*

Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định: Người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất thì được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại … thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất …

Theo các quy định trên, Nhà nước trao quyền sử dụng thửa đất số 10a+11 cho ông Sắc, bà Minh. Ông Sắc, bà Minh đã thực hiện quyền của người sử dụng đất được Nhà nước trao là ủy quyền cho ông Thịnh được "thế chấp, bảo lãnh" thửa đất số 10a+11, ông Thịnh đã dùng quyền sử dụng thửa đất này thế chấp cho ngân hàng để

đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP Đầu tư và dịch vụ viễn thông Tekom. Việc thế chấp tuân thủ quy định của pháp luật, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 390, Quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 23/9/2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đông hoàn toàn có giá trị về mặt pháp lý. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu độc lập của ông Sắc, bà Minh, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn khẳng định Hợp đồng thế chấp ngày 23/9/2010 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật nên trường hợp ông Sắc bà Minh có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Ngày 08/8/2016, nguyên đơn nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 03/8/2016 nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và vợ chồng ông Nguyễn Phương Thịnh và bà Vũ Thị Xuân đã tự thỏa thuận được với nhau về việc ông Thịnh, bà Xuân đồng ý bàn giao tài sản thế chấp tại địa chỉ: Tổ 7 Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội để nguyên đơn bán đấu giá. Tháng 6/2016, tài sản thế đã được bán với giá là 3.140.900.000 đồng.

Khoản tiền bán tài sản này được trừ vào phần nợ gốc mà Công ty CP đầu tư và dịch vụ viễn thông Tekom đang nợ nguyên đơn. Theo đó, tính đến ngày 10/6/2016, khoản nợ gốc mà Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ viễn thông Tekom còn nợ là: 12.493.000.000 đồng – 3.140.900.000 đồng = 9.352.100.000 đồng (ngày 08/8/2016, bị đơn thanh toán trả thêm được 50.000.000 đồng nợ gốc).

Như vậy, tổng nợ gốc, lãi mà Công ty CP đầu tư và dịch vụ viễn thông Tekom còn nợ nguyên đơn tạm tính đến ngày 08/8/2016 là **17.650.623.069 đồng,** trong đó: Nợ gốc là 9.302.100.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 8.348.523.069 đồng.

Nay, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- *Buộc Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Tekcom trả cho nguyên đơn số tiền nợ*

tạm tính đến ngày 08/8/2016 là 17.650.623.069 đồng, trong đó: Nợ gốc là 9.302.100.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 8.348.523.069 đồng.

- Buộc ông Đinh Trọng Sắc và vợ là bà Bùi Thị Minh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng thế chấp đã ký.

*** Bị đơn Công ty CP Đầu tư & Dịch vụ Viễn thông TEKOM là ông Nguyễn Phương Thịnh trình bày:**

Nhất trí việc Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty TEKOM theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Xác nhận trong thời gian từ năm 2010 đến năm 2012, Công ty Tekom có ký 04 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Viện Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm gồm: Hợp đồng tín dụng số 1502-LAV201000723 ngày 25/10/2010; Hợp đồng tín dụng số 1502-LAV201100776 ngày 27/12/2011; Hợp đồng tín dụng số 1502-LAV201100789 ngày 30/12/2011 và Hợp đồng tín dụng số 1502-LAV20120037 ngày 16/01/2012. Tổng số tiền vay là 18.600.000.000 đồng, các khoản vay, nợ gốc, lãi như nguyên đơn yêu cầu khởi kiện là đúng.

Quá trình ký hợp đồng, bị đơn đã thế chấp bằng hai tài sản sau:

1. Quyền sử dụng đất tại số 7 phường Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AL128476 do UBND quận Long Biên cấp ngày 21/11/2007 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Phương Thịnh và bà Vũ Thị Xuân.

2. Quyền sử dụng thửa đất tại địa chỉ: Khu 6, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AI342952, số vào sổ H00020 do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 18/3/2007 thuộc quyền sử dụng của ông Đinh Trọng Sắc và bà Bùi Thị Minh.

Ông Thịnh xác nhận không có tranh chấp gì về nội dung các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nhà đất tại Tổ 7 phường Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội. Sau khi các hợp đồng được ký kết và được Ngân hàng giải ngân, Công ty Tekom đã sử dụng số tiền vay để kinh doanh các dịch vụ viễn thông. Tuy nhiên, do kinh tế sụt giảm nên dẫn

tới Công ty làm ăn thua lỗ, không còn khả năng thanh toán. Hiện tại, Công ty Tekom không còn hoạt động tại địa chỉ 17D ngõ 52 Giang Văn Minh, Ba Đình, Hà Nội mà chuyển về địa chỉ tại số 530 Trần Hưng Đạo, phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương, Công ty hiện nay tạm dừng kinh doanh, đóng các nghĩa vụ thuế nhưng chưa làm thủ tục thay đổi thông tin doanh nghiệp theo quy định.

Ông Thịnh trình bày, ông là bạn của vợ chồng con gái, con rể ông Sắc. Năm 2010, vợ chồng con gái ông Sắc có nhu cầu vay vốn để đầu tư kinh doanh vận tải hành khách, do không có mối quan hệ với ngân hàng nên đã nhờ ông Thịnh đứng thế chấp diện tích đất của ông Sắc để vay vốn ngân hàng và ông Thịnh đã đồng ý. Sau đó con gái ông Sắc là chị Ngọc đưa ông Sắc, bà Minh ra Văn phòng Công chứng Thành Đông để làm thủ tục ủy quyền cho cá nhân ông Thịnh thế chấp nhà đất của ông Đinh Trọng Sắc ở khu 6 phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương để cá nhân ông Thịnh đứng ra vay vốn theo nội dung thỏa thuận trên. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền xong, cùng thời điểm đó Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ viễn thông TEKOM do ông Thịnh làm đại diện theo pháp luật cũng có nhu cầu về vốn để kinh doanh nên ông Thịnh đã sử dụng Hợp đồng ủy quyền của ông Sắc trên cơ sở sự đồng ý của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Viện Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm và Văn phòng Công chứng Thành Đông thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất của ông Sắc để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ viễn thông TEKOM với ý định sau khi vay được vốn sẽ trích lại một phần để đưa cho vợ chồng con gái ông Sắc nhưng sau đó vì một số lý do nên Công ty không còn tiền để đưa cho vợ chồng con gái ông Sắc nữa. Do ông Thịnh không nói nên vợ chồng ông Sắc và vợ chồng con gái ông Sắc không biết việc ông Thịnh thế chấp quyền sử dụng đất của ông Sắc để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Tekom. Ông Thịnh cũng không nhớ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Sắc xuất trình cho phòng công chứng khi làm thủ tục công chứng là bản chính hay bản sao và do ai xuất trình.

Do Công ty gặp phải nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh nên việc trả nợ ngân hàng không theo ý muốn. Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ viễn thông TEKOM

và bản thân ông hoàn toàn không trây ỳ trả nợ, đã có nhiều cố gắng, nỗ lực trong việc tìm nguồn tiền trả nợ cho ngân hàng. Việc đến nay, CP Đầu tư và Dịch vụ viễn thông TEKOM chưa trả nợ được cho ngân hàng là do những nguyên nhân khách quan và nằm ngoài ý muốn chủ quan của ông; ông cũng không có mục đích chiếm đoạt tài sản của ông Sắc vì việc thế chấp giữa ông và ngân hàng trên cơ sở tự nguyện của hai bên có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Thành Đông.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố gì đối với nguyên đơn hoặc người liên quan trong vụ án. Do Công ty CP Đầu tư và dịch vụ viễn thông Tekom hiện dừng hoạt động, nhiều lần thay đổi địa điểm nên chưa tìm thấy các tài liệu, chứng cứ để giao nộp theo yêu cầu của Tòa án.

Ông Thịnh cũng nhất trí việc Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập của ông Sắc bà Minh. Do ông bà Sắc, Minh cho ông mượn tài sản để kinh doanh không thu lợi nhuận nên ông cũng nhất trí với yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất của người thứ ba lập ngày 23/9/2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đông vô hiệu và yêu cầu trả lại bản gốc Giấy CNQSD đất số AI342952 do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 18/3/2007 cho ông Đinh Trọng Sắc và Bùi Thị Minh, các khoản nợ của Công ty Tekom với ngân hàng ông vẫn có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Ông không yêu cầu Tòa án xem xét việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Ông Thịnh xác nhận không thông báo cho chị Ngọc và vợ chồng ông Sắc biết việc sử dụng tài sản để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Tekom vì nghĩ hợp đồng ủy quyền không quy định việc này và vì Văn phòng Công chứng Thành Đông và phía Ngân hàng cho biết là thủ tục đã đầy đủ và hợp lệ. Việc ông Sắc bà Minh cho rằng đã ủy quyền cho ông với tư cách cá nhân, nhưng sau đó ông lại lấy tài sản của ông bà đảm bảo cho khoản vay của một Công ty là không đúng nội dung ủy quyền nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền, tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu ông Thịnh cũng đồng ý. Ông Thịnh khẳng định từ trước khi ký hợp đồng ủy quyền và cho đến nay, ông chưa đưa cho vợ chồng chị Ngọc, vợ chồng ông Sắc vay bất kỳ một khoản

tiền nào.

Ông Thịnh đồng ý chấm dứt hiệu lực của hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/9/2010 giữa ông Đinh Trọng Sắc và vợ là Bùi Thị Minh với ông tại văn Phòng công chứng Thành Đông.

*** Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 10/3/2016, 11/5/2016 và các lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Trọng Sắc, bà Bùi Thị Minh và người đại diện theo ủy quyền của ông Sắc, bà Minh là ông Ninh Văn Lực trình bày:**

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ khu 6 phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 10/3/2016, ông Đinh Trọng Sắc và bà Bùi Thị Minh có yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam về việc buộc ông bà thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, tuyên Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất của người thứ ba lập ngày 23/9/2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đông vô hiệu, buộc ngân hàng phải giải chấp trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Đinh Trọng Sắc.

Tại đơn bổ sung yêu cầu độc lập đề ngày 11/4/2016, ông Sắc bà Minh có bổ sung yêu cầu, đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm giải quyết xem xét hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền được lập tại Văn phòng Công chứng Thành Đông ngày 15/9/2010 giữa bên ủy quyền là ông Sắc bà Minh và bên được ủy quyền là ông Nguyễn Phương Thịnh có đúng quy định pháp luật không? nếu không đúng pháp luật thì đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu; nếu hợp pháp và hợp đồng đang còn hiệu lực thì đề nghị Tòa án giải quyết chấm dứt hiệu lực vì công việc theo Hợp đồng ủy quyền chưa được thực hiện, ông Nguyễn Phương Thịnh thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình không đúng nội dung của Hợp đồng ủy quyền, con gái ông không có nhu cầu sử dụng tiền vay liên quan đến việc ủy quyền thế chấp theo Hợp đồng ủy quyền nên nội dung công việc nêu tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền không

còn cần phải thực hiện nữa.

Đồng thời tại Tòa án ông cũng đã trình bày yêu cầu bổ sung là đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền, ông Nguyễn Phương Thịnh cũng đã trình bày nhất trí với yêu cầu độc lập trên.

Tại đơn đề nghị và lời khai ngày 11/5/2016, ông Sắc bà Minh thay đổi, bổ sung yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết như sau:

1. Yêu cầu Tòa án xem xét tính pháp lý của hợp đồng ủy quyền ngày 15/9/2010 giữa bên ủy quyền là vợ chồng ông và bên được ủy quyền là ông Nguyễn Phương Thịnh lập tại Văn phòng Công chứng Thành Đông có đúng quy định pháp luật không? Nếu không đúng pháp luật thì đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 15/9/2010; nếu đúng pháp luật thì đề nghị Tòa án xác nhận việc chấm dứt ủy quyền của vợ chồng ông cho ông Nguyễn Phương Thịnh, vì ông Thịnh đã thực hiện công việc được ủy quyền, vượt quá phạm vi được ủy quyền đem tài sản của vợ chồng ông đi thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ viễn thông TEKOM do ông Nguyễn Phương Thịnh làm đại diện theo pháp luật, gia đình ông không hề nhận được bất cứ lợi ích nào từ việc ủy quyền cho ông Thịnh và từ giao dịch do ông Thịnh đại diện thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 10a + 11, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ: Khu 6, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AI342952, số vào sổ H00020 do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 18/3/2007 đứng tên ông Đinh Trọng Sắc. Đề nghị Tòa án xem xét hiệu lực pháp lý của Hợp đồng thế chấp ngày 23/9/2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đông. Tuyên Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất của người thứ ba lập ngày 23/9/2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đông vô hiệu. Không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại do Hợp đồng vô hiệu, chỉ yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AI342952 do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 18/3/2007 đứng tên Đinh Trọng Sắc cho ông Sắc bà Minh.

Theo ông Sắc trình bày lý do có việc ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 15/9/2010 như sau: Năm 2008, ông Sắc cũng ký giúp anh Đinh Tuấn Hưng và chị Dương Thị Huệ vay tiền tại Ngân hàng. Sau đó chị Đinh Thị Ngọc cũng muốn vay tiền Ngân hàng nhưng không làm được thủ tục nên có nhờ anh Thịnh đứng ra vay, chị Ngọc đưa ông bà ra Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng ủy quyền với anh Thịnh. Ông bà cũng không biết rõ việc ủy quyền như thế nào, chị Ngọc bảo ra đó ký hợp đồng để giúp chị vay tiền nên ông bà có ký vào các văn bản do phòng công chứng lập sẵn còn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà cũng không được giữ.

Thực tế sau khi ký hợp đồng ủy quyền cho anh Thịnh, chị Ngọc và gia đình ông không có nhu cầu vay tiền nữa và cũng không nhận được bất cứ lợi ích hoặc khoản tiền nào của anh Thịnh. Ông bà cũng không được anh Thịnh thông báo gì về việc anh Thịnh đã ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng để đảm bảo khoản vay của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ viễn thông TEKOM do anh Thịnh làm Giám đốc, chỉ đến tháng 8 năm 2013 khi Ngân hàng có thông báo về việc xử lý tài sản thì ông bà mới biết quyền sử dụng đất của gia đình là tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay của Công ty TEKOM, ông bà rất bất ngờ và bức xúc về việc này. Ngay sau đó ông bà đã nhiều lần làm đơn phản đối gửi Ngân hàng nhận thế chấp sai, trong khi đơn phản đối của ông bà chưa được Ngân hàng giải quyết dứt điểm thì nhận được thông báo thụ lý giải quyết vụ án của Tòa án. Ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu của ông bà để đảm bảo quyền lợi theo quy định pháp luật.

*** Tại lời khai ngày 08/6/2016 và những lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đinh Thị Ngọc trình bày:** Chị là con ruột của ông Đinh Trọng Sắc. Ông Sắc và bà Minh đã tuyên bố chia cho chị một phần diện tích nhà đất tại đường Triệu Quang Phục, khu 6 phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương nhưng chưa làm thủ tục tách thửa theo quy định. Chị hoàn toàn đồng ý và nhất trí với các yêu cầu mà ông bà Sắc, Minh đã nêu trong đơn gửi Tòa án. Liên

quan đến việc ủy quyền của bố mẹ chị cho ông Nguyễn Phương Thịnh tại Văn phòng công chứng Thành Đồng chị có ý kiến như sau:

Chị có quen biết với ông Nguyễn Phương Thịnh. Khoảng tháng 8/2010, vợ chồng chị có nhu cầu vay số vốn khoảng 200.000.000 đồng để đầu tư kinh doanh vận tải hành khách, nên có nhờ ông Thịnh đứng ra làm thủ tục thế chấp nhà đất của bố mẹ là ông Sắc bà Minh để vay vốn ngân hàng. Trước đó năm 2008, bố mẹ chị cũng đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng anh trai chị là Đinh Tuấn Hưng và chị Dương Thị Huệ tại Ngân hàng NN&PTNT Chi nhánh Hải Dương. Khoảng đầu tháng 9/2010, chị Huệ đã tất toán khoản vay với ngân hàng và ngày 14/9/2010 đã nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng TN&MT thành phố Hải Dương để làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp đối với nhà đất nêu trên.

Ngày 15/9/2010, do cần làm thủ tục ủy quyền cho ông Thịnh, nên chị đã đưa bố mẹ là ông Sắc bà Minh đến Văn phòng công chứng Thành Đông để cùng với ông Thịnh lập hợp đồng ủy quyền cho cá nhân ông Thịnh để ông Thịnh đứng ra vay vốn ngân hàng. Tại thời điểm khi làm thủ tục ủy quyền tại Văn phòng Công chứng Thành Đông, do chưa lấy được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác nhận xóa thế chấp theo quy định (đã nộp ngày 14/9/2010 tại Văn phòng đăng ký đất đai) nên chị chỉ xuất trình được cho Văn phòng Công chứng Thành Đông bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp chưa có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai để Văn phòng Công chứng soạn thảo và làm thủ tục ký Hợp đồng công chứng ủy quyền của bố mẹ chị cho ông Thịnh.

Hợp đồng ủy quyền ngày 15/9/2010 do Văn phòng công chứng soạn thảo. Sau hôm ký Hợp đồng ủy quyền, gia đình chị mới lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ông Sắc bà Minh đã có xác nhận xóa thế chấp ngày 15/9/2010 và giao cho ông Thịnh để làm thủ tục thế chấp ngân hàng vay tiền theo thỏa thuận giữa chị và ông Thịnh. Sau đó ông Thịnh dùng giấy tờ ủy quyền và sổ đỏ để ký kết hợp đồng thế chấp với ngân hàng đảm bảo cho khoản vay nào thì gia đình chị không

được biết và sau đó vợ chồng chị cũng không có nhu cầu vay tiền nữa. Chị cũng không được ông Thịnh thông báo gì về việc ông Thịnh đã ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng để vay tiền cho Công ty TEKOM do ông Thịnh làm Giám đốc, chỉ đến tháng 8 năm 2013 khi Ngân hàng có thông báo về việc xử lý tài sản thì gia đình chị mới biết quyền sử dụng đất của gia đình là tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay của Công ty TEKOM, ngay sau đó gia đình chị đã nhiều lần có đơn phản đối gửi Ngân hàng nhận thế chấp sai trái. Chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu của gia đình để đảm bảo quyền lợi theo quy định pháp luật.

Chị khẳng định không nhận được bất cứ lợi ích hoặc khoản tiền nào từ ông Thịnh, nên hoàn toàn nhất trí với yêu cầu của ông Sắc bà Minh đề nghị Tòa án xem xét tính pháp lý của hợp đồng ủy quyền ngày 15/9/2010 giữa bên ủy quyền là ông Sắc bà Minh và bên được ủy quyền là ông Nguyễn Phương Thịnh lập tại Văn phòng Công chứng Thành Đông có đúng quy định pháp luật không? Nếu không đúng pháp luật thì đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 15/9/2010 và yêu cầu xem xét hiệu lực pháp lý của Hợp đồng thế chấp ngày 23/9/2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đông. Tuyên Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất của người thứ ba lập ngày 23/9/2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đông vô hiệu. Yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI342952 do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 18/3/2007 cho ông Đinh Trọng Sắc.

*** Tại đơn đề nghị ngày 26/8/2015 và những lời khai tiếp theo tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Dương Thị Huệ trình bày:** Sau khi được Tòa án Thông báo là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, vào ngày 30/6/2015, chị đã có đơn đề nghị Tòa án bác yêu cầu của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm về việc xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có tài sản của vợ chồng chị gắn liền ở khu 6 phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Nay chị vẫn giữ nguyên yêu cầu với lý do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng được thiết lập và công chứng trái pháp luật, xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình chị, cụ thể:

1. Theo Hợp đồng ủy quyền thiết lập ngày 15/9/2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đông giữa bố mẹ chồng chị và anh Nguyễn Phương Thịnh thì nội dung, phạm vi ủy quyền là:*"Được thế bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất trên tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng"*.

Theo nội dụng ủy quyền trên, bố mẹ chồng chị không ủy quyền cho anh Thịnh được dùng quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn.

Theo Hợp đồng thế chấp của người thứ ba để vay vốn ngân hàng, theo Đơn khởi kiện thì đây là quan hệ bảo lãnh cho khoản vay của bên thứ 3 là Công ty CP đầu tư và dịch vụ viễn thông Tekcom. Nội dung bảo lãnh này không có trong nội dung ủy quyền nêu trên. Theo chị, bảo lãnh và thế chấp là hai chế định pháp lý khác nhau; trong Hợp đồng ủy quyền, bố mẹ chị chỉ ủy quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất chứ không ủy quyền cho ông Thịnh thay mặt bố mẹ chị bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất đối với khoản vay của Công ty Tekcom.

Mặt khác, trong nội dung ủy quyền, bố mẹ chị ủy quyền thế chấp quyền sử dụng đất và thế chấp tài sản gắn liền với đất; điều này có nghĩa bố mẹ chị không cho phép người được ủy quyền chỉ thế chấp quyền sử dụng đất. Tại thời điểm Hợp đồng thế chấp được thiết lập, ngoài tài sản của vợ chồng chị thì trên đất còn có ngôi nhà của bố chị.

Như vậy, việc ông Thịnh dùng tài sản là quyền sử dụng đất đứng tên bố chị để bảo lãnh cho bên thứ ba là vượt quá phạm vi nội dung được ủy quyền. Ngân hàng nhận thế chấp tài sản và Văn phòng công chứng Thành Đông công chứng Hợp đồng trong khi người thế chấp không có quyền dùng tài sản đứng tên bố chị để bảo lãnh cho khoản vay của bên thứ ba là việc làm trái pháp luật nên phải tự chịu trách nhiệm, không có quyền yêu cầu xử lý tài sản là quyền sử dụng đất đứng tên bố chị, đã và

đang là của bố chị, của vợ chồng chị và nhiều người khác trong gia đình.

2. Ngoài ngôi nhà cấp 4 của bố chị thì trên đất còn có nhiều tài sản của vợ chồng chị hình thành trước thời điểm Hợp đồng được thiết lập gồm:

+ Tại mảnh đất giáp đường Triệu Quang Phục: 01 nhà ở 02 tầng (diện tích xây dựng khoảng 80m^2/sàn), 01 nhà kho;

+ Tại mảnh đất phía trong ngõ đường Triệu Quang Phục: 01 nhà kho và 02 dãy nhà trọ gồm 09 phòng.

Việc anh Thịnh và Ngân hàng NN& PTNT Việt Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm bảo lãnh và nhận bảo lãnh quyền sử dụng đất đứng tên bố chị trong khi trên đất có nhiều tài sản của nhiều người trong đó có cả của vợ chồng chị mà chưa được sự đồng ý của các chủ sở hữu cũng là việc làm trái pháp luật. Văn phòng công chứng Thành Đông công chứng hợp đồng thế chấp trong khi hồ sơ công chứng chưa có tài liệu phản ánh về tài sản trên đất và ý kiến của chủ sở hữu (nếu có tài sản trên đất) là công chứng trái pháp luật. Tại thời điểm Hợp đồng thế chấp được thiết lập, không có quy định nào cho phép Ngân hàng được nhận bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất mà không cần phải xem xét đến tài sản gắn liền với đất, không có quy định nào cho phép tổ chức công chứng được công chứng giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất mà không cần phải phải xem xét đất tài sản trên đất và không cần phải có ý kiến đồng ý của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Việc nhận bảo lãnh, công chứng Hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản gắn liền với đất của người khác không trên cơ sở quy định của pháp luật cho phép là việc làm không có giá trị pháp lý, xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình chị.

3. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng, đại diện bên vay vốn là ông Nguyễn Phương Thịnh, chức vụ Chủ tịch HĐQT (người đại diện theo pháp luật), tại phần ký thì lại ký với tư cách là Tổng giám đốc, không phải với tư cách người đại diện theo pháp luật là Chủ tịch HĐQT. Việc ký này sai tư cách này ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp.

Chị yêu cầu Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm tuyên bố Văn bản công chứng là

Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất vô hiệu, bác yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam về việc "buộc bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh", giải chấp và trả lại giấy CNQSD đất cho bố chị. Chị nhất trí với các yêu cầu và trình bày của ông Sắc, ông Lực và chị Ngọc.

*** Tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 08/4/2016 và lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Thành Đông do ông Nguyễn Văn Dũng – Trưởng văn phòng làm đại diện trình bày:**

Ngày 15/9/2010, Văn phòng công chứng Thành Đông đã công chứng Hợp đồng uỷ quyền theo yêu cầu của các bên sau đây:

Bên uỷ quyền là ông Đinh Trọng Sắc, sinh năm 1942, cùng vợ là Bùi Thị Minh, sinh năm 1953, cùng thường trú tại Khu 6, phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương và Bên được uỷ quyền là Ông Nguyễn Phương Thịnh, sinh năm 1972, đăng ký thường trú tại số 530 Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Dương;

Bên uỷ quyền đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Phương Thịnh được thực hiện các công việc sau đây nhân danh Bên uỷ quyền:

- Toàn quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) tại thửa đất số 10a+11, tờ bản đồ số 14 thuộc khu 6, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương (Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI342952, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00020 do uỷ ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp ngày 18/3/2007 kèm theo).

- Được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất trên tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng.

- Trong phạm vi uỷ quyền, ông Nguyễn Phương Thịnh được thay mặt ông Đinh Trọng Sắc và bà Bùi Thị Minh liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền và ký, nhận các văn bản tài liệu liên quan để thực hiện công việc uỷ quyền trên.

- Được uỷ quyền lại cho người thứ ba.

Sau khi xem xét hồ sơ, căn cứ vào các quy định của pháp luật, văn phòng nhận

thấy yêu cầu của các bên là chính đáng, có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành cần được chấp nhận, bởi các lẽ sau:

Ông Đinh Trọng Sắc và bà Bùi Thị Minh có thể tự mình thực hiện hoặc uỷ quyền cho người khác xác lập, thực hiện các công việc nhân danh bên uỷ quyền (Điều 581 của Bộ Luật dân sự năm 2005).

Chủ sử dụng đất có quyền Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh (Khoản 7, Điều 113 Luật đất đai năm 2003).

Trong phần Phạm vi uỷ quyền của Hợp đồng uỷ quyền trên có nêu: *"Được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất trên tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng"*.

Tại Khoản 1, Điều 31 Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007, có quy định: *Bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai được hiểu là thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho người thứ ba vay vốn theo quy định của Bộ luật Dân sự (sau đây gọi chung là thế chấp bằng quyền sử dụng đất).*

Tại Khoản 4, Điều 72 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định: *"Việc bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, quy định tại khoản 5 Điều 32, khoản 4 Điều 33, khoản 4 Điều 34, khoản 4 Điều 35 và khoản 1 Điều 36 Nghị định số 23/2006/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2006 của Chính phủ về thi hành Luật Bảo vệ và phát triển rừng và các văn bản hướng dẫn thi hành được chuyển thành việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng của người thứ ba."*

Và tại Mục 2 của Thông tư liên tịch số 03/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường Sửa đổi, bổ sung

một số quy định của Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất) quy định: *"Thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba mà trong Luật Đất đai gọi là bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất (gọi chung là thế chấp quyền sử dụng đất)"*

Vì vậy, việc "thế chấp bằng quyền sử dụng đất" được nêu trong phần phạm vi ủy quyền của Hợp đồng uỷ quyền trên được hiểu là: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho chính chủ sử dụng đất vay vốn hoặc cũng có thể là Thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho người thứ ba vay vốn.

Do đó, người vay vốn có thể không phải là người thế chấp; thậm chí người thế chấp còn có thể dùng một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự (Điều 324 Bộ luật Dân sự năm 2005).

Ngày 23 tháng 9 năm 2010, ông Nguyễn Phương Thịnh đã đến trụ sở Văn phòng công chứng Thành Đông yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm:

- Ông Đinh Trọng Sắc và bà Bùi Thị Minh đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Phương Thịnh dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Sắc và bà Minh là quyền sử dụng đất, thế chấp cho tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng;

- Do phạm vi uỷ quyền là rất rộng, không có giới hạn, không bị hạn chế việc thế chấp để bảo đảm cho số tiền vay là bao nhiêu, lãi suất tiền vay như thế nào và cho chủ thể nào vay… Điều đó chứng tỏ rằng ông Định Trọng Sắc và bà Bùi Thị Minh chấp nhận dùng tài sản của mình thế chấp cho tổ chức tín dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ với mức cao nhất mà ngân hàng có thể chấp nhận (bao gồm cả lãi và các chi phí có liên quan đến nợ gốc) cho bất kỳ ai hoặc cho bất kỳ bên thứ ba nào khác thì ông Sắc và bà Minh đều đồng ý.

Vì vậy, khi ông Nguyễn Phương Thịnh thực hiện công việc được uỷ quyền, tức là nhân danh ông Đinh Trọng Sắc và bà Bùi Thị Minh dùng tài sản chủ sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Đầu tư và Dịch vụ Viễn thông TeKom vay vốn ngân hàng là hoàn toàn phù hợp với quy định về hợp đồng uỷ quyền nêu tại Điều 581 của Bộ luật Dân sự.

Tại khoản 1, Điều 3 Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 12 năm 2006 về đăng ký giao dịch bảo đảm (sau đây được gọi là Nghị định 163) có quy định:*"Bên bảo đảm là bên có nghĩa vụ hoặc người thứ ba cam kết bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, bao gồm bên cầm cố, bên thế chấp, bên đặt cọc, bên ký cược, bên ký quỹ, bên bảo lãnh và tổ chức chính trị - xã hội tại cơ sở trong trường hợp tín chấp".*

Tại Khoản 1, Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ - CP của Chính phủ ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163, quy định: *"1. Bên bảo đảm là bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình, dùng quyền sử dụng đất của mình, dùng uy tín hoặc cam kết thực hiện công việc đối với bên nhận bảo đảm để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự của chính mình hoặc của người khác, bao gồm bên cầm cố, bên thế chấp, bên đặt cọc, bên ký cược, bên ký quỹ, bên bảo lãnh và tổ chức chính trị - xã hội tại cơ sở trong trường hợp tín chấp".*

Bên cạnh đó, tại Khoản 1, Điều 4 Nghị định 163 cũng quy định*: "Tài sản bảo đảm do các bên thoả thuận và thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ hoặc thuộc sở hữu của người thứ ba mà người này cam kết dùng tài sản đó để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ đối với bên có quyền. Tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai và được phép giao dịch".*

Theo hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường thì *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba* mà Luật đất đai gọi là bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất là Hợp đồng được công chứng theo quy định.

Văn phòng thấy rằng yêu cầu của ông Nguyễn Phương Thịnh là chính đáng, có đầy đủ cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, nên đã công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng số 390, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD tại trụ sở Văn phòng công chứng Thành Đông ngày 23/9/2010.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ngyên đơn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng ngày 23/9/2010 vô hiệu, buộc Ngân hàng phải giải chấp đối với tài sản của ông bà Sắc, Minh đồng thời chấm dứt hiệu lực của văn bản ủy quyền ngày 23/9/2010, thì căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu do các bên cung cấp đang được lưu trữ tại trụ sở Văn phòng; Căn cứ vào các quy định của pháp luật, khẳng định rằng việc công chứng Hợp đồng uỷ quyền và Hợp đồng thế chấp nêu trên là đúng quy định pháp luật.

Các bên tham gia giao kết hợp đồng uỷ quyền cam đoan: Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng (Theo Khoản 2, Điều 5 Hợp đồng uỷ quyền nêu trên).

Trước khi ký kết hợp đồng, các bên đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc về tài sản, các giấy tờ về quyền sở hữu tài sản nêu trong hợp đồng và bằng lòng giao kết hợp đồng.

Việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, không trái đạo đức xã hội.

Các bên đã được nghe đọc lại hợp đồng, đã hiểu rõ toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và tự nguyện ký, điểm chỉ, đóng dấu vào hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên.

Về ý kiến của nguyên đơn cho rằng Văn phòng Công chứng phải chịu trách nhiệm về tính pháp lý của hợp đồng thế chấp trên, Văn phòng Công chứng cho rằng mình chỉ chịu trách nhiệm pháp lý về quy trình ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp.

Về yêu cầu của ông Sắc đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố chấm dứt hiệu lực pháp lý, hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Sắc bà Minh và ông Thịnh ngày 15/9/2010,

văn phòng không chấp nhận vì theo quy định tại Điều 421 Bộ luật dân sự, do ngân hàng đã chấp nhận hợp đồng ủy quyền và hồ sơ thẩm định trình tự cho vay nên các bên không có quyền chấm dứt hiệu lực của hợp đồng ủy quyền trên. Văn phòng không có ý kiến gì thẩm quyền của Tòa án trong việc thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập của ông Sắc bà Minh trong vụ án này. Văn phòng khẳng định đã giao nộp cho Tòa án đầy đủ tài liệu, chứng cứ lưu trữ tại Văn phòng Công chứng khi thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp. Khẳng định về trình tự, thủ tục khi thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp trong vụ án này là đúng quy định và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Tại Bản án kinh doanh kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2016/KDTM – ST ngày 05 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đã xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 184, khoản 1 Điều 244, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 235; Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành;

Áp dụng Điều 122, 127, 128, 136, 137, 139, 142, 144, 145, 255, 256, 410, 581, 584 Bộ luật dân sự;

Ph¸p lÖnh ¸n phÝ, lÖ phÝ Toµ ¸n sè 10/2009/UBTVQH 12 vµ danh môc kÌm theo.

Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước);

Thông tư số 12/2010/TT – NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với

khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

Xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đối với bị đơn Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ viễn thông Tekom về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc bị đơn Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ viễn thông Tekom phải thanh toán trả nguyên đơn tổng số tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 29/8/2016 là 17.721.163.995 đồng, trong đó nợ gốc là 9.302.100.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 8.419.063.995 đồng.

Bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Theo hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Đinh Trọng Sắc và bà Bùi Thị Minh về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/9/2010 tại Văn phòng Công chứng Thành Đông. Số công chứng: 243, Quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD và tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng được ký kết ngày 23/9/2010 tại Văn phòng Công chứng Thành Đông, Số công chứng 390, Quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

4. Hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/9/2010 tại Văn phòng Công chứng Thành Đông. Số công chứng: 243, Quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do vô hiệu và tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng được ký kết ngày 23/9/2010 tại Văn phòng Công chứng Thành Đông, Số công chứng 390, Quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam về việc buộc ông Đinh Trọng Sắc và

vợ là bà Bùi Thị Minh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng thế chấp đã ký.

6. Buộc nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam phải trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Trọng Sắc và bà Bùi Thị Minh bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 10a + 11, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ: Khu 6, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương số AI342952, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00020 do Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 18/3/2007 đứng tên ông Đinh Trọng Sắc.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, Nguyên đơn là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam kháng cáo đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2016/KDTM – ST ngày 05 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Những vấn đề cụ thể người kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Bản án sơ thẩm không phù hợp với quy định của pháp luật, không bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Nguyên đơn có Đơn kháng cáo bổ sung: đề nghị huỷ án, đình chỉ xét xử vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm, Nguyên đơn xin rút Đơn khởi kiện và đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án.

- Sau khi Toà án cấp sơ thẩm xét xử xong, Nguyên đơn có Đơn kháng cáo và trong giải đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Nguyên đơn nộp cho Toà án Hợp đồng mua bán nợ số 122 ngày 09/12/2013 giữa bên mua bán nợ là Công ty Quản lý tải sản, bên bán nợ là Agribank. Nội dung của Hợp đồng này thể hiện tại Điều 4 – Quyền và

nghĩa vụ của Bên A (được quy định tại điểm 1.2.3.4 – Mục 4 quy định: bên A (Công ty Quản lý tải sản) có quyền khởi kiện bên B (khách hàng vay).

Kèm theo Hợp đồng mua bán nợ là Hợp đồng uỷ quyền cùng số cùng ngày nêu trên.

Tại Đơn kháng cáo bổ sung chi tiết Nguyên đơn cho rằng Nguyên đơn không có quyền khởi kiện và đề nghị Huỷ bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm, Nguyên đơn rút Đơn khởi kiện và đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại PT phúc thẩm, Người khởi kiện rút đơn khởi kiện, đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án, Bị đơn không đồng ý việc rút ĐKK của Nguyên đơn. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không đồng ý rút đơn khởi kiện của Nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không kháng cáo Bản án sơ thẩm, hoàn toàn đồng ý với quyết định của BAST về yêu cầu độc lập của mình, vì vậy cần giữ nguyên quyết định phần yêu cầu độc lập của Toà án cấp sơ thẩm. Phần yêu cầu độc lập này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày cấp PT ra QĐ đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự trình bầy:

Các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không thỏa thuận về giải quyết vụ án.

*** Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu với nội dung:**

Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

- Cấp sơ thẩm giải quyết hủy hợp đồng ủy quyền này là không đúng quy định, cần sửa án về nội dung này.

- Bác nội dung kháng cáo của Nguyên đơn.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 04 ngày 05/9/2016 của TAND quận Hoàn

Kiếm về nội dung quyết định hủy hợp đồng ủy quyền số 243 ngày 15/9/2010 lập tại VPCC Thành Đông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội. Hội đồng xét xử nhận định:

**** Về thủ tục tố tụng:***

Đơn kháng cáo của các đương sự được thục hiện trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên là hợp lệ.

Các đương sư vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ Luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt.

**** Về nội dung:***

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 18/5/2017 đại diện Nguyên đơn - Agribank có đơn xin rút đơn khởi kiện. HĐXX đã tạm ngừng phiên tòa để lấy ý kiến của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tòa án cũng đã yêu cầu đại diện Nguyên đơn xuất trình văn bản rút đơn khởi kiện của người có thẩm quyền đại diện của Agribank (do người đại diện theo ủy quyền của Agribank tại cấp phúc thẩm không được ủy quyền rút đơn) nhưng tại phiên tòa hôm nay đại diện Agribank không xuất trình được văn bản này. Đồng thời cũng thay đổi ý kiến không rút đơn khởi kiện nữa. Do đó, HĐXX tiếp tục xét xử là thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 299 BLTTDS.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ Bản án và yêu cầu những nội dung cụ thể sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 243 ngày 15/9/2010 lập tại VPCC Thành Đông vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền là không đúng.

- Ngân hàng cho rằng đã bán toàn bộ khoản nợ cho VAMC nên Ngân hàng không còn quyền kháng cáo.

- Đề nghị cấp phúc thẩm xác định tư cách đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm.

Xét nội dung kháng cáo về việc thụ lý và giải quyết yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 243 ngày 15/9/2010 lập tại VPCC Thành Đông vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền này thấy:

Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự xuất trình cho tòa án 01 Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 243, quyển số 5 lập ngày 15/9/2010 tại VPCC Thành Đông. Do các đương sự có tranh chấp với nhau về các nội dung và điều khoản của hợp đồng ủy quyền này và cho rằng việc công chứng vào hợp đồng ủy quyền của Công chứng viên VPCC Thành Đông là trái pháp luật. Ngày 10/3/2016 ông Sắc, bà Minh có yêu cầu độc lập và ngày 11/4/2016 có đơn bổ sung yêu cầu độc lập với nội dung đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền có công chứng vô hiệu. Ông Sắc, bà Minh cũng đã nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập này. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 25 của BLTTDS sửa đổi bổ sung 2011 này là Khoản 11 điều 26, điều 201 BLTTDS 2015; Khoản 1 điều 4 Nghị quyết 03/2012 của Hội đồng Thẩm phán – Tòa án nhân dân Tối cao. Vì vậy, nội dung kháng cáo này của Agribank không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền này là không phù hợp với các quy định của pháp luật, cần sửa án về nội dung này.

Xét nội dung kháng cáo về quyền khởi kiện của Agribank thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Agribank xuất trình thêm các tài liệu là: Hợp đồng mua bán nợ số 122 ngày 09/12/2013 và các hợp đồng sửa

đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền số 122 ngày 09/12/2013, số 13 ngày 20/3/2014 và số 2121 ngày 17/6/2016 để cho rằng đây là tình tiết mới đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm. Xem xét hình thức, nội dung của các hợp đồng này thấy đây là tình tiết mới xuất hiện tại giai đoạn phúc thẩm mà cấp sơ thẩm không thể biết được khi thụ lý và giải quyết vụ án do các đương sự không xuất trình những tài liệu, chứng cứ này. Tuy nhiên, những tài liệu, chứng cứ này cũng không làm thay đổi bản chất, nội dung vụ án cũng như không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của VAMC bởi lẽ:

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng ủy quyền sửa đổi, bổ sung số 2121 ngày 17/6/2016 thì VAMC đã thỏa thuận ủy quyền lại cho Agribank thay mặt VAMC khởi kiện và tham gia tố tụng tại TAND các cấp để giải quyết vụ việc khởi kiện đòi nợ khách hàng vay là Tekom đối với khoản vay nêu trên. Trong đó, Agribank được ủy quyền ký vào đơn khởi kiện và sử dụng con dấu của mình trong đơn khởi kiện. Do đó, việc hủy án để cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại do xác định sai tư cách nguyên đơn là không cần thiết vì đến nay Agribank vẫn có đầy đủ tư cách nguyên đơn khởi kiện trong vụ án này theo phạm vi ủy quyền của VAMC phù hợp với quy định tại Nghị định 53/2013 về tổ chức và hoạt động của VAMC, Khoản 5 điều 3, điều 39 Thông tư 19/2013 của NHNN quy định về mua bán nợ xấu, Khoản 1 điều 138, điểm b khoản 1 điều 688 BLDS2015. Hơn nữa, hợp đồng mua bán nợ số 122 ngày 09/12/2013 cũng chưa được các bên thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại điểm c khoản 2 điều 13 Nghị định 53/2013. Tại phiên tòa các bên đều xác định hợp đồng này chưa có hiệu lực, các bên chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, Agribank vẫn có đầy đủ quyền đòi nợ cũng như quyền khởi kiện đối với Tekom. Nếu VAMC có tranh chấp về quyền đòi nợ thì dành quyền khởi kiện cho VAMC trong vụ án khác. Do đó, yêu cầu kháng cáo này của Agribank không có cơ sở chấp nhận.

Xét nội dung kháng cáo xác định tư cách đại diện theo ủy quyền của Agribank tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm thấy:

Theo văn bản ủy quyền số 311 ngày 13/6/2014 của Agribank chi nhánh Hoàn Kiếm có nội dung xác định: Bên được ủy quyền là bà Đinh Thị Hòa và bà Nguyễn Thị Mến đều là Cán bộ pháp chế của ngân hàng. Ngoài ra còn có ông Nguyễn Anh Tuấn – Trưởng phòng KH (BL252, 253). Như vậy, nội dung ủy quyền này hoàn toàn phù hợp với quy định của ngân hàng. Trong cả quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Hòa, bà Mến, ông Tuấn vẫn nhận sự ủy quyền của Agribank chi nhánh Hoàn Kiếm và đều cam kết thực hiện đúng các nội dung đã được ủy quyền. Do đó, Agribank kháng cáo cho rằng bà Hòa, bà Mến không có tư cách đại diện cho Agribank chi nhánh Hoàn Kiếm tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ vào những nhận định trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm số 04 ngày 05/9/2016 của TAND quận Hoàn Kiếm về nội dung quyết định hủy hợp đồng ủy quyền số 243 ngày 15/9/2010 lập tại VPCC Thành Đông.

Kết luận vị đại diện VKSND TP Hà Nội tại phiên tòa hôm nay phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử.

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

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án sơ thẩm số 04/2016/KDTM - ST ngày 04/9/2016 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

- Áp dụng khoản 11 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các điều 51, 56, 58, 59, 60 và 91 Luật các tổ chức tín dụng năm

2004.

- Áp dụng Điều 2 Luật Công chứng;

- Áp dụng điều 342,476, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005

- Áp dụng điều 27, khoản 2, Pháp lệnh án lệ phí Tòa án năm 2009

Xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đối với bị đơn Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ viễn thông Tekom về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc bị đơn Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ viễn thông Tekom phải thanh toán trả nguyên đơn tổng số tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 29/8/2016 là 17.721.163.995 đồng, trong đó nợ gốc là 9.302.100.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 8.419.063.995 đồng.

Bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Theo hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Đinh Trọng Sắc và bà Bùi Thị Minh về việc yêu cầu Hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/9/2010 tại Văn phòng Công chứng Thành Đông. Số công chứng: 243, Quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng được ký kết ngày 23/9/2010 tại Văn phòng Công chứng Thành Đông, Số công chứng 390, Quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/9/2010 tại Văn phòng Công chứng Thành Đông. Số công chứng: 243, Quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn

ngân hàng được ký kết ngày 23/9/2010 tại Văn phòng Công chứng Thành Đông, Số công chứng 390, Quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam về việc buộc ông Đinh Trọng Sắc và vợ là bà Bùi Thị Minh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng thế chấp đã ký.

6. Buộc nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam phải trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Trọng Sắc và bà Bùi Thị Minh bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 10a + 11, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ: Khu 6, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương số AI342952, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00020 do Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 18/3/2007 đứng tên ông Đinh Trọng Sắc.

7. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ viễn thông Tekom phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch đối với khoản tiền phải thanh toán trả nguyên đơn là 125.721.164 đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự không có giá nghạch đối với phần Hợp đồng thế chấp bị tuyên bố vô hiệu là 200.000 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch đối với phần yêu cầu được Tòa án chấp nhận. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 63.300.000 đồng – 200.000 đồng = 63.100.000 đồng theo biên lai thu số 0000719 ngày 02/12/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Trọng Sắc và bà Bùi Thị Minh không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả ông Sắc bà Minh số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo biên lai số 01134 ngày 28/3/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Thành Đông

phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần Hợp đồng ủy quyền do vô hiệu là 200.000 đồng.

+ Án phí phúc thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 200.000 đồng tiện tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 01480 ngày 27/9/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

8. Tr-êng hîp b¶n ¸n ®-îc thi hµnh theo qui ®Þnh t¹i §iÒu 2 LuËt thi hµnh ¸n d©n sù th× ng-êi ®-îc thi hµnh ¸n d©n sù, ng-êi ph¶i thi hµnh ¸n d©n sù cã quyÒn tháa thuËn thi hµnh ¸n, quyÒn yªu cÇu thi hµnh ¸n, tù nguyÖn thi hµnh ¸n hoÆc bÞ c-ìng chÕ thi hµnh ¸n theo qui ®Þnh t¹i c¸c §iÒu 6, 7 vµ 9 LuËt Thi hµnh ¸n d©n sù; thêi hiÖu thi hµnh ¸n ®-îc thùc hiÖn theo qui ®Þnh t¹i §iÒu 30 LuËt Thi hµnh ¸n d©n sù.

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

Nơi nhận:
- VKSND T.p Hà Nội;
-TAND quận Hoàn Kiếm;
- Chi Cục Thi hành án DS quận Hoàn Kiếm;
- Đương sự;
- Lưu HS.

TM. Hội đồng xét xử phúc thẩm
Thẩm phán - chủ toạ phiên toà

CHU THỊ NGA

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

Từ những nhận định trên, Hôi đồng xét xử thấy cần sửa bản án sơ thẩm về số tiền bị đơn phải trả nguyên đơn, và sửa án sơ thẩm về cách tuyên án tại phần (2) quyết định của bản án sơ thẩm.

Về án phí: do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm được điều chỉnh do nguyên đơn rút yêu cầu đối với số tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Căn cứ điều 308, 309 Bộ Luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng điều 290, 293, 147, 148 Bộ Luật tố tụng dân sự; điều 342, 343, 361, 355, 471, 474, 476 Bộ Luật dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; Pháp lệnh án phí lệ phí tòa án;

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2016/KDTM-ST ngày 13+14/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam

Buộc công ty cổ phần xây dựng Tân Hoàng An phải trả ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam số tiền: đồng, trong đó:

Tiền gốc là:

Lãi trong hạn:

Lãi quá hạn:

2. Trường hợp Công ty cổ phần Xây dựng Tân Hoàng An không trả hoặc không trả đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền đề nghị cơ

quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 8, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 475 m^2, đo thực tế 265 m^2 tại thôn Bầu, xã Kim Chung, huyện Đông Anh, tp Hà Nội, đứng tên anh Lê Thành Long (diÖn tÝch ®Êt trªn «ng Lª Thµnh Long nhËn tÆng cho theo Hîp ®ång tÆng cho sè 2019b/2009/H§TC ngµy 02/10/2009 cña V¨n Phßng C«ng chøng Trung T©m)theo Hîp ®ång thÕ chÊp ®-îc c«ng chøng ngµy 05/3/2010 t¹i Phßng C«ng chøng sè 5 thµnh phè Hµ Néiđã ký kết giữa các bên.

3. Kể từ ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần Xây dựng Tân Hoàng An còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ giữa các bên.

4. Về án phí

- Án phí sơ thẩm:

Công ty CP Xây dựng Tân Hoàng An phải chịu 122.727.291 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam 61.167.000đ *(sáu mốt triệu một trăm sáu bảy ngàn đồng)* tiền nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AB/2010/0004863 ngày 30/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho các đương sự kháng cáo là ông Lê Thành Long, bà Hoàng Thị Ngân, ông Lê Văn Lương, bà Lê Thị Binh số tiền 800.000 đồng, theo Biên lai thu số 0003329 ngày 28/4/2016. (Do ông Lê Văn Lương đã mất, nên số tiền án phí phúc thẩm sẽ do một trong số những người thừa kế của ông Lương nhận lại).

Án xử công khai, phúc thẩm và có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND T.p Hà Nội;
-TAND huyện Đông Anh;
- Chi Cục Thi hành án DS huyện Đông Anh;
- Đương sự;
- Lưu HS.

TM. Hội đồng xét xử phúc thẩm
Thẩm phán - chủ toạ phiên toà

NGUYỄN HUYỀN CƯỜNG

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**