TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 08/2023/KDTM - PT.
Ngày : 9,12/01/2023
V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh*.**
Các Thẩm phán : ***Ông Nguyễn Thái Sơn***
Ông Nguyễn Xuân Tuấn
Thư ký ghi biên bản phiên toà : ***Ông Nguyễn Trung Kiên***
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: ***Ông Trần Văn Lừng – KSV***

Ngày 9,12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 124/2022/TLPT - KDTM ngày 19 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2022/ KDTM – ST ngày 20 tháng 1 năm 2022 của Toà án nhân dân Quận Đống Đa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 581/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 648/2022/QĐ-PT ngày 21/12/2022 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: ***Ngân hàng Thương mại cổ phần KViệt Nam*** (gọi tắt Ngân hàng)
Trụ sở: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh – Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Nhị - Giám đốc xử lý nợ.
(Theo quyết định số 1218/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017 của Chủ tịch Hội đồng quản trị)
Người được ủy quyền lại: Ông Trần Trọng Hải – Cán bộ xử lý nợ
(Giấy ủy quyền số 773 - 03/2021/UQ-TCB ngày 27/08/2021)

Bị đơn: ***Công ty TNHH D và liên danh*** (gọi tắt Công ty)
Trụ sở: C11, ngõ 25 Vũ Ngọc Phan, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
Người đại diện pháp luật: bà Đỗ Thị Họa - Giám đốc Công ty.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ ***Bà Đỗ Thị Họa***, sinh năm 1983

2/ ***Ông Trần Anh Toàn***, sinh năm 1975

Cùng trú tại: số 8 ngách 252/39 Tây Sơn, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội.

3/ ***Ông Vũ Đức Quân***, sinh năm 1982

HKTT: Số 01 đường Nghĩa Dũng, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

4/ ***Ông Phạm Ngọc Thực***, sinh năm 1976

5/ ***Bà Vũ Thị Hoài***, sinh năm 1977

6/ ***Anh Phạm Tú Anh***, sinh năm 2007

Trú tại: thôn 3, xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

7/ ***Bà Nguyễn Thị Dung***, sinh năm 1957

Trú tại: số 2 ngách 3/18, xóm Chùa, Đội 2, thôn Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Dung: Luật sư Vy Văn Minh, Công ty Luật TNHH Vietnew- Đoàn luật sư thành phố Hà Nội .

8/ ***Anh Lê Văn Thanh***, sinh năm 1985

9/ ***Chị Đào Thị Nguyệt***, sinh năm 1990

10/ ***Anh Lê Anh Tuấn***, sinh năm 1987

11/ ***Chị Ngô Thị Phương***, sinh năm 1990;

Cùng trú tại: Đội 2, thôn Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội;

12/ ***Chị Lê Thị Phương Loan*** sinh năm 1981,

Trú tại: số 6/53 ngõ Giếng Mứt, phường Trương Định, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

13/ ***Chị Lê Thị Thanh Huyền***, sinh năm 1982,

Trú tại: số 1 ngõ 12 Phố Kim Hoa, Phường Phương Liên, Quận Đống Đa, Hà Nội.

14/ ***Bà Nguyễn Thị Tuấn***, sinh năm 1955,

15/ ***Anh Lã Minh Quỳnh***, sinh năm 1981

16/ ***Chị Lê Thị Ngọc Hạnh***, sinh năm 1985;

Trú tại: thôn 3, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội .

17/ ***Văn phòng công chứng Thái Hà***.

Trụ sở : 148 phố Thái Hà, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

Người đại diện pháp luật: ông Nguyễn Việt Cường, Trưởng Văn phòng .

18/ ***Văn phòng công chứng Phan Xuân*** (cũ là Văn phòng công chứng Thăng Long).

Trụ sở: số 196 Lê Duẩn, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện pháp luật: bà Trần Thị Thu Hằng, Trưởng Văn phòng.

Ông Hải, bà E, ông Thanh, bà Loan, bà Huyền, ông Quỳnh, luật sư Minh có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI EVỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, Ngân hàng trình bày nội E vụ án như sau:

Công ty và Ngân hàng - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt ký kết :

- Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 101111/HĐHMTD/TCB/HQV-DTN ngày 10/11/2011, với nội dung: bên A đồng ý cho bên B giá trị hạn mức tín dụng 5.000.000.000đồng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thời hạn 12 tháng, từ ngày 10/11/2011 đến hết ngày 10/11/2012; lãi suất vay theo từng lần giải ngân bao gồm:

Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0039 ngày 14/5/2012, Công ty xác nhận nợ 1.766.000.000đồng, thời hạn 5 tháng, lãi suất cố định 20,05%/năm.

Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0043 ngày 14/6/2012, Công ty xác nhận nợ 1.314.000.000đồng, thời hạn 5 tháng, lãi suất cố định 15,65%/năm.

Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0053 ngày 18/7/2012, Công ty xác nhận nợ 1.167.000.000đồng, thời hạn 5 tháng, lãi suất cố định 15%/năm.

- Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 110112/HĐTD/TH-PN/TCB/HQV-DTN ngày 11/01/2012, bên A đồng ý cho bên B vay 1.200.000.000đồng, mục đích vay thanh toán tiền mua ô tô, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/01/2012 là 23%/năm; lãi suất điều chỉnh thời gian tiếp theo 01 tháng/1 lần vào các ngày đầu tháng và lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau (+) biên độ 9,35%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu. Bên B trả nợ gốc cho bên A trong vòng 36 tháng 01tháng/kỳ. Lần trả nợ gốc đầu tiên của bên B cho bên A sau 1 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Kèm theo hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 110112 có lịch trả nợ đối với Công ty từ tháng 11/2/2012 đến 11/1/2015, mỗi tháng 1 lần vào ngày 11 hàng tháng, số tiền 33.333.333đồng.

Trong trường hợp bên nhận nợ chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, phạt, nghĩa vụ khác theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đối với Ngân hàng, bên nhận nợ sẽ phải chịu phạt theo quy định hợp đồng tín dụng đồng thời còn phải trả phí phạt chậm trả và trả lãi cho Ngân hàng trên số tiền chậm trả với mức lãi suất bằng

150% lãi suất trong hạn đang áp dụng thời điểm quá hạn, tính trên số tiền nhận nợ và tiền lãi, phí, chi phí, phạt, các khoản phải thanh toán, hoàn trả đền bù phát sinh.

Để bảo đảm nghĩa vụ Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng cùng với ông Vũ Đức Quân, bà Đỗ Thị Họa và chồng là Trần Anh Toàn ký kết 3 hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 14/7/2012 tại trụ sở Văn phòng Công chứng Thăng Long, bên nhận thế chấp Ngân hàng - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt - Phòng Giao dịch Đào Tấn với bên thế chấp Đỗ Thị Họa và chồng là Trần Anh Toàn, tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số: 25, diện tích 171m^2, trong đó 146 m^2 hình thức sử dụng riêng, 25 m^2 hình thức sử dụng chung, tại địa chỉ: Đội 2, thôn Tả Thanh Oai, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 454936, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1757/2006/QĐ-UBND/00968 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2006, mang tên người sử dụng ông Lê Văn Bản và bà Nguyễn Thị Eđã chuyển nhượng toàn bộ theo hợp đồng số 396.2012/CNQSDĐ được Văn phòng Công chứng Thái Hà chứng thực ngày 29/6/2012 cho cho bà Đỗ Thị Họa, xác nhận thay đổi chủ sử dụng ngày 06/7/2012 tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; Phòng đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 17/7/2012.

- Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 10/01/2012 tại Văn phòng Công chứng A1, bên nhận thế chấp Ngân hàng - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt - Phòng Giao dịch Đào Tấn với bên thế chấp Đỗ Thị Họa và chồng là Trần Anh Toàn, tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số **20(1)**, tờ bản đồ số: 30, diện tích 218 m^2, hình thức sử dụng riêng, tài sản gắn liền với đất ở nhà xây gạch cấp 4, diện tích 30 m^2 tại địa chỉ: thôn 3 xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 469033, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1755/2006/QĐ-UBND/00837, MS: 1012321 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2006, mang tên người sử dụng ông Lã Minh Quỳnh đã chuyển nhượng toàn bộ theo hợp đồng số 1029.2011/CNQSDĐ được Văn phòng Công chứng Thái Hà chứng thực ngày 21/12/2011 cho bà Đỗ Thị Họa, xác nhận thay đổi chủ sử dụng ngày 04/1/2012 tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; Phòng đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 12/1/2012.

- Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 29/11/2011 tại Văn phòng Công chứng A1 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt - Phòng Giao dịch Đào Tấn với bên thế chấp Vũ Đức Quân, tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số: 13 tại địa chỉ: xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 396133, mã số: 1012315, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2115/00696/2009/HĐ-TP do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2009, mang tên ông Phạm Ngọc Thực và bà Vũ Thị Hoài, đã chuyển quyền sử dụng toàn bộ theo hợp đồng số 905.2011/CNQSDĐ được Văn phòng Công chứng Thái Hà chứng thực ngày 01/11/2011 cho cho ông Vũ Đức Quân, xác nhận thay đổi chủ sử dụng ngày 07/11/2011 tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; Phòng đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 1/12/2011.

Tạm tính đến ngày 15/6/2018, Ngân hàng xác nhận Công ty nợ 12.715.223.965 đồng, bao gồm nợ gốc: 4.615.214.006 đồng và nợ lãi: 8.100.009.959 đồng và tiền phạt vi phạm 496.000.000 đồng (tương đương với 8 % giá trị hợp đồng), tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 16/6/2018 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 101111/HĐHMTD/TCB/HQV-DTN ngày 10/11/2011 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 110112/HĐTD/TH-PN/TCB/HQV-DTN ngày 11/01/2012

Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại 03 khối tài sản nhà đất ở trên, để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty đối với 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 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

- *Bà Nguyễn Thị Etrình bày*:

Bà Ecùng các con là Lê Văn Thanh và Lê Anh Tuấn đang sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 25 tại Đội 2, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, TP.Hà Nội, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số: AD 454936: số vào sổ cấp GCN: 1757/2006/QĐ-UBND/00968 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 29/12/2006.

Khoảng đầu năm 2012, con trai của bà Elà Lê Văn Thanh cần một số tiền khoảng 300 triệu đồng để làm ăn, buôn bán. Qua người giới thiệu, Thanh biết bà Đỗ Thị Họa, sinh năm 1983, thường trú tại: số 8, ngách 252/39 Tây Sơn, quận Đống Đa, Hà Nội, có tiền cho vay, nên đã liên hệ vay tiền. Bà Họa đã đồng ý cho Thanh vay 300 triệu đồng, với lãi suất 4,5 triệu đồng/tháng. Bà Họa yêu cầu Thanh về nói chuyện với vợ chồng bà Eđể vợ chồng bà Eký giả tạo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Đỗ Thị Họa làm phương án vay vốn ngân hàng, để có tiền cho Lê Văn Thanh vay. Bà Họa đã nói với Thanh là khi nào cần lấy sổ đỏ thửa đất về thì chỉ cần báo trước cho bà Họa khoảng 1 tháng và chuẩn bị đủ tiền trả hết nợ gốc, lãi vay là bà Họa sẽ làm thủ tục giải chấp thửa đất và trả sổ đỏ cho gia đình ngay. Sau đó, ông Bản gặp và trực tiếp nghe bà Họa nói vậy, rồi về nói chuyện lại với bà Dung, cho nên vợ chồng bà Eđã đồng ý.

Sáng ngày 29/6/2012, bà Đỗ Thị Họa cùng Lê Văn Thanh dẫn vợ chồng bà Eđến Văn phòng Công ty của Bà Họa, ở địa chỉ: số 26 đường Láng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, để ký các giấy tờ vay tiền. Tại đây, bà Họa đã soạn sẵn một bản cam kết và đưa cho vợ chồng bà Eký, sau đó bà Họa cũng ký và đóng dấu Công ty vào bản cam kết này. Nội Ebản cam kết có ghi, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa vợ chồng bà Evà bà Đỗ Thị Họa "chỉ để làm phương án vay vốn ngân hàng". Bà Họa không được phép chuyển nhượng cho bên thứ ba. Nếu vợ chồng bà Ecó nhu cầu lấy lại sổ đỏ trước thời hạn thì sau 12 tháng, báo trước cho bà Họa 30 ngày và phải trả xong tiền. Sau khi ký bản cam kết, bà Họa đã đưa vợ chồng bà Evà Thanh đến số 7, ngõ 195 Xã Đàn II, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội để ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm phương án vay vốn theo như nội Ebản cam kết hai bên đã ký. Tại đây, bà Họa nói với nhân viên Văn phòng công chứng mang các giấy tờ đã được soạn sẵn ra để hướng dẫn vợ chồng bà Eký. Do tin tưởng bà Họa sẽ thực hiện đúng nội Ecủa bản cam kết, cho nên họ hướng dẫn bà Eký vào đâu thì vợ chồng bà Eký vào đó. Đến khoảng 1 giờ cùng ngày (29/6/2012), vợ chồng bà Eký xong các giấy tờ theo yêu cầu và hướng dẫn của bà Họa và công chứng viên. Vợ chồng bà Ekhông kịp nhớ nhân viên Văn phòng công chứng tên là gì, Văn phòng công chứng nào, cũng không được giao lại văn bản gì mà mình đã ký, được công chứng ngày hôm đó. Mãi về sau này, khi phát sinh tranh chấp, vợ chồng bà Eđi tìm hiểu thì mới biết Văn phòng công chứng đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Evà bà Đỗ Thị Họa là Văn phòng công chứng Thái Hà. Ngày 24/9/2015, bà Eđến Văn phòng công chứng Thái Hà xin sao

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì mới biết Hợp đồng này có số công chứng là: 396.2012/CNQSDĐ; quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Nguyễn Trung Tín công chứng ngày 29/6/2012. Khi về Văn phòng công ty, bà Họa đưa cho vay 150 triệu đồng, và nói rằng số tiền 150 triệu đồng còn lại thì bà Họa sẽ giải ngân cho vợ chồng bà Esau 15 ngày nữa (ngày 15/7/2012). Nội Enày được ghi ngay vào phần cuối của bản cam kết bà Eđã ký.

Ngày 14/7/2012, Lê Văn Thanh gọi điện cho bà Họa để nhận thêm tiền vay thì bà Họa đã hẹn lại vào ngày 20/7/2012 mới giải ngân tiền vay. Khoảng 09 giờ ngày 20/7/2012, Lê Văn Thanh cùng vợ chồng bà Eđến trụ sở Công ty để nhận tiền còn lại 150 triệu đồng. Bà Họa đã bảo nhân viên kế toán ghi phiếu chi cho vợ chồng bà Esố tiền trên. Vợ chồng bà Ecũng hỏi lại muốn lấy lại sổ đỏ sớm thì chỉ cần báo trước cho bà Họa 1 tháng là được phải không thì bà Họa đã trả lời là đúng, và nói vợ chồng bà Ecứ yên tâm. Con trai bà Eđã trả đầy đủ lãi vay cho chị Họa được 5 tháng liền. Sau đó, gia đình bà Eđã thu xếp được đủ tiền cả gốc, lãi cho bà Họa đến tháng thứ 5, có nguyện vọng xin được trả gốc, lãi trước thời hạn để lấy sổ đỏ về, nhưng bà Họa không đồng ý và nói chưa đến hạn ghi trong hợp đồng. Đến kỳ trả lãi tháng thứ 6, con bà Eliên hệ để đóng tiền lãi nhưng bà Họa nói gia đình đang có việc nên bà lấy tiền lãi sau. Sau đó, nhiều lần con trai bà Egọi điện xin gặp để trả tiền gốc, lãi trước thời hạn nhưng bà Họa luôn né tránh, viện có nhiều lý do để không gặp bà Dung, rồi cắt đứt liên lạc với gia đình bà E(thay đổi số điện thoại, đi khỏi nơi cư trú). Tháng 9/2015, có nhân viên của Ngân hàng đến nhà bà Exem nhà, đất, thì bà Eđược biết, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giả tạo) nói trên , bà Họa sử dụng giấy quyền sử dụng đất của bà Eđể thế chấp bảo lãnh cho Công ty vay số tiền là 1,1 tỷ đồng của Ngân hàng. Sau khi vay được tiền của Ngân hàng thì Công ty đã bỏ mặc, không trả nợ cho Ngân hàng, dẫn đến Ngân hàng đã khởi kiện Công ty để đòi nợ.

Bà Nguyễn Thị Echo rằng Bà Đỗ Thị Họa đã lợi dụng lòng tin và sự thiếu hiểu biết pháp luật của gia đình bà để lừa đảo vợ chồng bà Eký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, lợi dụng sự quản lý lỏng lẻo của Ngân hàng, móc nối với một số cán bộ của Ngân hàng để lập hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình bà Dung, bảo lãnh cho Công ty vay tiền để chiếm đoạt tiền của Ngân hàng, nên có yêu cầu độc lập :

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 396.2012/CNQSDD: quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 29/6/2012 tại

Văn phòng công chứng Thái Hà, giữa Lê Văn Bản, Nguyễn Thị Evới bà Đỗ Thị Họa vô hiệu do giả tạo.

-Tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa bà Đỗ Thị Họa ký với Ngân hàng để thế chấp quyền sử dụng thửa đất nói trên để bảo lãnh Công ty vay tiền của Ngân hàng là vô hiệu vì bà Họa không có thẩm quyền ký kết.

- Bà Đỗ Thị Họa, Công ty và Ngân hàng phải thực hiện việc giải chấp thửa đất, trả lại Giấy quyền sử dụng đất thừa đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Dung.

Kèm theo đơn yêu cầu độc lập, bà Nguyễn Thị Ecung cấp cho Tòa án sổ hộ khẩu, chứng minh thư bản sao; bản phô tô: bản cam kết ngày 29/6/2012, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, hồ sơ, giấy phép xây dựng; ngoài ra không có tài liệu, yêu cầu nào khác.

- *Ông Lã Minh Quỳnh trình bày*: Năm 2011, ông Quỳnh có nhu cầu vay vốn và qua giới thiệu của người quen gặp bà Đỗ Thị Họa vay tiền. Bà Họa bảo thế chấp sổ đỏ vay 300.000.000đồng thời hạn 3 năm và dẫn mấy người bạn qua chơi xem nhà. Trong thời hạn vay, hàng tháng ông Quỳnh vẫn trả lãi cho bà Họa, được khoảng 1,5 năm thì ông Quỳnh điện thoại cho bà Họa nói muốn lấy sổ đỏ về, nhưng chồng bà Họa nói đi công tác trong miền Nam về thì giải quyết. Sau đó ông Quỳnh không có tin tức gì của vợ chồng bà Họa. Ngân hàng khởi kiện Công ty yêu cầu phát mại tài sản thế chấp nhà ở tại địa chỉ thôn 3, xã vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội, là tài sản nhà đất ở ông Quỳnh đang sử dụng. Ông Lã Minh Quỳnh đề nghị bà Họa phải giải quyết vay tiền với Ngân hàng, trường hợp Ngân hàng phát mại tài sản thì gia đình ông Quỳnh mong muốn được quyền ưu tiên mua lại nhà đất ở này.

- *Ông Phạm Ngọc Thực trình bày*: Năm 2010, ông Thực có nhu cầu vay vốn để làm ăn, qua giới thiệu gặp ông Vũ Đức Quân, cho biết nếu muốn vay tiền thì phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho ông Quân, để làm thủ tục vay vốn ngân hàng, nên ông Thực đồng ý chuyển nhượng toàn bộ đất ở và tài sản trên đất ở tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số: 13 tại địa chỉ: xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 396133, mã số: 1012315, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2115/00696/2009/HĐ-TP do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2009, mang tên ông Phạm Ngọc Thực và bà Vũ Thị Hoài, đã chuyển quyền sử dụng toàn bộ theo Hợp đồng số 905.2011/CNQSDĐ được Văn phòng Công chứng Thái Hà chứng thực ngày 01/11/2011 cho cho ông Vũ Đức Quân, xác nhận thay đổi chủ sử

dụng ngày 07/11/2011 tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thanh Trì, Hà Nội. Ông Thực vay 700.000.000đồng, và hàng tháng trả lãi cho ông Quân, khi nào trả xong toàn bộ gốc, lãi thì ông Quân trả lại sổ đỏ cho gia đình ông Thực.

Từ năm 2017, ông Phạm Ngọc Thực không liên lạc được ông Quân, không biết ông Quân thế chấp vay vốn Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty, ông Thực có nguyện vọng được giữ lại mảnh đất và nhà là tài sản ông bà tổ tiên để lại. Mục đích sang nhượng đất ở cho ông Quân chỉ là để bảo đảm vay tiền 700.000.000đồng. Ông Phạm Ngọc Thực trình bày về gian nhà thờ trên đất thế chấp do họ Phạm đóng góp xây dựng năm 2000, 01 gian xây gạch, 1 tầng diện tích khoảng 40m2, phía bên phải nhà ở, trên phần đất của bố ông Thực chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Thực để ở và thờ cúng các cụ, nên ông Thực đề nghị xem xét phần diện tích gian nhà thờ. Ông Phạm Ngọc Thực không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ chứng minh gì khác.

Ngày 08,09/4/2021, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, thửa số 74, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội, diện tích 191m2, sử dụng riêng 177,8m2, sử dụng chung 14 m2. Hiện có gia đình ông Phạm Ngọc Thực và bà Vũ Thị Hoài, anh Phạm Tú Anh đang sử dụng căn nhà này. Ông Vũ Đức Quân mang tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền đất ở vắng mặt.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, thửa số 69, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: đội 2, thôn Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; diện tích 171 m^2, sử dụng riêng 146 m^2, sử dụng chung 25 m^2. Hiện có gia đình bà Nguyễn Thị Dung, anh Lê Văn Thanh, chị Đào Thị Nguyệt, có cháu Lê Bảo Châu và Lê Bảo Ngọc, sinh năm 2012; anh Lê Anh Tuấn và chị Ngô Thị Phương có cháu Lê Anh Minh, sinh năm 2012 và Lê Bảo An, sinh năm 2014 đang cư trú tại địa chỉ này, ngoài ra không có người nào khác.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, thửa số 20(1), tờ bản đồ số 30, địa chỉ: thôn 3, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; diện tích 218 m^2, sử dụng riêng 218 m^2. Hiện có bà Nguyễn Thị Tuân, Anh Lã Minh Quỳnh và chị Lê Thị Ngọc Hạnh đang sử dụng nhà, đất ở. Bà Đỗ Thị Họa là người mang tên chủ sở hữu hai thửa đất vắng mặt tại địa phương.

Ngày 15/11/2021, Tòa án nhân dân quận Đống Đa có quyết định yêu cầu Văn phòng công chứng Thái Hà cung cấp toàn bộ tài liệu liên quan công chứng hợp đồng số

396.2012/CNQSDĐ, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2012; Văn phòng công chứng Phan Xuân cung cấp toàn bộ tài liệu liên quan công chứng hợp đồng số 954.2012/HĐTC-TCB ngày 14/7/2012. Các Văn phòng công chứng đều xác nhận việc thực hiện thủ tục công chứng đúng thủ tục quy định pháp luật, đề nghị xét xử vắng mặt tham gia tố tụng, không yêu cầu gì thêm.

Văn phòng công chứng Phan Xuân có ý kiến về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Elà thời điểm công chứng hợp đồng thế chấp ngày 14/7/2012, bà Đỗ Thị Họa đã được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa số 69, tờ bản đồ số 25, địa chỉ Đội 2 thôn Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AD454936 nên có các quyền của chủ sử dụng đất ở.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2022/ KDTM – ST ngày 20 tháng 1 năm 2022 của Toà án nhân dân Quận Đống Đa đã quyết định như sau:

1- Chấp nhận nội Ekhởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam đối với Công ty TNHH D và liên danh về yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc, lãi suất trong hạn và quá hạn theo hợp đồng tín dụng.

2- Đình chỉ yêu cầu tính lãi phạt chậm trả của của Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam đối với Công ty TNHH D và liên danh.

3- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Evề tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, giữa bà Nguyễn Thị Evà ông Lê Văn Bản với bà Đỗ Thị Họa, do Văn phòng Công chứng Thái Hà công chứng số 396.2012/CNQSDĐ, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2012; Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Etuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, giữa bà Đỗ Thị Họa và Trần Anh Toàn với Techcombank-Chi nhánh Hoàng Quốc Việt, do Văn phòng Công chứng Thăng Long công chứng số 954.2012/HĐTC-TCB ngày 14/7/2012.

4- Công ty TNHH D và liên danh phải trả số tiền tổng số **15.977.895.269**đồng (*mười lăm tỷ, chín trăm bảy mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi lăm nghìn, hai trăm sáu mươi chín đồng chẵn*) cho Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam, trong đó: gốc quá hạn 4.615.214.006đồng, lãi trong hạn 790.408.267đồng, lãi quá hạn: 10.572.272.996đồng, theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 101111/HĐHMTD/TCB/HQV-DTN ngày 10/11/2011 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 110112/HĐTD/TH-PN/TCB/HQV-DTN ngày 11/01/2012 cùng các khế ước nhận nợ kèm theo.

Kể từ sau ngày phiên tòa sơ thẩm, Công ty TNHH D và liên danh phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

5- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật, cụ thể:

-Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số **69**, tờ bản đồ số: 25, tại địa chỉ: Đội 2, thôn Tả Thanh Oai, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 454936, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1757/2006/QĐ-UBND/00968 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2006, mang tên người sử dụng ông Lê Văn Bản và bà Nguyễn Thị Eđã chuyển nhượng toàn bộ theo hợp đồng số 396.2012/CNQSDĐ được Văn phòng Công chứng Thái Hà chứng thực ngày 29/6/2012 cho cho bà Đỗ Thị Họa, xác nhận thay đổi chủ sử dụng ngày 06/7/2012 tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thanh Trì, TP Hà Nội, xác nhận đăng ký thế chấp của Phòng đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì ngày 17/7/2012;

-Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số **20(1)**, tờ bản đồ số 30, tại địa chỉ: thôn 3 xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 469033, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1755/2006/QĐ-UBND/00837, MS: 1012321 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2006, mang tên người sử dụng ông Lã Minh Quỳnh đã chuyển nhượng toàn bộ theo hợp đồng số 1029.2011/CNQSDĐ được Văn phòng Công chứng Thái Hà chứng thực ngày 21/12/2011 cho cho bà Đỗ Thị Họa, xác nhận thay đổi chủ sử dụng ngày 04/1/2012 tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thanh Trì, TP Hà Nội, xác nhận đăng ký thế chấp của Phòng đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì ngày 12/1/2012;

-Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số **74**, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 396133, mã số: 1012315, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2115/00696/2009/HĐ-TP do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2009, mang tên ông Phạm Ngọc Thực và bà Vũ Thị Hoài, đã chuyển quyền sử dụng toàn bộ theo hợp đồng số

905.2011/CNQSDĐ được Văn phòng Công chứng Thái Hà chứng thực ngày 01/11/2011 cho cho ông Vũ Đức Quân, xác nhận thay đổi chủ sử dụng tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thanh Trì, TP Hà Nội ngày 07/11/2011, xác nhận đăng ký thế chấp của Phòng đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì ngày 1/12/2011.

Số tiền thu được sau khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ thì Công ty TNHH D và liên danh có nghĩa vụ tiếp tục trả hết tiền nợ còn lại cho Techcombank theo hợp đồng tín dụng.

6- Về án phí sơ thẩm: Công ty TNHH D và liên danh phải nộp 123.978.000đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; Ngân hàng TMCP KViệt Nam được nhận lại 60.358.000đồng tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0014967 ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa).

Ngoài ra bản án còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

* Bà Nguyễn Thị Ekháng cáo 1 phần bản án đề nghị : chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Evề việc Hủy Hợp đồng chuyển nhượng, Hủy Hợp đồng thế chấp, không đồng ý xử lý tài sản thế chấp.

Tại cấp phúc thẩm:

+ Nguyên đơn trình bày : Nguyên đơn điều chỉnh lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn , rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất trong hạn và quá hạn là 2.486.718.765 đồng. Yêu cầu Công ty phải trả 13.491.176.504 đồng, trong đó nợ gốc: 4.615.214.006 đồng, nợ lãi : 8.875.962.498 đồng trong đó lãi trong hạn: 733.737.402 đồng, lãi quá hạn: 8.142.225.096 đồng, từ ngày 19/10/2021 thì Công ty phải trả lãi phát sinh trên số nợ gốc với mức lãi suất quá hạn 19,5%/năm, những phần khác của Bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

- Đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khi bà Eyêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng, vì Hợp đồng chuyển nhượng được hai ký kết từ 29/6/2012, đến khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là năm 2021 bà Emới có Đơn yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng thuộc trường hợp hết thời hiệu khởi kiện. Việc Ngân hàng và bà Đỗ Thị Họa ký kết Hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện có công chứng theo đúng quy định của Bộ luật dân sự và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật do vậy đề nghị Hội

đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 133 Bộ luật dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà Dung.

+ Bà Nguyễn Thị Dung, ông Lê Văn Thanh, bà Lê thị Thanh Huyền, bà Lê thị Phương Loan, luật sư thống nhất trình bày: Giữ nguyên yêu cầu độc lập , yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Evề việc Hủy Hợp đồng chuyển nhượng, Hủy Hợp đồng thế chấp, không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích nhà đất mà gia đình Nguyễn Thị Eđang quản lý và sử dụng.

- Về Hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng không có thực, giả tạo, không có việc giao nhận tiền và giao nhận nhà đất vi phạm điều cấm của Pháp luật. Giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là không đúng với thực tế do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điều 123,124,132 Bộ luật dân sự hủy Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa bà Nguyễn Thị E, ông Lê Văn Bản và bà Đỗ Thị Họa.

- Về Hợp đồng thế chấp: Do bà Đỗ Thị Họa không phải là chủ sử dụng thửa đất do vậy việc bà Họa ký Hợp đồng thế chấp là không đúng thẩm quyền, vi phạm điều cấm của pháp luật, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử hủy Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bà Đỗ Thị Họa và Ngân hàng.

- Về tài sản trên đất: Năm 2011 ông Bản và bà Exin phép xây dựng và xây dựng 01 nhà 2,5 tầng, và 01 nhà 01 tầng bê tông cốt thép, tiền xây là của bà Dung, ông Bản, ông Thanh, ông Tuấn, việc xây dựng trước khi chuyển nhượng và thế chấp, do vậy căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tài sản trên đất không phải là đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thế chấp, khi Ngân hàng nhận thế chấp cũng chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất, do vậy tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Dung, ông Bản, ông Thanh, ông Tuấn. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị cho gia đình bà Eđược ưu tiên mua quyền sử dụng đất và Ngân hàng phải trả cho gia đình bà Egiá trị tài sản trên đất. Yêu cầu Tòa án phân chia giới hạn đảm bảo của từng tài sản đảm bảo cho việc thi hành án.

- Qua nghiên cứu hồ sơ thấy rằng Hồ sơ xem xét thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng không đúng quy định pháp luật, các nhân viên Ngân hàng đã không làm đúng chức năng nhiệm vụ khi xem xét tài sản thế chấp dẫn đến việc các bên ký kết Hợp đồng thế chấp gây thiệt hai đến quyền lợi của gia đình bà Dung, do vậy Luật sư kiến nghị Hội đồng

xét xử căn cứ điều 179 Bộ luật hình sự chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để điều tra làm rõ hành vi vi phạm pháp luật của bà Họa và các nhân viên Ngân hàng.

+ *Bà Lê thị Thanh Huyền, bà Lê thị Phương Loan thống nhất trình bày:* Bà Huyền và bà Loan là con của ông Bản và bà Dung. Bà Huyền và bà Eđồng ý tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đồng ý giao quyền lợi của mình cho bà Eđược toàn quyền quyết định, không yêu cầu Tòa án giải quyết về quyền và nghĩa vụ đối với nhà đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số: 25, tại địa chỉ: Đội 2, thôn Tả Thanh Oai, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

+ *Ông Lã Minh Quỳnh trình bày*: Sau khi xét xử sơ thẩm gia đình ông Quỳnh không kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm ông Quỳnh đề nghị Hội đồng xét xử trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị cho gia đình ông Quỳnh được ưu tiên mua quyền sử dụng đất và Ngân hàng phải trả cho gia đình ông Quỳnh giá trị tài sản trên đất. Yêu cầu Tòa án phân chia giới hạn đảm bảo của từng tài sản đảm bảo cho việc thi hành án.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Ngân hàng và Công ty ký kết Hợp đồng tín dụng trên cơ sở tự nguyện phù hợp pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty phải trả nợ gốc và nợ lãi là có căn cứ. Tại phiên tòa Ngân hàng điều chỉnh lãi suất rút một phần yêu cầu đòi lãi suất, xét thấy sự tự nguyện của Ngân hàng là phù hợp pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, Hợp đồng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật, do vậy không chấp nhận kháng cáo của bà Dung. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về lãi suất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- *Về thủ tục tố tụng* : Đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Etrong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét kháng cáo của bà Evề Hủy Hợp đồng chuyển nhượng, Hủy Hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa đất số 69, tờ bản đồ số: 25, tại địa chỉ: Đội 2, thôn Tả Thanh Oai, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội, những nội Ekhác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo nên có hiệu lực pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm bà Lê thị Phương Loan và bà Lê Thị Thanh Huyền đều có Đơn đề nghị giao quyền lợi của mình cho bà Nguyễn Thị Evà chỉ tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm, xét thấy sự tự nguyện của bà Lê thị Phương Loan và bà Lê Thị Thanh Huyền là phù hợp với pháp luật, nên chấp nhận.

- ***Về nội dung***:

* Về Hợp đồng tín dụng :

- Về nợ gốc:

+ Ngân hàng – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt do ông Nguyễn Anh Tuấn – Giám đốc chi nhánh đại diện và Công ty do bà Đỗ Thị Họa – Giám đốc đại diện đã ký Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 101111/HĐHMTD/TCB/HQV-DTN ngày 10/11/2011, với nội dung: bên A đồng ý cấp cho bên B giá trị hạn mức tín dụng 5.000.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thời hạn 12 tháng, từ ngày 10/11/2011 đến hết ngày 10/11/2012, lãi suất vay theo từng lần giải ngân do hai bên thỏa thuận không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định trên khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ.

+ Ngân hàng – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt do ông Lê Thành Nam – đại diện và Công ty do bà Đỗ Thị Họa – Giám đốc đại diện đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 110112/HĐTD/TH-PN/TCB/HQV-DTN ngày 11/01/2012 với nội dung: bên A đồng ý cho bên B vay 1.200.000.000đồng, mục đích vay thanh toán tiền mua ô tô, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/01/2012 là 23%/năm.

Thấy rằng các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc, nội Evà hình thức của Hợp đồng phù hợp với các điều 471,474,476 Bộ luật dân sự nên phát sinh hiệu lực. Căn cứ các biên bản làm việc giữa Ngân hàng và Công ty, các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của Ngân hàng và Công ty đều thể hiện Công ty còn nợ Ngân hàng số nợ

gốc là 4.615.214.006 đồng đến nay chưa trả, do vậy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Công ty trả số nợ gốc nêu trên là có căn cứ nên chấp nhận.

- Về lãi suất : Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0039 ngày 14/5/2012, Công ty xác nhận nợ 1.766.000.000đồng, thời hạn 5 tháng, lãi suất cố định 20,05%. Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0043 ngày 14/6/2012, Công ty xác nhận nợ 1.314.000.000đồng, thời hạn 5 tháng, lãi suất cố định 15,65%. Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0053 ngày 18/7/2012, Công ty xác nhận nợ 1.167.000.000đồng, thời hạn 5 tháng, lãi suất cố định 15,00%, thấy rằng tại thời điểm vay các bên thoả thuận thời hạn vay ngắn hạn, lãi suất cố định 20,05%, 15,65%, 15,00%/năm là phù hợp với điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010, Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/04/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng điều chỉnh lãi suất và rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất trong hạn và quá hạn với số tiền 2.486.718.765đồng, Yêu cầu Công ty phải trả 13.491.176.504 đồng, trong đó nợ gốc: 4.615.214.006 đồng, nợ lãi : 8.875.962.498 đồng trong đó lãi trong hạn: 733.737.402 đồng, lãi quá hạn: 8.142.225.096 đồng, từ ngày 19/10/2021 thì Công ty phải trả lãi phát sinh trên số nợ gốc với mức lãi suất quá hạn 19,5%/năm, xét thấy sự tự nguyện của Ngân hàng là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

* Về nguồn gốc quyền sử dụng đất:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ , lời khai của các đương sự thể hiện thửa đất thửa đất số 69, tờ bản đồ số: 25, tại địa chỉ: Đội 2, thôn Tả Thanh Oai, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 454936, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1757/2006/QĐ-UBND/00968 ngày 29/12/2006 đứng tên người sử dụng đất ông Lê Văn Bản và bà Nguyễn Thị Dung.

* Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất :

+ Ngày 29/6/2012 ông Lê Văn Bản, bà Nguyễn Thị Evà bà Đỗ Thị Họa ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 396.2012/CNQSDĐ, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD có công chứng của Văn phòng công chứng Thái Hà với nội dung: " *ông Lê Văn Bản, bà Nguyễn Thị Eđồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Đỗ Thị Họa*".

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự, văn bản trả lời của Văn phòng công chứng Thái Hà thể hiện ngày 29/6/2012 ông Lê Văn Bản, bà Nguyễn Thị Evà bà Đỗ Thị Họa ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 396.2012/CNQSDĐ, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc. Trong quá trình ký kết Hợp đồng ông Lê Văn Bản, bà Nguyễn Thị Evà bà Đỗ Thị Họa đã tự đọc và công nhận toàn bộ nội Ecủa Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt công chứng viên Văn phòng công chứng Thái Hà, hai bên tự ký và điểm chỉ vào Hợp đồng, ông Lê Văn Bản, bà Nguyễn Thị Etự ký vào Phiếu yêu cầu công chứng, điều đó thể hiện ông Lê Văn Bản, bà Nguyễn Thị Ehoàn toàn nhận thức được việc mình đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Ethừa nhận khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên tại Văn phòng công chứng Thái Hà, bà Dung, ông Bản không xuất trình và cung cấp thông tin về Bản cam kết về việc vay tiền được ký kết giữa bà Dung, ông Bản, Công ty với Công chứng viên, do vậy Văn phòng công chứng Thái Hà không thể biết được giao dịch giữa bà Dung, ông Bản và Công ty nêu trên.

Thấy rằng ông Lê Văn Bản, bà Nguyễn Thị Evà bà Đỗ Thị Họa ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 396.2012/CNQSDĐ, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 29/6/2012 trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc, Hợp đồng có nội Evà hình thức phù hợp với pháp luật, có công chứng của Văn phòng công chứng Thái Hà là phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Ông Lê Văn Bản, bà Nguyễn Thị Ephải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội Eđã thỏa thuận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 396.2012/CNQSDĐ, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 29/6/2012. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Bản, bà Nguyễn Thị Ehủy Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là có căn cứ, nên chấp nhận. Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên ngày 6/7/2012 Phòng tài nguyên và môi trường Huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đăng ký sang tên chủ sử dụng bà Đỗ Thị Họa là phù hợp với pháp luật.

- Về Hợp đồng thế chấp:

Ngày 14/7/2012, Ngân hàng – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt – Phòng giao dịch Đào Tấn do bà Trịnh Thị Thu Hương đại diện và bà Đỗ Thị Họa, ông Trần Anh Toàn đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 954.2012/HĐTC-TCB tại Văn phòng công chứng Thăng Long với nội dung: " *Bà Đỗ Thị Họa, ông Trần Anh Toàn thế chấp quyền sử dụng*

đất của thửa đất số 69, tờ bản đồ số: 25, tại địa chỉ: Đội 2, thôn Tả Thanh Oai, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 454936, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1757/2006/QĐ-UBND/00968 ngày 29/12/2006 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp đứng tên người sử dụng đất ông Lê Văn Bản và bà Nguyễn Thị Echo Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty".

Thấy rằng, các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng có nội Evà hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảm đảm và các quy định của pháp luật có liên quan, nên phát sinh hiệu lực, việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp nếu Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm quyền sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số: 25, tại địa chỉ: Đội 2, thôn Tả Thanh Oai, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Evề việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp và không đồng ý xử lý tài sản thế chấp.

- Về tài sản trên đất :

Khoản 1,2 điều 19 Luật Nhà ở quy định : " *1. Việc xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện khi có sự thay đổi về diện tích, chiều cao, kết cấu chính nhà ở. 2, Chủ sở hữu nhà ở phải có bản kê khai về nội Ethay đổi kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và nộp cho cơ quan quản lý nhà ở cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận*.".

Căn cứ lời khai của các đương sự, Giấy phép xây dựng số 17/2011/GPXD ngày 18/5/2011 và các tài liệu có trong hồ sơ đủ cơ sở xác định toàn bộ tài sản trên đất là nhà cấp 4, nhà 2,5 tầng trên đều do bà Dung, ông Bản xây dựng trước khi chuyển nhượng và thế chấp. Sau khi xây dựng bà Dung, ông Bản không kê khai nhà ở và các công trình khác trên đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, do vậy nhà ở và các công trình khác trên đất chưa được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ đủ cơ sở xác định nhà ở và các công trình khác trên đất theo hiện trạng hiện nay thuộc quyền sở hữu của bà Dung, ông Bản và được hình thành trước khi chuyển nhượng và thế chấp.

Theo quy định tại mục 4 khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐCP ngày 24/2/2012 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 163/2006 ngày 29/12/2006 quy định : " *chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thoả thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất , trừ trường hợp có thoả thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất*" . Án lệ số 11/2017 quy định : " *Trường hợp bên nhận thế chấp, bên thế chấp thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất " thì " cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua*". Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thế chấp thì đối tượng giao dịch của các Hợp đồng trên là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng nhà ở và các công trình khác trên đất không phải là đối tượng giao dịch của Hợp đồng nêu trên, do vậy giá trị xây dựng nhà ở và các công trình khác trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Dung, ông Bản, không phải là tài sản thế chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất là có căn cứ, tuy nhiên khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Ngân hàng phải thanh toán cho bà Dung, ông Bản giá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên đất, do vậy chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Esửa bản án sơ thẩm về xử lý tài sản trên đất.

Tuy nhiên đảm bảo cho 2 Hợp đồng tín dụng nêu trên là 3 tài sản đảm bảo, do vậy việc Tòa án sơ thẩm không phân chia nghĩa vụ đảm bảo của từng tài sản thế chấp sẽ gây khó khăn cho việc thi hành bản án và ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của từng tài sản, do vậy chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Esửa bản án sơ thẩm theo hướng phân định lại nghĩa vụ bảo đảm về lãi đối với từng tài sản khi xử lý tài sản đảm bảo theo từng Hợp đồng thế chấp đó là :

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 954.2012/HĐTC-TCB ký ngày 14/7/2012 là nghĩa vụ trả 27,5% trên tổng nợ lãi.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2004.2011/HĐTC-TCB ký ngày 29/11/2011 là nghĩa vụ trả 41,5% trên tổng nợ lãi.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 24.2012/HĐTC-TCB ký ngày 10/01/2012 là nghĩa vụ trả 31% trên tổng nợ lãi.

Vì vậy căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của bà Esửa án sơ thẩm về lãi suất và xử lý tài sản thế chấp.

* Về án phí : Bà Ekhông phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 342, 343, 351, 471, 474, 476, 715 Bộ luật dân sự 2005, Án lệ số 11/2017.

Căn cứ Điều 19,114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 luật Đất đai năm 2003

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ điều 147, điều 148, khoản 1 điều 161, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 ,Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 , Khoản 6 điều 12 Nghị định 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 2 điều 26, khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử: Chấp nhận 1 phần kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Dung.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2022/ KDTM – ST ngày 20 tháng 1 năm 2022 của Toà án nhân dân Quận Đống Đa và quyết định như sau:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam đối với Công ty TNHH D và liên danh về yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc, lãi suất trong hạn và quá hạn theo hợp đồng tín dụng.

2- Đình chỉ yêu cầu đòi lãi phạt chậm trả, 1 phần lãi trong hạn, 1 phần lãi quá hạn 2.486.718.765 đồng của Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam đối với Công ty TNHH D và liên danh do Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam rút yêu cầu.

3- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Evề tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo giữa bà Nguyễn Thị Evà ông Lê Văn Bản với bà Đỗ Thị Họa, do Văn phòng Công chứng Thái Hà công chứng số 396.2012/CNQSDĐ, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2012;

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Etuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu giữa bà Đỗ Thị Họa và Trần Anh Toàn với Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam, do Văn phòng Công chứng Thăng Long công chứng số 954.2012/HĐTC-TCB ngày 14/7/2012.

4- Buộc Công ty TNHH D và liên danh phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam số tiền 13.491.176.504 đồng, trong đó nợ gốc: 4.615.214.006 đồng, nợ lãi : 8.875.962.498 đồng trong đó lãi trong hạn: 733.737.402 đồng, lãi quá hạn: 8.142.225.096 đồng, theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 101111/HĐHMTD/TCB/HQV-DTN ngày 10/11/2011 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 110112/HĐTD/TH-PN/TCB/HQV-DTN ngày 11/01/2012 cùng các khế ước nhận nợ kèm theo.

Kể từ ngày 21/1/2022, Công ty TNHH D và liên danh phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất quá hạn 19,5%/năm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

5- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH D và liên danh không trả hoặc trả không đầy đủ tất cả các khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam thì Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật đối với những tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số: 25, tại địa chỉ: Đội 2, thôn Tả Thanh Oai, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội diện tích sử dụng riêng 146 m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 454936, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1757/2006/QĐ-UBND/00968 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2006, mang tên người sử dụng ông Lê Văn Bản và bà Nguyễn Thị Dung, đã chuyển nhượng toàn bộ theo Hợp đồng số 396.2012/CNQSDĐ được Văn phòng Công chứng Thái Hà chứng thực ngày 29/6/2012 cho cho bà Đỗ Thị Họa, xác nhận thay đổi chủ sử dụng ngày 06/7/2012 tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội, xác nhận đăng ký thế chấp của Phòng đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì ngày 17/7/2012.

Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam và bà Nguyễn Thị Dung, ông Lê Văn Thanh, bà Lê thị Thanh Huyền, bà Lê thị Phương Loan, ông Lê Văn Tuấn được thỏa thuận về việc ưu tiên mua quyền sử dụng 146 m^2 đất, Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam thanh toán cho bà Nguyễn Thị Dung, ông Lê Văn Thanh, bà Lê thị Thanh Huyền, bà Lê thị Phương Loan, ông Lê Văn Tuấn giá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên diện tích 146m^2 đất nêu trên khi thi hành án.

Nghĩa vụ bảo đảm đến ngày 20/1/2022 đối với tài sản nêu trên là nghĩa vụ đối với số nợ gốc là 1.149.329.121đồng, 2.115.996.309 nợ lãi và tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc 1.149.329.121 đồng theo mức lãi suất 19,5%/năm kể từ ngày 21/1/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 20(1), tờ bản đồ số 30, tại địa chỉ: thôn 3 xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 469033, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1755/2006/QĐ-UBND/00837, MS: 1012321 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2006, mang tên ông Lã Minh Quỳnh đã chuyển nhượng toàn bộ theo hợp đồng số 1029.2011/CNQSDĐ được Văn phòng Công chứng Thái Hà chứng thực ngày 21/12/2011 cho bà Đỗ Thị Họa, xác nhận thay đổi chủ sử dụng ngày 04/1/2012 tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội, xác nhận đăng ký thế chấp của Phòng đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì ngày 12/1/2012;

Nghĩa vụ bảo đảm đến ngày 20/1/2022 đối với tài sản nêu trên là nghĩa vụ đối với số nợ gốc là 1.294.028.830 đồng, 2.382.398.722 nợ lãi và tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc 1.294.028.830 đồng theo mức lãi suất 19,5%/năm kể từ ngày 21/1/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng riêng 177,8 m^2 tại địa chỉ: xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 396133, mã số: 1012315, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2115/00696/2009/HĐ-TP do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2009, mang tên ông Phạm Ngọc Thực và bà Vũ Thị Hoài, đã chuyển quyền sử dụng toàn bộ theo Hợp đồng số 905.2011/CNQSDĐ được Văn phòng Công chứng Thái Hà chứng thực ngày 01/11/2011 cho cho ông Vũ Đức Quân, xác nhận thay đổi chủ sử dụng tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội ngày 07/11/2011

xác nhận đăng ký thế chấp của Phòng đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì ngày 1/12/2011.

Nghĩa vụ bảo đảm đến ngày 20/1/2022 đối với tài sản nêu trên là nghĩa vụ đối với số nợ gốc là 1.738.522.714 đồng, 3.200.743.441 đồng nợ lãi và tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc 1.738.522.714 đồng theo mức lãi suất 19,5%/năm kể từ ngày 21/1/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Số tiền thu được sau khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ thì Công ty TNHH D và liên danh có nghĩa vụ tiếp tục trả hết tiền nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP KViệt Nam theo hợp đồng tín dụng.

Khi xử lý phát mại các tài sản nêu trên, nếu diện tích đo đạc thực tế của các tài sản thế chấp nêu trên lớn hơn diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên xác định không có tranh chấp về ranh giới với các hộ liền kề thì có nghĩa vụ chấp hành các quyết định, quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tài sản được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế thì Ngân hàng TMCP KViệt Nam phải thanh toán phần diện tích chênh lệch nêu trên cho chủ sử dụng đất.

Khi xử lý tài sản bảo đảm thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phối hợp với các bên đương sự để xây tường ngăn hoặc biện pháp khác để tách biệt ranh giới phần tài sản gắn liền với từng thửa đất thế chấp với các thửa đất liền kề.

6- Về án phí: Công ty TNHH D và liên danh phải nộp 121.491.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm;

Ngân hàng TMCP KViệt Nam được nhận lại 60.358.000 đồng tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0014967 ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa.

Bà Nguyễn Thị Eđược miễn án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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 kể từ ngày 12/01/2023.

Nơi nhận:
- *Tòa án ND Quận Đống Đa.*
- *Chi cục THADS Quận Đống Đa;*
- *Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;*
- *Đương sự. Lưu.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hồng Hạnh