

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN LONG BIÊN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 33/2023/KDTM-ST
Ngày 28 tháng 8 năm 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lý Thị Tường Nga

Các hội thẩm nhân dân: **1. Ông Bùi Văn Bình**
 2. Ông Bùi Thị Hảo

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Ngọc Huyền – Thư ký Toà án nhân dân Quận Long Biên – thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Long Biên - thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 28/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận Long Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án KDTM sơ thẩm thụ lý số: 46/TLST-KDTM ngày 12/12/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 155/2023/QĐXXST- KDTM ngày 16 tháng 08 năm 2023 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng B

Trụ sở: Số ** H, phường L, quận H, TP. H

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần D - Cán bộ ngân hàng (Theo giấy ủy quyền số 493) (Ông D có mặt)

Bị đơn: Công ty M

Trụ sở: số *** đường L, phường T, quận Đ, TP. H

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy K

(Ông K đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1977

Hiện đang chấp hành án tại trại giam N, T, B
(*Anh Tuấn A có đơn xin giải quyết vắng mặt*)

2/ Chị Đỗ Thị T, sinh năm 1978

Trú tại: số ** ngách **/** ngõ T, phường H, quận Đ, TP. H
(*Chị T đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt*)

3/ Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1937

4/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1938 (*Có mặt*)

5/ Anh Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1970 (*Có mặt*)

6/ Chị Hoàng Thị Hồng T, sinh năm 1969

7/ Anh Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1996

8/ Chị Đặng Thị V, sinh năm 1962

9/ Chị Nguyễn Thu H, sinh năm 1988

10/ Chị Nguyễn Thu T, sinh năm 1990

11/ Anh Nguyễn Huỳnh Đ, sinh năm 1994 (*Có mặt*)

12/ Chị Nguyễn Hải Y sinh năm 1995

13/ Anh Nguyễn Xuân T, sinh năm 1986

14/ Chị Nguyễn Thùy T, sinh năm 2008

Cùng địa chỉ cư trú: Số *** phố T, tổ ** phường T, quận L, TP. H.

Đại diện theo ủy quyền của ông D, bà N, anh C, chị H, chị Y, chị V, chị T, anh T, chị T, anh Đ là ông Phạm Quang V – sinh năm 1956.

(Theo giấy ủy quyền số 4944/2021 ngày 30/12/2021 và giấy ủy quyền số 1121.2023/GUQ ngày 18/8/2023)

15/ Văn phòng công chứng T.

Trụ sở: Số 62 V, T, H, H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quỳnh L

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn: Ngân hàng B do đại diện theo ủy quyền của trình bày:

Năm 2015, Công ty M (Sau đây gọi tắt là “Công ty M”) đã đề nghị và được Ngân hàng B – Chi nhánh B H (nay là chi nhánh L H) (Gọi tắt là ngân hàng B) chấp thuận cho vay. Hai bên đã ký Hợp đồng tín dụng số 01/2015/6989794/HDTD ngày 30/03/2015 với nội dung cụ thể như sau:

+ Số khế ước nhận nợ vay: 1508200015****;

Số tiền cho vay: 8.300.000.000đ (*Tám tỷ ba trăm triệu đồng*)

Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày rút vốn vay lần đầu

Mục đích vay vốn: thanh toán chi phí mua ô tô theo hợp đồng kinh tế 180315/2015 ngày 18/3/2015 ký giữa Công ty M và công ty cổ phần tập đoàn H

Về tài sản đảm bảo:

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng và khoản vay đã ký kết, công ty M thực hiện thế chấp tài sản của bên thứ ba tại B B H: quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ ** phường T, quận L, TP. H số BX585***, sổ vào sổ cấp giấy chứng số 3502 do UBND Quận Long Biên cấp ngày 06/3/2015 tên chủ sử dụng là Nguyễn Tuấn A.

Khoản vay bị chuyển quá hạn từ ngày 30/9/2015. Sau khi khoản vay bị quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần có công văn gửi Công ty M, yêu cầu đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Duy K và chủ tài sản là ông Nguyễn Tuấn A đến làm việc và có phương án trả nợ. Tuy nhiên đại diện theo pháp luật của công ty và chủ tài sản không hợp tác, không có phương án trả nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng B khởi kiện yêu cầu TAND Quận Long Biên buộc công ty M thanh toán ngay toàn bộ dư nợ gốc, lãi vay và lãi phạt quá hạn (tạm tính đến ngày 26/7/2023) là nợ gốc: 8.300.000.000đ (*Tám tỷ ba trăm triệu đồng*); nợ lãi 6.900.528.000đ (*Sáu tỷ chín trăm triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng*). **Tổng 15.200.528.000đ** (*Mười lăm tỷ hai trăm triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng*).

Nếu Công ty M không thực hiện trả nợ cho B theo yêu cầu nêu trên, đề nghị phát mại tài sản đảm bảo thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho B.

Tại công văn số 1288 ngày 11/8/2023 về việc giảm, miễn lãi, phí, ngân hàng B đã đồng ý giảm, miễn lãi cho công ty M để bên trả nợ thay thanh toán hết số tiền **9.000.000.000đ** (*Chín tỷ đồng*) trong đó nợ gốc: 8.300.000.000đ (*Tám tỷ ba trăm triệu đồng*) + 700.000.000đ (*Bảy trăm triệu đồng*) tiền lãi chậm nhất là 30/11/2023. Ngân hàng có quyền khôi phục lại toàn bộ tiền lãi, phí đã giảm trên nếu khách hàng không thực hiện được đúng điều kiện, miễn, giảm lãi, phí.

- **Bị đơn: Bà N và đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Tháng 3 năm 2015, do có nhu cầu vay tiền nên bà N được chị Đỗ Thị T và chị Nguyễn Thị T giới thiệu đến gặp anh P để vay tiền. Họ đưa bà N và ông D (chồng bà N) lên xe ô tô đến một ngôi nhà nhỏ, hẻm nhỏ khoảng 8 giờ tối và bảo chúng tôi ký vào các giấy tờ để vay tiền. Do trời tối, ông bà đã già yếu nên đã ký vào các giấy tờ mà không đọc lại nội dung. Sau đó, người đàn ông mà bà N không biết tên, tuổi địa chỉ đưa cho bà N số tiền 1.200.000.000đ (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*).

Nhà bà N vẫn sinh sống ổn định tại địa chỉ nhà đất tại địa chỉ Số *** phố T, tổ ** phường T, quận L, TP H từ đó đến nay không có tranh chấp gì, vẫn đóng thuế sử dụng đất hàng năm.

Năm 2018 có người của Ngân hàng đến nhà bà N thông báo thừa đất gia đình bà N đang sinh sống đã bị chuyển nhượng cho người khác. Bà N đã gửi đơn đến cơ quan công an (không nhớ ở đâu) nhưng chưa được giải quyết.

Ngày 20/01/2020, bà N đã làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập về việc yêu cầu TAND quận Long Biên tuyên hủy do vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số ***, tờ bản đồ số ** tọa lạc tại địa chỉ tổ ** phường T, quận L, TP. H (nay là số *** tổ ** phường T); được chứng thực tại VPCC T, số công chứng 0575.2015/HĐCC.

Ngày 06/10/2021, bà N nộp đơn yêu cầu độc lập bổ sung: Yêu cầu Tòa án nhân dân quận Long Biên tuyên hủy Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng B với bên thế chấp là Nguyễn Tuấn A, tài sản thế chấp là quyền sử dụng 255,7m² đất tại thửa đất số ***, tờ bản đồ số **, tại địa chỉ số *** tổ ** phường T, quận L, TP. H.

Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu: Yêu cầu đính chính trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số ***, tờ bản đồ số ** nói trên từ tên Nguyễn Tuấn A sang tên ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N.

Tại phiên tòa bà N trình bày gia đình bà đã làm đơn đề nghị ngân hàng B miễn giảm lãi để gia đình bà thay công ty M trả tiền nợ gốc và rút tài sản đảm bảo. Sau khi có công văn trả lời của ngân hàng, gia đình bà đã bàn bạc và có biên bản họp gia đình đồng ý với toàn bộ nội dung công văn số 1288 ngày 11/8/2023 về việc giảm, miễn lãi, phí, theo đó ngân hàng B đồng ý giảm, miễn lãi cho công ty M để bên trả nợ thay là gia đình bà N thanh toán hết số tiền **9.000.000.000đ** (*Chín tỷ đồng*) trong đó nợ gốc: 8.300.000.000đ (*Tám tỷ ba trăm triệu đồng*) + 700.000.000đ (*Bảy trăm triệu đồng*) tiền lãi chậm nhất là 30/11/2023. Ngân hàng

có quyền khôi phục lại toàn bộ tiền lãi, phí đã giảm trên nếu khách hàng không thực hiện được đúng điều kiện, miễn, giảm lãi, phí.

Bà N xin rút một phần yêu cầu độc lập về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số ***, tờ bản đồ số ** tọa lạc tại địa chỉ tổ ** phường T, quận L, TP. H (nay là số *** tổ ** phường T); được chứng thực tại VPCC T, số công chứng 0575.2015/HĐCC. Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu: Yêu cầu đính chính trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số ***, tờ bản đồ số 02 nói trên từ tên Nguyễn Tuấn A sang tên ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Quang V trình bày:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều là con, cháu của bà N, ông D hiện toàn bộ gia đình đang sống trên thửa đất đó từ trước đến nay. Hoàn cảnh gia đình rất khó khăn, không có chỗ ở nào khác. Gia đình bà N đã họp gia đình và lập biên bản thống nhất ý kiến đề nghị ngân hàng cho miễn giảm lãi. Toàn bộ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con cháu bà N đồng ý với yêu cầu độc lập của bà N tại phiên tòa, đồng ý thỏa thuận theo đúng nội dung công văn số 1288 ngày 11/8/2023 về việc giảm, miễn lãi, phí. Cụ thể ngân hàng B đồng ý giảm, miễn lãi cho công ty M để bên trả nợ thay là ông D, bà N thanh toán hết số tiền **9.000.000.000đ (Chín tỷ đồng)** trong đó nợ gốc: 8.300.000.000đ (Tám tỷ ba trăm triệu đồng) + 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) tiền lãi chậm nhất là 30/11/2023. Ngân hàng có quyền khôi phục lại toàn bộ tiền lãi, phí đã giảm trên nếu khách hàng không thực hiện được đúng điều kiện, miễn, giảm lãi, phí. Ngoài ra không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác.

Văn phòng Công chứng T – người đại diện là ông Nguyễn Thanh H trình bày: Ngày 03/3/2015, công chứng viên Nguyễn Quỳnh L của Văn phòng đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0575.2015/HĐCN với nội dung: bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc D và vợ là bà Nguyễn Thị N; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tuấn A; đối tượng hợp đồng là Quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất số GCN: 755/2007/QĐ-UB/1003/2007 do UBND quận Long Biên cấp ngày 15/5/2007. Việc công chứng hợp đồng trên được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là rõ ràng. Đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Tuấn A có văn bản trình bày quan điểm:

Anh Tuấn A là đại diện theo ủy quyền của giám đốc công ty CPXD và thiết kế M theo giấy ủy quyền ngày 20/11/2014 bên ủy quyền là ông Nguyễn Duy K – Giám đốc công ty M. Anh là cổ đông góp vốn của công ty M. Anh đứng ra giao dịch và ký hợp đồng số 01/2015/6989 794/HDTD ngày 30/03/2015 với Ngân hàng B. Hiện nay anh K ở đâu, làm gì anh cũng không biết.

Anh Tuấn A xác nhận nội dung Hợp đồng tín dụng có trong hồ sơ vụ án là đúng. Chữ ký tại Hợp đồng tín dụng là chữ ký của anh và con dấu của công ty. Sau khi ký hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân theo các bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) như có trong hồ sơ vụ án. Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng, anh đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 1558/2015/HĐTC tại Văn phòng công chứng Đ, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên ngày 27/03/2015.

Về giấy giao dịch chuyển nhượng giữa anh với bà N, ông D: Khoảng năm 2015 công ty M có nhu cầu vay vốn để mua xe ô tô để kinh doanh taxi số tiền là 3.000.000.000đ (*Ba tỷ đồng*), do có mối quan hệ (quan hệ xã hội) với chị T – chính là Đỗ Thị T, sinh năm 1978, ĐKKH tại số * Lô ** T, phường T, quận H, TP. H – là bị cáo cùng vụ với anh Tuấn A đã bị TAND thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm theo bản án số 174/2018/HSST ngày 10/05/2018. Chị T có nói là nhà chị T cần vay số tiền 5.000.000.000đ (*Năm tỷ đồng*) và có tài sản của người nhà để thế chấp ngân hàng (chính là tài sản của ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N). Do phía ngân hàng nói phải là tài sản chính chủ của công ty mới cho vay nên chị T đã cầm CMND của anh Tuấn A tự đi làm thủ tục sang tên để anh đứng tên GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX585***, số vào sổ GCN 3502 ngày 06/03/2015 tên chủ sử dụng là Nguyễn Tuấn A. Giữa anh và chị T có ký

02 giấy: 01 Hợp đồng thế chấp để trống ngày giữa công ty G với ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N với nội dung như trong Hợp đồng thế chấp ghi ngày 03/03/2015 mà bà N đã nộp cho Tòa án và anh đã được đọc. Ngoài ra anh Tuấn A còn ký với chị T với nội dung doanh nghiệp chuyển cho chị T số tiền 3.800.000.000đ (*Ba tỷ tám trăm triệu đồng*). Tổng là 5.000.000.000đ (*Năm tỷ đồng*) như thỏa thuận ban đầu có chữ ký của anh Tuấn A là Giám đốc công ty G, lúc đó chị T gọi anh ra ngoài ký nên không mang theo con dấu. Anh chỉ biết ông D và bà N là người nhà của chị T còn anh chưa bao giờ gặp người có tài sản. Anh Tuấn A khẳng định anh không mua bán thực tế nhà đất trên với ông D, bà N mà chỉ là thủ tục trên giấy tờ để vay vốn ngân hàng.

Khi anh Tuấn A làm thủ tục, ký Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp ngân hàng không biết việc thỏa thuận giữa anh và chị T cũng như giữa chị T và ông D, bà N.

Nay bà N có yêu cầu độc lập anh Tuấn A là đại diện theo ủy quyền của công ty CP xây dựng và thiết kế M và là chủ tài sản thế chấp đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 0575 ngày 03/03/2015 tại Văn phòng công chứng Đ giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Tuấn A. Vì Hợp đồng chuyển nhượng này không có thực, chỉ nhằm hợp thức hóa cho việc vay ngân hàng, anh Tuấn A thực tế không nhận tiền và không quản lý tài sản nhà đất trên.

Hiện nay anh Tuấn A không có khả năng trả nợ, công ty M và đại diện theo pháp luật (ông K) bị truy nã, do đó không có khả năng trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng B.

Anh Tuấn A đồng ý để bà N và ông D trả thay cho Công ty M theo phương án mà ngân hàng đã phê duyệt, cụ thể là 09 tỷ đồng.

Sau khi bà N và ông D trả tiền cho ngân hàng xong, anh Tuấn A đồng ý để ngân hàng trả bản gốc GCNQSDĐ số AH460***, số vào sổ cấp GCN: số GCN 755/2007/QĐUB/1003/2007, MS: 10127311*** do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 15/05/2007 đã sang tên theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chủ sử dụng là ông Nguyễn Tuấn A số BX585***, số vào sổ cấp GCN: 3502 do UBND quận Long Biên cấp ngày 06/03/2015.

Anh Tuấn A đồng ý để bà N, ông D được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh GCNQSDĐ sang tên bà N, ông D. Anh Tuấn A không còn quyền lợi gì đối với thửa đất số **, tờ bản đồ số ** tại địa chỉ tổ ** phường T, quận L, TP. H.

Anh Tuấn A đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận giữa ngân hàng với bà N, ông D cùng các đương sự khác, anh không còn ý kiến thắc mắc hay yêu cầu độc lập, yêu cầu gì khác.

Anh Tuấn A giữ nguyên các lời khai trước đây, không có bổ sung gì thêm. Các thỏa thuận giữa Anh Tuấn A và chị T tự giải quyết, không giải quyết trong vụ án này. Sau khi chấp hành án xong anh sẽ có trách nhiệm với gia đình bà N như sau: Sau khi bà N trả tiền thay cho công ty M xong, bà N được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước để sang tên GCNQSDĐ đứng tên bà N và ông D. Hiện tại anh Tuấn A đang chấp hành án và không có điều kiện khắc phục số tiền đã sử dụng từ việc thế chấp tài sản tại ngân hàng B. Anh Tuấn A cam kết ngay khi có điều kiện sẽ tự nguyện hoàn trả cho bà N và ông D số tiền 4.000.000.000 đồng (*Bốn tỷ đồng*) (bao gồm 3,3 tỷ đồng (*Ba tỷ ba trăm triệu đồng*) tiền vay và 700 triệu đồng (*Bảy trăm triệu đồng*) tiền bù ngân hàng).

Tại phiên tòa, sau khi tiếp cận quan điểm của anh Tuấn A, đại diện nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất thỏa thuận:

1. Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nay gia đình bà N có đơn đề nghị miễn giảm lãi, ngân hàng đồng ý giảm, miễn lãi cho công ty M để bên trả nợ thay là ông D, bà N thanh toán hết số tiền **9.000.000.000đ** (*Chín tỷ đồng*) trong đó nợ gốc: 8.300.000.000đ (*Tám tỷ ba trăm triệu đồng*) + 700.000.000đ (*Bảy trăm triệu đồng*) tiền lãi chậm nhất là 30/11/2023. Ngân hàng có quyền khôi phục lại toàn bộ tiền lãi, phí đã giảm trên nếu khách hàng không thực hiện được đúng điều kiện, miễn, giảm lãi, phí.

2. Sau khi bà N, ông D trả xong cho ngân hàng số tiền 9.000.000.000đ (*Chín tỷ đồng*) trong thời gian đã thỏa thuận, ngân hàng có trách nhiệm tất toán toàn bộ khoản vay cho công ty M, giải chấp tài sản bảo đảm và trả lại bản chính GCNQSDĐ số BX585***, sổ vào sổ cấp giấy chứng số 3502 do UBND Quận Long Biên cấp ngày 06/3/2015 tên chủ sử dụng là Nguyễn Tuấn A cho ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N được nhận.

3. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0575 ngày 03.3.2015 tại Văn phòng công chứng Đ và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu đính chính trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số ***, tờ bản đồ số ** nói trên từ tên Nguyễn Tuấn A sang tên ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N.

Ông Nguyễn Tuấn A đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0575 ngày 03.3.2015 tại Văn phòng công chứng Đ và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và đính chính trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX585***, sổ vào sổ cấp giấy chứng số 3502 do UBND Quận Long Biên cấp ngày 06/3/2015 tên chủ sử dụng là Nguyễn Tuấn A đối với thửa đất số ***, tờ bản đồ số ** tên từ tên Nguyễn Tuấn A sang tên ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N.

4. Ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục đính chính tên trên GCNQSDĐ sang tên ông D, bà N.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên phát biểu ý kiến:** Kể từ khi thụ lý vụ án, thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự tố tụng, đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đảm bảo đúng theo quy định từ điều 198 đến điều 233 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành pháp luật đúng theo quy định tại Chương 6 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, việc Hội đồng xét xử ra bản án vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định tại Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: - Xác định ngày 30/3/2015, Ngân hàng B và Công ty M đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2015/6989794/HDTD, theo đó Ngân hàng đã cho Công ty M vay số tiền 8.300.000.000đ (*Tám tỷ ba trăm triệu đồng*) đồng, tuy nhiên Công ty M không trả nợ theo đúng thỏa thuận, do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả tiền nợ theo hợp đồng là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật.

Xét Hợp đồng tín dụng số 01/2015/6989794/HDTD ngày 30/2/2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được các bên thiết lập theo đúng quy định của pháp luật, do đó có căn cứ để xem xét giải quyết.

Xét yêu cầu độc lập của bà N về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy do vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số ***, tờ bản đồ số ** tọa lạc tại địa chỉ tổ ** phường T, quận L, TP. H (nay là số *** tổ ** phường T); được chứng thực tại VPCC T, số công chứng 0575.2015/HĐCC giữa ông bà và anh Nguyễn Tuấn A và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án xác định hợp đồng trên được lập giả tạo để che giấu cho việc vay tiền của bà N, ông D và anh Tuấn A. Bản thân bà N và ông D không biết mình đã ký vào giấy tờ gì, không hề biết đến việc chuyển nhượng trên. Anh Tuấn A cũng có lời trình bày không hề biết ông D và bà N là ai, không ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với ông bà, tất cả các thủ tục trên đều do chị Đỗ Thị T làm. Hiện tại T đang là đối tượng đang bị cơ quan công an truy nã. Trên thực tế, kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng, gia đình bà N vẫn sống ổn định trên nhà đất, không hề có việc giao nhà đất cho Tuấn A, do vậy yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trên là có cơ sở để chấp nhận.

Xét yêu cầu của bà N đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng B với bên thế chấp là Nguyễn Tuấn A, tài sản thế chấp là quyền sử dụng 255,7m² đất tại thửa đất số ***, tờ bản đồ số **, tại địa chỉ số *** tổ ** phường T, quận L, TP. H. Hợp đồng trên được lập theo đúng quy định của pháp luật, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D bà N và Tuấn A là giả tạo nhưng trên thực tế Tuấn A đã được sang tên Giấy chứng nhận theo đúng quy định. Ngân hàng căn cứ vào tài liệu thực tế để cấp tín dụng cho Công ty M cũng như nhận thế chấp đối với quyền sử dụng đất của Tuấn A, trong trường hợp này Ngân hàng là người ngay tình, do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà N.

Đại diện VKS đề nghị: Căn cứ Điều 30 BLTTDS năm 2015; Điều 122, 127, 129, 302, 305 BLDS năm 2005; Luật thương mại 2005; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, Nghị quyết 326 về lệ phí, án phí tòa án,

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B, buộc Công ty M phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ tính đến ngày đến ngày 26/7/2023) là nợ gốc: 8.300.000.000đ (*Tám tỷ ba trăm triệu đồng*); nợ lãi 6.900.528.000đ (*Sáu tỷ chín trăm triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng*). **Tổng 15.200.528.000đ** (*Mười lăm tỷ hai trăm triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng*).

Trường hợp Công ty M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, cụ thể là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 255,7m tại thửa số ***, tờ bản đồ số **, thuộc tổ **, phường T, Q. L, TP. H số: BX 585***, số vào sổ cấp GCN số 3502 do UBND Quận Long Biên cấp ngày 06/03/2015 ông Nguyễn Tuấn A.

+ Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu độc lập của bà N về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số ***, tờ bản đồ số ** tọa lạc tại địa chỉ tổ ** phường T, quận L, TP. H (nay là số *** tổ ** phường T); được chứng thực tại VPCC T, số công chứng 0575.2015/HĐCC giữa ông D bà N và anh Nguyễn Tuấn A là vô hiệu. Anh Tuấn A có trách nhiệm thanh toán trả cho bà N số tiền 4.000.000.000đ (*Bốn tỷ đồng*). Bà N, ông D được liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đính chính T 4 trong GCNQSDĐ số BX 585***, số vào sổ cấp GCN số 3502 do UBND Quận Long Biên cấp ngày 06/03/2015 ông Nguyễn Tuấn A sang tên ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Ngọc D tự nguyện trả thay cho công ty M số tiền gốc và lãi là 9.000.000.000đ (*Chín tỷ đồng*).

+ Công ty M, anh Nguyễn Tuấn A có nghĩa vụ nộp án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền:

Ngân hàng B khởi kiện công ty cổ phần xây dựng và thiết kế M về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Trong hợp đồng tín dụng số 01/2015/6989794/HĐTD ngày 20/3/2015 tại Điều 9, hai bên thỏa thuận Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là TAND quận Long Biên, TP Hà Nội. TAND quận Long Biên thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 30 BLTTDS 2015.

[1.2] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng các quy định tại Chương X của Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Nguyễn Duy K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thị T vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng, Hội đồng xét xử và ra bản án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định tại điều 207 và điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.1]. Xét hợp đồng tín dụng số 01/2015/6989794/HĐTD ngày 20/3/2015 giữa ngân hàng B và công ty M. Hợp đồng tín dụng được ký kết tự nguyện, thể hiện đúng ý chí của các bên tham gia và đảm bảo về mặt chủ thể ký kết. Nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên Hợp đồng có hiệu lực thi hành.

Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho công ty M số tiền 8.300.000.000 (*Tám tỷ ba trăm triệu đồng*) theo khế ước nhận nợ vay: 15082000152338; Đại diện cho công ty M là anh Nguyễn Tuấn A đã xác nhận đã nhận được giải ngân khoản vay trên.

Khoản vay bị chuyển quá hạn từ ngày 30/9/2015. Sau khi khoản vay bị quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần có công văn gửi Công ty M, yêu cầu đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Duy K và chủ tài sản là ông Nguyễn Tuấn A đến làm việc và có phương án trả nợ. Tuy nhiên đại diện theo pháp luật của công ty và chủ tài sản không hợp tác, không có phương án trả nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng B khởi kiện yêu cầu TAND Quận Long Biên buộc công ty M thanh toán ngay toàn bộ dư nợ gốc, lãi vay và lãi phạt quá hạn (tạm tính đến ngày 26/7/2023) là nợ gốc: 8.300.000.000đ (*Tám tỷ ba trăm triệu đồng*); nợ lãi 6.900.528.000đ (*Sáu tỷ chín trăm triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng*). **Tổng 15.200.528.000đ** (*Mười lăm tỷ hai trăm triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng*) là có căn cứ.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự theo nội dung công văn số 1288 ngày 11/8/2023 về việc giảm, miễn lãi, phí, ngân hàng B đã đồng ý giảm, miễn lãi cho công ty M để bên trả nợ thay là ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N thanh toán hết số tiền **9.000.000.000đ** (*Chín tỷ đồng*) trong đó nợ gốc: 8.300.000.000đ (*Tám tỷ ba trăm triệu đồng*) + 700.000.000đ (*Bảy trăm triệu đồng*) tiền lãi chậm nhất là 30/11/2023. Ngân hàng có quyền khôi phục lại toàn bộ tiền lãi, phí đã giảm trên nếu khách hàng không thực hiện được đúng điều kiện, miễn, giảm lãi, phí.

[2.1.2]. Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 1558.2015/HĐTC; quyển số : 01 TP/CC-SCC/HĐGD:

Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bên thế chấp: Ông Nguyễn Tuấn A

Bên được bảo đảm: Công ty M

Bên nhận thế chấp: Ngân hàng B.

Hợp đồng thế chấp được lập tại Văn phòng công chứng Đ được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên.

Ngân hàng B đã thực hiện các thủ tục thẩm định, định giá tài sản theo đúng quy định, do đó hợp đồng thế chấp là hợp lệ.

Từ những nhận định trên HĐXX có căn cứ để chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng B trong trường hợp công ty M không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ.

2.2. Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N:

Ngày 20/01/2020, bà N đã làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập về việc yêu cầu TAND quận Long Biên tuyên hủy do vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số ***, tờ bản đồ số **

tọa lạc tại địa chỉ tổ ** phường T, quận L, TP. H (nay là số *** tổ ** phường T); được chứng thực tại VPCC T, số công chứng 0575.2015/HĐCC.

Ngày 06/10/2021 bà N nộp đơn yêu cầu độc lập bổ sung: Yêu cầu Tòa án nhân dân quận Long Biên tuyên hủy Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng B với bên thế chấp là Nguyễn Tuấn A, tài sản thế chấp là quyền sử dụng 255,7m2 đất tại thửa đất số ***, tờ bản đồ số **, tại địa chỉ số *** tổ ** phường T, quận L, TP. H.

Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu: Yêu cầu đính chính trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số ***, tờ bản đồ số ** nói trên từ tên Nguyễn Tuấn A sang tên ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị N rút một phần yêu cầu độc lập về việc tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu do đó HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với yêu cầu tuyên hủy do vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0575.2015/HĐCC tại VPCC T. Các tài liệu chứng cứ thu thập được thể hiện: Hợp đồng trên được lập giả tạo để che giấu cho việc vay tiền của bà N, ông D và anh Tuấn A. Bản thân bà N và ông D không biết mình đã ký vào giấy tờ gì, không hề biết đến việc chuyển nhượng trên. Anh Tuấn A cũng có lời trình bày không hề biết ông D và bà N là ai, không ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với ông bà, tất cả các thủ tục trên đều do chị Đỗ Thị T làm. Hiện tại T đang là đối tượng đang bị cơ quan công an truy nã. Trên thực tế, kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng, gia đình bà N vẫn sống ổn định trên nhà đất, không hề có việc giao nhà đất cho Tuấn A, do vậy yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trên là có cơ sở để chấp nhận.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của anh Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0575.2015 ngày 03/3/2015 và đính chính T 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số ***, tờ bản đồ số ** nói trên từ tên Nguyễn Tuấn A sang tên ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N. Anh Nguyễn Tuấn A có trách nhiệm thanh

toán cho ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N số tiền 4.000.000.000đ (*Bốn tỷ đồng*)

Sau khi bà N, ông D trả xong cho ngân hàng số tiền 9.000.000.000đ (*Chín tỷ đồng*), trong thời gian đã thỏa thuận, ngân hàng có trách nhiệm tất toán toàn bộ khoản vay cho công ty M, giải chấp tài sản bảo đảm và trả lại bản chính GCNQSDĐ số BX585801, sổ vào sổ cấp giấy chứng số 3502 do UBND Quận Long Biên cấp ngày 06/3/2015 tên chủ sử dụng là Nguyễn Tuấn A cho ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N được nhận.

Quan điểm và ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên tòa là có căn cứ, đúng với các quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí:

Công ty M và anh Nguyễn Tuấn A phải chịu án phí KDTM theo quy định pháp luật.

2. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Căn cứ Điều 30, khoản 4 điều 147, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 302, Điều 305 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ nghị quyết số 326/2016/NQ /UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” của Ngân hàng B đối với công ty M.

2. Công ty M có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng B số tiền tạm tính đến ngày 26/7/2023 là:

Nợ gốc: 8.300.000.000đ.

Nợ lãi 6.900.528.000đ.

Tổng 15.200.528.000đ (*Mười lăm tỷ hai trăm triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng*).

Kể từ ngày 27/7/2023 công ty M còn tiếp tục phải chịu lãi suất đối với khoản tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ đã ký kết.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N trả thay cho công ty M số tiền 9.000.000.000đ (*Chín tỷ đồng*) chậm nhất là ngày 30/11/2023. Ngân hàng có quyền khôi phục lại toàn bộ tiền lãi, phí đã giảm trên nếu ông D, bà N không thực hiện được đúng điều kiện, miễn, giảm lãi, phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại các điều 6,7 và 9 của luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

3. Trường hợp Công ty M không trả nợ, ngân hàng B có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ ** phường T, quận L, TP. H số BX585***, số vào sổ cấp giấy chứng số 3502 do UBND Quận Long Biên cấp ngày 06/3/2015 tên chủ sử dụng là Nguyễn Tuấn A.

4. Sau khi ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N trả xong cho ngân hàng B số tiền 9.000.000.000đ (*Chín tỷ đồng*) trong thời gian đã thỏa thuận, ngân hàng có trách nhiệm tất toán toàn bộ khoản vay cho công ty M, giải chấp tài sản bảo đảm và trả lại bản chính GCNQSDĐ số BX585***, số vào sổ cấp giấy chứng số 3502 do UBND Quận Long Biên cấp ngày 06/3/2015 tên chủ sử dụng là Nguyễn Tuấn A cho ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N được nhận.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N về tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0575 ngày

03.3.2015 tại Văn phòng công chứng Đ và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu đính chính trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX585***, số vào sổ cấp giấy chứng số 3502 do UBND Quận Long Biên cấp ngày 06/3/2015 tên chủ sử dụng là Nguyễn Tuấn A đổi với thửa đất số ***, tờ bản đồ số ** từ tên Nguyễn Tuấn A sang tên ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N. Ông Nguyễn Tuấn A có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N số tiền 4.000.000.000đ (*Bốn tỷ đồng*).

6. Ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục đính chính tên trên GCNQSDĐ sang tên ông D, bà N.

7. Về án phí:

- Công ty M phải chịu 123.200.528đ (*Một trăm hai mươi ba triệu hai trăm nghìn năm trăm hai mươi tám đồng*) án phí KDTM sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Tuấn A phải chịu 112.000.000đ (*Một trăm mười hai triệu đồng*) án phí KDTM sơ thẩm.

- Trả lại cho ngân hàng B số tiền 119.881.310đ (*Một trăm mười chín triệu, tám trăm tám mươi một nghìn, ba trăm mười đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0015611 ngày 04/10/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

8. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Những

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND quận Long Biên;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lý Thị Tường Nga