

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **26/2019/KDTM-ST**

Ngày: 16/7/2019

V/v: tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Thành

Các Hội thẩm nhân dân : Ông Phan Quân

: Bà Phùng Thị Kim Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huệ -Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Huyền Phương – Kiểm sát viên

Ngày 16/7/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 14/2013/TLST-KDTM ngày 09/5/2013 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 240/2019/QĐ-ST ngày 01/7/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng V (Nay là Ngân hàng V)

Trụ sở: Toà nhà H, số 2 NQ, Phường LTT, quận HK , Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông CKE – Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T , SN 1985 – Chuyên viên tín dụng

Trú quán: Số 12A, ngách 76/1 phố H, P. ĐG, Q. LB, Hà Nội

(Theo văn bản ủy quyền số 739/2018/CRD/UQNP ngày 27/6/2018)

(Có mặt)

Bị đơn: Công ty CP F

Trụ sở: Đường PC , phường PC , quận NTL , Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: bà Dương Thị H – Giám đốc Công ty

Đại diện công ty theo chỉ định tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Quốc N , Sinh năm 1975 – cổ đông công ty

Địa chỉ: Tổ dân phố số 4 HT , P. PC , Q. NTL , Hà Nội

(Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Quốc N (SN 1975), bà Trần Thị Song T (SN 1974).

Cùng trú tại: Tổ dân phố số 4 HT , P. PC , Q. NTL , Hà Nội

- Ông Nguyễn Văn H (SN 1954), bà Nguyễn Thị T (SN 1956), anh Nguyễn Văn T (SN 1985), chị Nguyễn Hồng N (SN 1985), Cháu Nguyễn Thị Ngọc C , Nguyễn Sỹ N , Nguyễn Thị Ngọc H (Các cháu: C, N, H do anh T , Chị N đại diện).

Cùng trú tại: Thôn ĐT , xã DT , huyện ĐA , Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H .

- Chị Nguyễn Thị T (SN 1982)

Hiện đang sinh sống tại Đài Loan

Chị T ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H tham gia tố tụng.

- Ông Nguyễn Tá T (SN 1974), bà Nguyễn Thị H (SN 1977), anh Nguyễn Tá Đ (SN 1997), anh Nguyễn Tá Hùng T

Cùng trú tại: Xóm TT , xã HH , H. TT , Hà Nội

- Phòng công chứng số N thành phố Hà Nội (SN 2001)

Địa chỉ: Số 6 phố DT , P. DVH , Q. CG , Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh T – Công chứng viên Phòng công chứng số 6

(Ông N , ông H , Ông T , bà Hòa có mặt. Bà T , bà T , Chị T , anh T , Chị N , anh Đ, anh T vắng mặt. Bà T xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng V (nay là Ngân hàng V) do bà Nguyễn Thị T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 22/01/2008, Ngân hàng V (Sau đây gọi tắt là nguyên đơn) và Công ty Cổ phần quốc tế NP (đã đổi tên thành Công ty CP F) (Sau đây gọi tắt là bị đơn) đã ký hợp đồng tín dụng số HOC/RC/2008/008 với nội dung:

Hạn mức duyệt: 1.200.000.000 đồng. Lãi suất là lãi suất liên ngân hàng của kỳ hạn rút vay tương ứng cộng 3,5%/năm, tối thiểu 1%/tháng. Lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng hoặc vào ngày đến hạn của mỗi khoản rút vốn vay luân chuyển.

Thời hạn: Tổng thời hạn rút vốn vay tối đa là 12 tháng

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 121(1), tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ: Xã HH, huyện TT, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T607042, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01267.QSDD/1878-H do UBND huyện TT, TP Hà Nội cấp ngày 24/12/2004 cho ông Nguyễn Tá T, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Quốc N tại phòng tài nguyên và môi trường huyện TT ngày 17/01/2008.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 2, thôn DT, xã DT, huyện ĐA, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC641336, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 946/QĐ-UB-2005/189/2005 do UBND huyện ĐA, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2005 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H.

Các diện tích đất nêu trên được định giá 2.065.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngày 28/01/2008, Nguyên đơn đã giải ngân 1.200.000.000 đồng theo cam kết nhận nợ số 2008/2801 ngày 28/01/2008. Ngày đáo hạn của khoản vay là ngày 28/7/2008. Đến ngày đáo hạn, do có nhu cầu tiếp tục sử dụng vốn nên Bị ddwn đã ký cam kết nhận nợ số 2008/2907 ngày 29/7/2008 nhận nợ số tiền 1.200.000.000 đồng thêm một kỳ hạn là 06 tháng. Khoản vay này phải tất toán vào ngày 28/01/2009.

Đến nay, khoản vay 1.200.000.000 đồng đã được bị đơn thanh toán 651.490.000 đồng, còn nợ lại 548.510.000 đồng. Từ kỳ lãi 25/9/2008, công ty không thanh toán lãi cho Ngân hàng.

Nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc bị đơn về việc thanh toán nhưng bị đơn không tiếp tục thanh toán. Ngoài ra, nguyên đơn đã gửi thư đến bên bảo lãnh thứ ba để đàm phán, thương lượng, giải quyết nhưng không có kết quả.

Vì vậy, ngày 04/6/2012 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán nợ gốc, lãi, phạt chậm trả và phí theo dõi nợ quá hạn của khoản vay theo hợp đồng tín dụng số HOC/RC/2008/008 tính đến hết ngày 31/5/2012 là 1.664.047.298 đồng (trong đó: nợ gốc là 548.510.000 đồng, lãi trong hạn: 743.579.669 đồng, lãi quá hạn là: 335.556.829 đồng).

Ngày 23/5/2019, ông Nguyễn Quốc N đã trực tiếp làm việc với Ngân hàng, theo đó, Ông N nhận trách nhiệm thanh toán khoản nợ của bị đơn là Công ty F đối với ngân hàng. Tại buổi làm việc, Ông N đề nghị ngân hàng tạo điều kiện mỗi

tháng trả nợ 10 triệu đồng bắt đầu từ tháng 10/2019 trong vòng 01 năm. Ngân hàng ghi nhận thiện chí của Ông N và đề nghị Ông N thu xếp mỗi tháng trả ngân hàng 5 triệu đồng đến tháng 10/2019. Từ tháng 10 năm 2019 sẽ trả 10.000.000 đồng và tất toán khoản nợ gốc trong năm 2021 và xin ngân hàng miễn lãi cho Công ty. Tuy nhiên, đề nghị nêu trên của Ông N không được ngân hàng chấp nhận.

Nay, ngân hàng đề nghị Tòa án buộc bị đơn là Công ty Cổ phần công nghiệp và xuất nhập khẩu F Hà Nội phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 16/7/2019 là 2.926.659.169 đồng. trong đó: Nợ gốc: 543.510.000 đồng, lãi trong hạn: 1.254.664.220 đồng, lãi quá hạn: 834.481.068 đồng.

Trường hợp bị đơn không thanh toán, đề nghị Tòa án căn cứ vào hợp đồng thế chấp tài sản và các quy định về xử lý tài sản thế chấp tuyên ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 121(1), tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ: Xã HH, huyện TT, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T607042, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01267.QSĐĐ/1878-H do UBND huyện TT, TP Hà Nội cấp ngày 24/12/2004 cho ông Nguyễn Tá T, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Quốc N tại phòng tài nguyên và môi trường huyện TT ngày 17/01/2008. Tỷ lệ bảo đảm là 41%.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 2, thôn DT, xã DT, huyện ĐA, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC641336, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 946/QĐ-UB-2005/189/2005 do UBND huyện ĐA, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2005 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. Tỷ lệ bảo đảm là 59%.

Tính đến hôm nay, ngân hàng yêu cầu bị đơn phải trả nợ gốc số tiền là 543.510.000 đồng, lãi trong hạn: 1.573.224.000 đồng, lãi quá hạn: 809.629.220 đồng. Tổng cộng là 2.926.363.220 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì khác.

Bị đơn là Công ty CP F do bà Dương Thị H đại diện theo pháp luật.

Tòa án đã tiến hành xác minh, hiện nay, bà Dương Thị H hiện không cư trú tại Việt Nam và Bà H ở đâu không ai biết.

Tòa án đã chỉ định người đại diện tham gia tố tụng là ông Nguyễn Quốc N, thành viên Công ty. Ông Nguyễn Quốc N trình bày:

Về việc thành lập Công ty cổ phần quốc tế Nhật Phát.

Ngày 05 tháng 3 năm 2004 Công ty Cổ phần quốc tế NP được thành lập với các cổ đông là ông Nguyễn Quốc N (Giám đốc – đại diện theo pháp luật), bà Nguyễn Thị Lợi và ông Trần Ngọc Chiêu. Sau nhiều lần thay đổi, Công ty Cổ phần

quốc tế NP đã đổi tên thành Công ty Cổ phần công nghiệp và xuất nhập khẩu F Hà Nội với người đại diện theo pháp luật là bà Dương Thị H .

Hiện nay, Bà H đi đâu ông cũng không được biết.

Ngày 22/01/2008, Công ty Cổ phần công nghiệp và xuất nhập khẩu F Hà Nội do bà Trần Thị Song T (là vợ ông Trần Quốc N) đại diện theo pháp luật đã ký hợp đồng tín dụng HOC/RC/2008/008 với Ngân hàng V để vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm là bất động sản tại xã HH , huyện TT , TP Hà Nội và bất động sản tại thôn ĐT , xã DT , huyện ĐA , Hà Nội như ngân hàng trình bày là đúng.

Ông xác nhận Công ty đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 651.490.000 đồng nợ gốc và do Công ty gặp khó khăn về tài chính nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng.

Ngày 16/12/2011, ông bị cơ quan cảnh sát điều tra công an quận Hoàng Mai khởi tố và bắt tạm giam về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và bị Tòa án nhân dân TP Hà Nội xử 08 năm tù. Đến ngày 22/01/2019, Ông N đã chấp hành xong hình phạt tù.

Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Trước đây khi còn chấp hành án, ông có đề nghị Tòa án phát mãi tài sản là nhà đất tại xã HH , huyện TT , TP Hà Nội để Ngân hàng thu hồi nợ, đối với nhà đất tại thôn ĐT , xã DT , huyện ĐA , Hà Nội mang tên hộ ông Nguyễn Văn H thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, ngày 22/01/2019 ông đã chấp hành xong án phạt tù theo quy định nên ông tự nguyện thay mặt Công ty sẽ thanh toán cho công ty theo lộ trình cụ thể là từ tháng 5/2019 đến hết tháng 10/2019 sẽ trả ngân hàng mỗi tháng 5.000.000.000 đồng vào nợ gốc. Từ tháng 11/2019 đến hết tháng 11/2020 mỗi tháng sẽ trả 10.000.000 đồng vào nợ gốc. Số tiền còn lại sẽ thanh toán cho Ngân hàng trong năm 2021. Về tiền lãi ông sẽ trao đổi với ngân hàng để xin miễn giảm và làm thủ tục rút tài sản thế chấp ra.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quốc N trình bày:

Đối với diện tích đất tại xã HH , huyện TT , TP Hà Nội.

Qua người quen giới thiệu, năm 2007 Ông N có gặp gỡ và quen biết bà Phạm Thị Minh H , địa chỉ: Thôn Yên Xá, xã Tân Triều, H. TT , Hà Nội. Do biết ông có nhu cầu mua đất nên chị Huệ có nói với ông là chị có một mảnh đất ở xã HH , H. TT , Hà Nội (đứng tên ông Nguyễn Tá T) và sẽ chuyển nhượng lại cho ông với giá 11.000.000 đồng/m². Sau khi thỏa thuận, chị Huệ đồng ý bán lại đất cho ông với giá 11.500.000 đồng. Sau đó, các bên làm thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng số N thành phố Hà Nội

Đến ngày 24/01/2008, Ông N và vợ là bà Trần Thị Song T có ký hợp đồng thế chấp số 357 để thế chấp tài sản của mình là quyền sử dụng đất tại xã HH , huyện TT , Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty NP tại ngân hàng V . Quyền sử dụng đất này trước đó mang tên ông Nguyễn Tá T và đã được đăng ký sang tên cho Ông N vào ngày 17/1/2008 tại phòng tài nguyên và môi trường UBND huyện TT .

Về nhà đất tại thôn ĐT , xã DT , H. ĐA , Hà Nội.

Ngày 11/1/2008, tại Phòng công chứng số N thành phố Hà Nội, ông được hộ gia đình ông Nguyễn Văn H gồm: Ông Nguyễn Văn H , bà Nguyễn Thị T , chị Nguyễn Thị T , anh Nguyễn Văn Chung, chị Nguyễn Thị Hồng N ủy quyền để ông thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 21, tờ bản đồ số 2 tại thôn ĐT , xã DT , huyện ĐA , Hà Nội (do UBND huyện ĐA cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H ngày 7/11/2005) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty F Hà Nội tại ngân hàng V . Chữ ký trong hợp đồng thế chấp là của ông. Ông H và Chị T khai chữ ký trong hợp đồng ủy quyền ngày 11/1/2008 không phải là chữ ký của Chị T thì ông không biết vì khi cả gia đình ông H ký xong tại phòng công chứng thì ông mới đến ký nên có phải Chị T ký và viết tại hợp đồng ủy quyền hay không ông cũng không biết.

Đối với các tài sản thế chấp nêu trên, hiện nay ông đã có lộ trình thanh toán cụ thể cho Ngân hàng như trên, ông sẽ làm việc với Ngân hàng để rút tài sản thế chấp ra khỏi Ngân hàng. Sau khi rút được tài sản thế chấp ra, ông sẽ làm việc trực tiếp và giải quyết riêng đối với hộ ông H và hộ ông Nguyễn Tá T .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Song T trình bày: Trước đây, bà là giám đốc và người đại diện theo pháp luật của Công ty CP F . Sau đó là bà Dương Thị H làm giám đốc. Hiện nay chị Hạnh ở đâu, vợ chồng ông, bà hoàn toàn không được biết

Nay ngân hàng khởi kiện, bà cũng đồng ý để ngân hàng phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại xã HH , huyện TT , Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Quốc N . Hiện nay, nhà đất tại địa chỉ trên vẫn đang do gia đình ông Nguyễn Tá T đang sử dụng. Do bà bị bệnh và phải chăm sóc con nhỏ, bà đề nghị Tòa án cho phép bà vắng mặt trong toàn bộ quá trình tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H , bà Nguyễn Thị Thúy, anh Nguyễn Văn T , chị Nguyễn Hồng N (bà T , anh T , Chị N do ông Nguyễn Văn H đại diện) trình bày:

Năm 2007, gia đình ông cần tiền để cho con trai là Nguyễn Văn T đi xuất khẩu lao động ở Hàn Quốc. Vì vậy ông đã mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông đi cầm cố tại cửa hàng ở phố Ngô Gia Tự, huyện Gia Lâm, Hà Nội (địa chỉ cụ thể như thế nào ông không còn nhớ rõ) để lấy 20 triệu đồng. Tại đây, ông có gặp chị Lý (địa chỉ ở đâu ông không biết) và chị Lý giới thiệu ông gặp

anh Nguyễn Quốc N và nói anh Nhật có khả năng làm thủ tục vay tiền. Sau đó ông có gặp anh Nhật và được anh hướng dẫn thủ tục và anh Nhật hứa cho ông vay 200.000.000 đồng. Sau đó anh Nhật cầm sổ đỏ của gia đình ông và nói với ông là cả gia đình ông phải đến phòng công chứng để làm thủ tục vay tiền. Trước khi đến phòng công chứng, ông có nói với anh Nhật là con gái ông là Nguyễn Thị T hiện không ở Việt Nam mà đang ở bên Đài Loan do Chị T đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan, sau đó lấy chồng người Đài Loan và định cư ở đó từ năm 2002 đến nay thì anh Nhật hướng dẫn ông đến Công an xã DT để xin giấy xác nhận là Chị T mất chứng minh thư nhân dân. Giấy xác nhận này là do ông ký và đã được công an xã DT xác nhận. Đến ngày 11/01/2008 ông cùng vợ và 02 con là anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Hồng N đến Phòng công chứng số N để ký hợp đồng ủy quyền theo như anh Nhật hướng dẫn. Khi đến đoạn Cầu Chui, huyện Gia Lâm (cũ), chị Lý và anh Nhật có đưa một cô gái đến đi cùng gia đình ông. Ông không biết người này là ai và anh Nhật có dặn ông là cứ nhận cô gái này là Chị T con gái ông và để cô gái cùng ký hợp đồng là được. Ông cũng đồng ý và không có ý kiến gì. Khi đến Phòng công chứng số N, công chứng viên cũng hỏi ông nội dung là những người đi cùng ông có phải vợ và các con ông không và ông đều xác nhận là đúng. Ông xác nhận ông, vợ ông và các con ông là anh T, Chị N đã trực tiếp ký vào hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng số N. Ngoài ra cô gái đi cùng gia đình ông cũng ký vào hợp đồng ủy quyền này. Sau khi ký hợp đồng, anh Nhật đã làm thủ tục rút tiền như thế nào gia đình ông không biết. Ông N hứa cho gia đình ông vay 200.000.000 đồng nhưng thực tế gia đình ông không nhận được đồng nào từ Ông N nên con trai ông cũng không đi xuất khẩu lao động tại Hàn Quốc được.

Về nhà đất tại thôn DT, xã DT, huyện ĐA, Hà Nội: Nguồn gốc nhà đất là do bố mẹ ông H để lại cho vợ chồng ông H và được UBND huyện ĐA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn H và tài sản trên đất là nhà ở cấp 3 diện tích 70m² vào ngày 02/11/2005. Ngay sau khi được cấp Giấy chứng nhận, khoảng cuối tháng 12/2005 gia đình ông đã phá bỏ toàn bộ nhà cũ để xây dựng ngôi nhà ba tầng với diện tích khoảng 90m². Khi xây gia đình ông H không xin giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ngay sau khi xây nhà xong thì vợ chồng ông cùng vợ chồng con trai là Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng. Con gái là Nguyễn Thị T đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan từ năm 2003 và vẫn ở đó cho đến nay.

Hiện nay, nhà đất này do vợ chồng ông là Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị T, con trai Nguyễn Văn T, con dâu: Nguyễn Hồng N và các cháu: Nguyễn Thị Ngọc C, Nguyễn Sỹ N, Nguyễn Thị Ngọc H đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra không còn ai khác.

Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Nghĩa vụ trả nợ là của Ông N, gia đình ông không liên quan gì. Hợp đồng ủy quyền này là không đúng pháp luật vì con gái ông khi ký hợp đồng thế chấp đang ở nước ngoài, không có mặt tại Việt

Nam. Chữ ký trong hợp đồng ủy quyền mang tên con gái ông là giả mạo nên hợp đồng thế chấp không có giá trị pháp lý. Gia đình ông đề nghị Tòa án xử buộc ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tá T , bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Tá Đ và anh Nguyễn Tá Hùng T thống nhất trình bày:

Gia đình ông không quen biết và cũng không có quan hệ gì đối với bị đơn cũng như ông Nguyễn Quốc N và chị Nguyễn Thị Song Thúy. Khoảng năm 2008, vợ chồng ông có vay của bà Nguyễn Thị Minh Huệ (xã Tân Triều, H. TT , Hà Nội) số tiền là 200.000.000 nên có đưa sổ đỏ cho chị Huệ và ủy quyền cho chị Huệ toàn quyền sử dụng và định đoạt nhà đất mang tên ông tại địa chỉ: Xã HH , huyện TT , Hà Nội (nay là số 1, ngõ 10 xóm TT , xã HH , H. TT , Hà Nội). Ngay sau khi nhận tiền, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Huệ đưa vợ chồng ông ra Phòng công chứng số 02 Ngô Quyền. Tại đây vợ chồng ông có ký một số giấy tờ do bà Huệ đưa ra nhưng do tin tưởng lại không hiểu biết nên vợ chồng ông không đọc nội dung mà ký luôn. Không ai thông báo cho vợ chồng ông biết nội dung văn bản là gì.

Khoảng năm 2012, Ngân hàng VID public có gửi thông báo cho vợ chồng ông với nội dung nhà đất gia đình ông đang sinh sống đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc N và bà Nguyễn Thị Song Thúy và Ông N , bà T đã thế chấp tài sản này để bảo đảm cho khoản vay của bị đơn là Công ty F . Nay do công ty làm ăn thua lỗ mất khả năng thanh toán nên Ngân hàng sẽ thu hồi nhà đất này để thanh toán nợ

Về nguồn gốc nhà đất tại: Xã HH , huyện TT , Hà Nội (nay là số 1, ngõ 10 xóm TT , xã HH , H. TT , Hà Nội): Nhà đất này là do Ông T được bố mẹ ông để lại. Ngôi nhà lợp ngói trên đất hiện nay gia đình ông đang ở là do bố mẹ ông xây năm 1981. Năm 1996 ông kết hôn với bà Nguyễn Thị H và tiếp tục sinh sống, quản lý và sử dụng diện tích đất này. Năm 2004, UBND huyện TT đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Tá T .

Hiện nay, nhà đất này do vợ chồng ông Nguyễn Tá T , bà Nguyễn Thị H và các con ông bà là Nguyễn Tá Đạt, Nguyễn Tá Hùng T đang sinh sống, quản lý và sử dụng. Ngoài ra không có ai khác.

Nay ngân hàng khởi kiện, ông đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi của gia đình ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng số N thành phố Hà Nội do bà Nguyễn Thị Minh T – công chứng viên đại diện trình bày:

Năm 2008, Phòng công chứng số N xác nhận có công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là hộ gia đình ông Nguyễn Văn H – Hộ khẩu thường trú: Thôn ĐT , xã DT , huyện ĐA , Hà Nội và bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn Quốc N , HKTT: Đội 4 HT , xã Xuân Phương, H. Từ Liêm, Hà Nội. Theo hồ sơ lưu tại

Phòng công chứng số N thể hiện bên ủy quyền là hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. Theo sổ hộ khẩu do gia đình xuất trình tại phòng công chứng thể hiện: Hộ gia đình ông Nguyễn Văn H gồm 06 thành viên: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Hồng N, cháu Nguyễn Thị Ngọc C.

Kèm theo sổ hộ khẩu, đương sự còn xuất trình: Đơn xin xác nhận đề ngày 11/01/2008 của ông H có xác nhận của Công an xã DT và đơn xin xác nhận sổ nhân khẩu của hộ gia đình ông H có xác nhận của UBND xã DT vào ngày 28/12/2007, theo đó Công an xã DT và UBND xã DT đều xác nhận hộ gia đình ông H gồm 06 nhân khẩu như trên.

Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn H được cấp năm 2005, khi đó cháu Nguyễn Thị Ngọc C chưa sinh nên Cháu C không có quyền lợi liên quan đến quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình ông H vào năm 2005. Vì vậy, 05 thành viên còn lại là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với thửa đất được cấp Giấy chứng nhận của hộ gia đình ông H nêu trên tham gia ký hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2008 là đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc chị Nguyễn Thị T tham gia ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2008: Theo hồ sơ hộ ông H nộp thì Chị T là con ruột của ông H. Do Chị T trình bày là chị mất chứng minh nhân dân của chị nên Chị T có xuất trình và nộp cho Phòng công chứng số N “Đơn chứng thực” có ảnh của Chị T được công an xã DT đóng dấu giáp lai ảnh với văn bản và xác nhận ngày 26/12/2007. Khi ký hợp đồng ủy quyền, toàn bộ thành viên hộ gia đình ông H gồm: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Hồng N đều có mặt và tham gia ký kết, được nghe công chứng viên giải thích, đọc lại hợp đồng và cam kết không có sự giả mạo, tẩy xóa, thêm bớt, làm sai lệch nội dung của các giấy tờ này và đã ký tên, lăn tay, điểm chỉ trước mặt công chứng viên cùng người được ủy quyền. Do nội dung hợp đồng ủy quyền do các bên tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của pháp luật, trình tự, thủ tục và hình thức hợp đồng đảm bảo đúng quy định nên Phòng công chứng số N khẳng định việc công chứng đối với hợp đồng ủy quyền nêu trên là đúng quy định.

Các đương sự cho rằng chữ ký của Chị T trong hợp đồng ủy quyền là giả mạo là không có căn cứ vì ông H là chủ hộ gia đình, ông đã được nghe công chứng viên giải thích quy định về hộ gia đình và toàn bộ các thành viên khác của hộ ông H đều đã hiểu rõ nội dung hợp đồng và ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Không ai khẳng định có sự giả mạo hoặc không đúng người tham gia ký kết trước khi ký vào hợp đồng.

Phòng công chứng số N khẳng định việc ký kết “Hợp đồng ủy quyền” của hộ gia đình ông H là hoàn toàn tự nguyện và được thực hiện theo đúng trình tự của pháp luật. Hộ gia đình ông H đã ca kết toàn bộ các giấy tờ nộp tại cơ quan công

chứng không có sự giả mạo, tẩy xóa, thê bớt, làm sai lệch nội dung. Các bên đã được nghe giải thích, công nhận hiểu rõ nội dung và được kiểm tra, đối chiếu, nhận diện, lấy vân tay từng thành viên theo các giấy tờ do hộ gia đình ông H xuất trình.

Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn đề nghị ngân hàng tạo điều kiện để trả nợ theo lộ trình, cụ thể: từ tháng 5/2019 đến hết tháng 10/2019 sẽ trả ngân hàng mỗi tháng 5.000.000.000 đồng vào nợ gốc. Từ tháng 11/2019 đến hết tháng 11/2020 mỗi tháng sẽ trả 10.000.000 đồng vào nợ gốc. Số tiền còn lại sẽ thanh toán cho Ngân hàng trong năm 2021 đồng thời đề nghị ngân hàng miễn, giảm lãi cho Công ty.

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông xác nhận chữ ký trong hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2008 giữa hộ gia đình ông và ông Nguyễn Quốc N không phải là chữ ký của con gái ông vì thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, con gái ông không có mặt ở Việt Nam. Phòng công chứng và ngân hàng đã có lỗi trong việc không xác định chính xác người ký hợp đồng nên cũng phải chịu trách nhiệm. Ông đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2008 là vô hiệu và đề nghị ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Ông Nguyễn Tá T và bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải thanh toán nợ gốc và lãi là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, mức lãi suất ngân hàng yêu cầu bị đơn thanh toán là quá cao nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất. Về yêu cầu phát mại tài sản để thu hồi nợ của ngân hàng: Trường hợp công ty không trả được nợ ngân hàng có quyền phát mại tài sản là QSD 95m2 đất tại thửa đất 121 (1), tờ bản đồ số 3 địa chỉ xã HH, TT, Hà Nội. GCN QSDĐ số T607042 UBND huyện TT cấp ngày 24/12/2004, đăng ký sang tên ông Nguyễn Quốc N ngày 17.01.2008. Hợp đồng thế chấp ngày 24/01/2008 tại Văn Phòng công chứng số N, Hà Nội. Không chấp nhận yêu cầu phát mại QSD toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền tại địa chỉ Thôn ĐT, DT, ĐA, Hà Nội. GCN QSDĐ số AC641336, UBND huyện ĐA cấp ngày 7/11/2005 cho Hộ gia đình ông Nguyễn Văn H.

NHẬN ĐỊNH

1. Về tố tụng:

Ngày 22/01/2008, Ngân hàng V (Nay đã đổi tên thành Ngân hàng V theo Giấy phép số 38/GP – NHNN ngày 24/3/2016 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam), sau đây gọi tắt là nguyên đơn và Công ty Cổ phần Quốc tế NP (Nay đã đổi tên thành Công ty CP F theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 6 ngày 24/7/2008), sau đây gọi tắt là bị đơn có ký kết hợp đồng tín dụng số HOC/RC/2008/008 (sau đây gọi tắt là hợp đồng tín dụng).

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn có trụ sở tại đường PC , xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Theo quy định tại bộ luật tố tụng dân sự 2005, Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm thụ lý để giải quyết là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm (nay là TAND quận NTL) lấy lời khai của đương sự. Kết quả xác minh thể hiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án thì đang ở Đài Bắc – Trung Quốc và hiện đang ở Đài Bắc, Trung Quốc. Vì vậy, ngày 27/3/2013, Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm đã có quyết định chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân TP Hà Nội để giải quyết theo thẩm quyền là đúng quy định tại khoản 3 điều 33, điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự 2005.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã nhiều lần xác minh thông tin về bà Dương Thị H – đại diện theo pháp luật của bị đơn. Kết quả xác minh của các cơ quan liên quan thể hiện bà Dương Thị H hiện không còn cư trú tại Việt Nam và hiện nay đang ở đâu không ai biết. Ngày 10/6/2019, ông Nguyễn Quốc N (cổ đông Công ty F) sau khi chấp hành án xong đã đến Tòa án làm việc. Ông N nhận trách nhiệm thay mặt bị đơn để tham gia tố tụng và nhận trách nhiệm trả nợ khoản vay của Công ty đối với ngân hàng. Vì vậy, Tòa án đã căn cứ vào khoản 7 điều 13 Luật doanh nghiệp chỉ định ông Nguyễn Quốc N là đại diện theo pháp luật của Công ty là đúng quy định.

Về việc tham gia phiên tòa: Tòa án đã triệu tập hợp lệ 02 lần đối với các đương sự nhưng tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Song T , anh Nguyễn Tá Đạt, anh Nguyễn Tá Hùng T , Phòng công chứng số N , Hội đồng xét xử tiến hành xét xử là đúng quy định.

Các thành viên hộ gia đình ông H và Chị T đã ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng nên việc vắng mặt của các thành viên hộ gia đình ông H không làm ảnh hưởng gì quá trình xét xử vụ án.

2. Về nội dung:

Ngày 22/01/2008, nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng tín dụng số HOC/RC/2008/008 (Sau đây gọi tắt là hợp đồng tín dụng số 008), với nội dung: Nguyên đơn phê duyệt đề nghị vay vốn của bị đơn với: Hạn mức: 1.200.000.000 đồng, mục đích: Bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: Lãi suất liên ngân hàng của kỳ hạn rút vay tương ứng + 3,5%/năm, tối thiểu 1%/tháng, lãi suất có thể thay đổi tùy theo quyết định của Ngân hàng và được thông báo trước cho bị đơn. Trường hợp chậm thanh toán gốc, lãi quá hạn sẽ được tính ở mức lãi suất bằng 1,5 lần so với

lãi suất áp dụng tại thời điểm đó trên số tiền đến hạn nhưng chưa được thanh toán kể từ ngày đến hạn..

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: gồm 02 tài sản:

-Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 121(1), tờ bản đồ số 3 tại xã HH , H. TT , Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Quốc N (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T607042, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01267.QSD Đ/1878-H do UBND huyện TT , Hà Nội cấp ngày 24/12/2004. Diện tích đất này được Trung tâm tư vấn đầu tư và thẩm định giá Hansinco định giá 855.000.000 đồng.

-Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 2 tại Thôn ĐT , xã DT , H. ĐA , Hà Nội đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H . Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 641336, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 946/QĐ-UB/2005/189/2005 do UBND H. ĐA , Hà Nội cấp ngày 07/11/2005. Diện tích đất này được Trung tâm tư vấn đầu tư và thẩm định giá Hasinco định giá là 1.210.000.000 đồng.

Chủ sở hữu diện tích đất này đã ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc N bằng Hợp đồng ủy quyền công chứng ngày 11/01/2008, theo đó Ông N có toàn quyền thế chấp diện tích đất trên bảo đảm cho khoản vay của bị đơn

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giải ngân số tiền 1.200.000.000 đồng cho bị đơn. Bị đơn đã có cam kết nhận nợ số tiền này ngày 28/01/2008.

Nguyên đơn và bị đơn (do ông Nguyễn Quốc N đại diện) đều thống nhất xác định Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 651.490.000 đồng nợ gốc. Sau khi chấp hành án xong, đến ngày 01/6/2019, ông Nguyễn Quốc N tiếp tục đã thanh toán cho Công ty F 5.000.000 đồng nên số tiền nợ gốc còn lại là 543.510.000 đồng. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc còn lại là 543.510.000 đồng.

Về yêu cầu tính lãi:

Tại hợp đồng tín dụng số 008, các bên thống nhất thỏa thuận về lãi suất quá hạn như sau: Lãi suất: Lãi suất liên ngân hàng của kỳ hạn rút vay tương ứng + 3,5%/năm, tối thiểu 1%/tháng, lãi suất có thể thay đổi tùy theo quyết định của Ngân hàng và được thông báo trước cho bị đơn. Trường hợp chậm thanh toán gốc, lãi quá hạn sẽ được tính ở mức lãi suất bằng 1,5 lần so với lãi suất áp dụng tại thời điểm đó trên số tiền đến hạn nhưng chưa được thanh toán kể từ ngày đến hạn.

Theo cam kết nhận nợ ngày 28/1/2008 thì các bên thỏa thuận lãi suất là 12,7%/năm đến ngày 28/7/2008 và cam kết nhận nợ ngày 29/7/2008 thì thỏa thuận lãi suất 21% đến ngày 28/01/2009. Nguyên đơn tự nguyện tính lãi suất kể từ ngày 25/8/2008 với lãi suất 21% nên được chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn áp dụng mức lãi suất 21% đến ngày xét xử sơ thẩm là quá cao và không đúng quy định vì:

Tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng thì mức lãi suất được Ngân hàng nhà nước cho phép các bên được thỏa thuận nhưng từ năm 2012 ngân hàng nhà nước có quyết định điều chỉnh lãi suất, trong khi đó đại diện nguyên đơn xác nhận nguyên đơn không có bất kỳ quyết định hay thông báo nào của ngân hàng về việc điều chỉnh mức lãi suất theo từng thời kỳ phù hợp với lãi suất theo quy định của Nhà nước. Như vậy, Tòa án sẽ căn cứ vào các quyết định của Ngân hàng nhà nước về việc điều chỉnh lãi suất để xem xét áp dụng mức lãi suất theo quy định. Theo quy định tại thông tư số 20/2012 ngày 8/6/2012 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 14/2012/TT-NHNN ngày 04/5/2012 quy định lãi suất cho vay ngắn hạn bằng đồng Việt Nam của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng vay để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ một số lĩnh vực ngành kinh tế quy định: Lãi suất cho vay ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tối đa là 13%/năm. Tiếp đó, Ngân hàng nhà nước tiếp tục có các thông tư, quyết định điều chỉnh mức lãi suất theo từng thời kỳ từ năm 2012 đến nay, cụ thể: Thông tư số 33/2012/TT-NHNN ngày 21/12/2012; Thông tư số 09/2013/TT-NHNN ngày 25/3/2013; Thông tư số 10/2013/TT-NHMM ngày 10/5/2013; Thông tư số 16/2013/TT-NHNN ngày 27/6/2013; Thông tư số 08/2014/TT-NHNN ngày 17/3/2014; Quyết định số 499/QĐ-NHNN ngày 17/3/2014; Quyết định số 2174/QĐ-NHNN ngày 28/10/2014;

Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016; Quyết định số 1425/QĐ-NHNN ngày 07/7/2017. Theo đó, mức lãi suất thay đổi giảm dần từ 12%/năm xuống 6,5%/năm. Áp dụng mức lãi suất theo các văn bản này thì bị đơn phải chịu số tiền lãi trong hạn là 1.050.383.378 đồng, lãi quá hạn là 476.918.681 đồng

Từ những phân tích trên, nhận thấy mức lãi suất 21% mà nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán từ khi ký hợp đồng tín dụng đến ngày xét xử sơ thẩm là quá cao, không có căn cứ chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 16/7/2019 là 2.070.812.059 đồng

Trong đó: Nợ gốc là 543.510.000 đồng

Lãi trong hạn: 1.050.383.378 đồng

Lãi quá hạn là 476.918.681 đồng

Về yêu cầu phát mại tài sản để thu hồi nợ của nguyên đơn, thấy:

-Đối với tài sản là quyền sử dụng đất tại: Thôn ĐT , xã DT , H. ĐA , Hà Nội.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 641336 do UBND H. ĐA cấp ngày 07/11/2005 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H thể hiện: Tên người sử dụng đất là Hộ gia đình ông (bà) Nguyễn Văn H , thửa đất số 21, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Thôn ĐT , xã DT , H. ĐA , Hà Nội. Diện tích 220m², mục đích: đất ở. Theo hộ khẩu gia đình ông H trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có: ông Nguyễn Văn H , bà Nguyễn Thị T , anh Nguyễn Văn T , chị Nguyễn Thị T , chị Nguyễn Thị Hồng N .

Tại hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2008 tại Phòng công chứng số N giữa bên ủy quyền là Hộ gia đình ông Nguyễn Văn H (gồm Ông Nguyễn Văn H , bà Nguyễn Thị T , chị Nguyễn Thị T , anh Nguyễn Văn T , chị Nguyễn Hồng N) và bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn Quốc N thể hiện: Hộ gia đình ông H ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc N được toàn quyền là các thủ tục theo quy định của pháp luật để thế chấp bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn tại các tổ chức tín dụng hoặc chuyển nhượng (một phần hoặc toàn bộ) thửa đất nêu trên. Các điều kiện thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ 3, chuyển nhượng thửa đất do Ông N toàn quyền quyết định.

Do vậy, ngày 24/01/2008, ông Nguyễn Quốc N và vợ là Trần Thị Song T (Đại diện theo pháp luật của bị đơn) đã ký hợp đồng thế chấp để thế chấp các tài sản bảo đảm cho khoản vay của bị đơn trong đó có tài sản là quyền sử dụng đất tại thôn DT , xã DT , H. ĐA , Hà Nội

Trong quá trình giải quyết, Chị T đã về Việt Nam và có cung cấp chữ ký, ý kiến và tòa án đã tiến hành giám định chữ ký tại hợp đồng ủy quyền. Kết quả giám định cho thấy chữ ký trên hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2008 không phải là chữ ký của chị Nguyễn Thị T .

Theo các bản khai tại Tòa án, ông Nguyễn Văn H nhiều lần khẳng định rằng hợp đồng thế chấp là không đúng nên gia đình ông không có nghĩa vụ bảo đảm bảo cho khoản vay của bị đơn, cụ thể ông cho rằng người ký tên Nguyễn Thị T trong hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2008 tại Phòng công chứng số N thành phố Hà Nội không phải là chị Nguyễn Thị T con gái ông vì thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, con gái ông là chị Nguyễn Thị T vẫn đang ở Trung Quốc, không có mặt tại Việt Nam. Ông cũng có nhiều lời khai tại Tòa án xác nhận ông và gia đình đều biết người phụ nữ đi cùng gia đình ông đến ký hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng số N không phải là chị Nguyễn Thị T (con gái ông) nhưng ông và những người trong gia đình ông cũng không thông báo cho công chứng viên biết và vẫn để người phụ nữ đó ký tên Nguyễn Thị T . Như vậy, ông Nguyễn Văn H và những người trong hộ gia đình ông H đã cố tình lừa dối Phòng công chứng số N để ký hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2008 cho Ông N . Ông H cho rằng người phụ nữ đi cùng hộ gia đình ông đến ký hợp đồng ủy quyền là do ông Nguyễn Quốc N đưa đến nhưng ông không có chứng cứ gì chứng minh nên Tòa án không xem xét.

Theo các tài liệu và lời khai của đại diện Phòng công chứng số N thể hiện: Tại đơn xin xác nhận của ông Nguyễn Văn H gửi Công an xã DT thì ông an xã DT đã xác nhận ngày 11/01/2008, hộ gia đình ông H gồm: Ông Nguyễn Văn H , bà Nguyễn Thị T , chị Nguyễn Thị T , anh Nguyễn Văn T , chị Nguyễn Hồng N và cháu Nguyễn Thị Ngọc C . Ngày 28/12/2007, UBND xã DT cũng đã xác nhận hộ gia đình ông H gồm những thành viên nêu trên. Kèm theo xác nhận của Công an xã DT , UBND xã DT , ông H còn cung cấp CMND của các thành viên trong gia đình ông. Tuy nhiên, đối với chị Nguyễn Thị T , ông H xuất trình đơn chứng thực

của chị Nguyễn Thị T với nội dung Chị T bị mất chứng minh thư nhân dân và đề nghị công an xã DT chứng thực việc Chị T mất chứng minh thư nhân dân. Đơn chứng thực này đã được công an xã DT xác nhận, đóng dấu giáp lai vào ảnh của người phụ nữ ký giấy với tư cách Chị T.

Như vậy, tài liệu phòng công chứng thể hiện Chị T mất chứng minh nhân dân, người phụ nữ ký tên Nguyễn Thị T vào hợp đồng ủy quyền lại được công an xã DT đóng dấu giáp lai vào đơn chứng thực có mặt tại phòng công chứng, ông H và hộ gia đình ông H không khai báo trung thực, cố tình dấu giếm, lừa dối, giả mạo chữ ký của chị Nguyễn Thị T nên Phòng công chứng số N khó thể biết được người ký tên Nguyễn Thị T không phải là chị Nguyễn Thị T, con gái ông H.

Xét thấy, việc ông H cố tình giấu giếm, lừa dối, giả mạo chữ ký để ký hợp đồng ủy quyền là hành vi vi phạm pháp luật, có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã có công văn gửi cho Cơ quan cảnh sát điều tra công an quận CG để giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên, cho đến nay cơ quan cảnh sát điều tra vẫn không xem xét, xử lý gì mà thời hạn xác minh, thu thập tài liệu tin báo tội phạm theo quy định của bộ luật tố tụng hình sự đã qua rất lâu rồi nên Tòa án Hà Nội tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục tố tụng dân sự.

Như vậy, tài sản mà hộ gia đình ông H làm thủ tục ủy quyền không đúng, chính là tài sản của họ nên việc ông H và hộ gia đình ông H cố tình lừa dối, có hành vi giả mạo chữ ký thì phải chịu hậu quả pháp lý, trách nhiệm dân sự đối với hành vi của mình.

Vì vậy, yêu cầu của ngân hàng về việc phát mại tài sản nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Đối với tài sản là quyền sử dụng đất tại xã HH, huyện TT, Hà Nội.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 607042 do UBND H. TT cấp ngày 24/12/2004 thể hiện: chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Tá T, được quyền sử dụng 95m² tại thửa số 121(1) tờ bản đồ số 3, Xã HH, huyện TT, TP Hà Nội, mục đích sử dụng: đất ở. Tuy nhiên, ngày 17/01/2008 diện tích đất này đã được sang tên cho ông Nguyễn Quốc N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 247/CNQSD Đ ngày 11/01/2008 của Phòng công chứng số N Hà Nội. Việc sang tên cho Ông N đã được Phòng tài nguyên và môi trường xác nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo các bản khai tại Tòa án, ông Nguyễn Tá T và vợ là bà Nguyễn Thị H xác nhận ông, bà không biết ông Nguyễn Quốc N nhưng ông, bà do tin tưởng chị Huệ nên có ký một số giấy tờ tại Phòng công chứng số N Hà Nội mà không đọc, không biết giấy tờ đó là gì.

Như vậy, việc Ông T bà Hà xác nhận có ký một số giấy tờ tại phòng công chứng nhưng khai không biết là giấy tờ gì thuộc trách nhiệm của ông bà. Tại tòa án Ông T, bà Hà cũng không có yêu cầu gì chỉ đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền

lợi của ông, bà. Ông bà cũng không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để cho rằng mình bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép cũng như không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông, bà. Theo đó, ông Nguyễn Quốc N có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 95m² đất tại xã HH, H. TT, Hà Nội nên Ông N có quyền thế chấp quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn.

Vì vậy, yêu cầu phát mại tài sản của nguyên đơn là có căn cứ.

Về tỷ lệ tài sản bảo đảm đối với khoản vay của Công ty F của hai tài sản bảo đảm ngân hàng xác định tỷ lệ, thấy:

Tại hợp đồng thế chấp ngày 24/01/2008 được công chứng tại Phòng công chứng số N thành phố Hà Nội thể hiện: Ông N, bà T đồng ý dùng tài sản là quyền sử dụng đất tại thôn ĐT, xã DT, H. ĐA, Hà Nội và quyền sử dụng đất tại xã HH, huyện TT, TP Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay tối đa là 1.200.000.000 đồng và các điều kiện về lãi suất tiền vay và về quyền quản lý tiền vay theo quy định của ngân hàng. Tuy nhiên, ngân hàng tự nguyện tính tỷ lệ tài sản bảo đảm trên số dư nợ gốc của bị đơn là 453.510.000 đồng và tiền lãi của số tiền này là phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận tỷ lệ bảo đảm của tài sản ông H là 59% của Ông N là: 41% số nợ gốc, cụ thể:

Quyền sử dụng đất tại thôn ĐT, xã DT, H. ĐA, Hà Nội sẽ bảo đảm cho tổng số tiền nợ gốc và lãi là 1.714.894.719 đồng và quyền sử dụng đất tại xã HH, huyện TT, Hà Nội bảo đảm cho tổng số tiền nợ gốc và lãi là 1.211.764.450 đồng.

Qua xem xét thực tế thấy phần đất thế chấp trước đây mang tên ông Nguyễn Tá T (đã sang tên cho ông Nguyễn Quốc N) có diện tích theo GCNQSD đất là 95m², diện tích thực tế sử dụng là 99,6m². Khi xử lý phát mại thì phát mại theo hiện trạng sử dụng, phần diện tích thừa người được nhận phát mại tiếp tục sử dụng và phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước (về đất đai) có thẩm quyền

Cũng qua xem xét thấy phần đất thế chấp của hộ gia đình ông H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích sử dụng là 220m² nhưng thực tế đang quản lý sử dụng 230m². Khi xử lý phát mại tài sản thì phát mại theo hiện trạng sử dụng đất đang sử dụng. Phần diện tích thừa thì người được nhận phát mại tiếp tục sử dụng và phải chấp hành các quyết định của cơ quan nhà nước (về đất đai) có thẩm quyền.

Kết luận của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tại phiên tòa hôm nay về nợ gốc và nợ lãi là đúng. Về việc chỉ chấp nhận xử lý một tài sản đảm bảo của Ông N, không đồng ý xử lý tài sản bảo đảm của hộ không H là không phù hợp quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Do không chấp nhận một phần yêu cầu về đòi nợ lãi nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 37, khoản 3 điều 33, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005: Điều 48, điều 198, điều 266, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng: Điều 302,305,342,342,344,351,471,476,478,715,721 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều 91 và Điều 98 Luật tổ chức tín dụng.

Áp dụng Nghị định số 163/2006/NĐ-CP và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số HOC/RC/2008/008 ngày 22/01/2008 với tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 16/7/2019 là: 2.070.812.059 đồng

Trong đó: Nợ gốc là 543.510.000 đồng

Lãi trong hạn: 1.050.383.378 đồng

Lãi quá hạn là 476.918.681 đồng

Kể từ ngày xét xử sơ thẩm, Công ty CP F còn phải tiếp tục trả nợ lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong nợ gốc cho Nguyên đơn.

2. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại các tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

2.1 Quyền sử dụng đất và các công trình trên đất thuộc thửa số 121(1), tờ bản đồ số 3 tại xã HH , H. TT , Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Quốc N (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T607042, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01267.QSD Đ/1878-H do UBND huyện TT , Hà Nội cấp ngày 24/12/2004 để bảo đảm cho tổng số tiền nợ gốc và lãi là 1.211.764.450 đồng. (Gốc là: là 222.839.100 đồng), tiếp tục phải chịu lãi đến khi thi hành án xong.

Khi phát mại thì phải thanh toán lại giá trị xây dựng công trình trên đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H .

2.2 Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 2 tại Thôn ĐT , xã DT , H. ĐA , Hà Nội đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H . Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 641336, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 946/QĐ-UB/2005/189/2005 do UBND H. ĐA , Hà Nội cấp ngày

07/11/2005 để bảo đảm cho tổng số tiền nợ gốc và lãi là 1.714.894.719 đồng. (Gốc là: 320.670.900 đồng), tiếp tục phải chịu lãi đến khi thi hành án xong.

Khi phát mại thì phải thanh toán lại giá trị xây dựng công trình trên đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Tá T .

2.3 Nếu bị đơn hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thanh toán được nghĩa vụ theo nghĩa vụ xác định tại các điều 2.1 hoặc 2.2 của Quyết định này thì ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

3. Về án phí:

Công ty CP F phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 73.416.241 đồng. Ngân hàng V (Nay là Ngân hàng V) phải chịu 37.666.534 đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 31.000.000 đồng Ngân hàng V (Nay là Ngân hàng V) đã nộp theo biên lai số 0001428 ngày 21/11/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Từ Liêm (nay là chi cục thi hành án dân sự quận NTL). Ngân hàng V (Nay là Ngân hàng V) còn phải nộp 6.666.534 đồng.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu HS./.

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

Hoàng Minh Thành