

Bản án số: **268/2023/KDTM - PT.**

Ngày : 26/12/2023

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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Hoàng Minh Thành**

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

Bà Phạm Thị Mai

Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội ghi biên bản phiên tòa: Bà Dương Thị Huệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Phạm Thị Liên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/12/2023 và 26/12/2023, 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 250/2023/KDTM -TLPT ngày 16/11/2023 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm 74/2023/KDTM-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ , thành phố Hà Nội đã bị nguyên đơn là Ngân hàng TMCP KT và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Chu Văn H , bà Khuất Thị B và bà Hoàng Thị T kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 986/2023/QĐ-PT ngày 30/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 822/2023/QĐ-PT ngày 11/12/2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP KT

Trụ sở: Số 6 QT, phường THĐ, quận HK, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N, ông Nguyễn Trung H, ông Đỗ Văn Đ, ông Trần Trọng H, bà Hoàng Thị Minh P, ông Dư Văn G và bà Hoàng Minh T – Cán bộ Ngân hàng TMCP KT

- **Bị đơn:** Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư PTV

Trụ sở: Số 12, tổ 1, phường PL, quận ĐĐ , Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đức T1 – Giám đốc

Đại diện do Tòa án chỉ định:

1. Bà Phạm Thúy H1 , sinh năm 1971

Địa chỉ: Số 1/18 ngõ 163 đường ADV, phường PT, quận TH, Hà Nội

2. Chị Phạm Thị Ngọc A, sinh năm 1989

Địa chỉ: Số 164 phố KH, phường PL, quận ĐĐ , Hà Nội

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Chu Văn H , sinh năm 1959; Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965; Anh Chu Đức A , sinh năm 1987; Chị Chu Thị H , sinh năm 1985; chị Cù Thị Hà Ph , sinh năm 1994; Cháu Chu Bảo Tr , sinh năm 2020; Cháu Chu Bảo Tr1 , sinh năm 2022; Cháu Nguyễn Đức Th , sinh năm 2022;

Cùng trú tại: Đội 3, thôn Bách Kim, xã Phú Kim, huyện TT , thành phố Hà Nội.

Cháu Chu Bảo Tr và Chu Bảo Tr1 do ông Chu Đức A và chị Cù Thị Hà Ph (là bố, mẹ) đại diện.

Cháu Nguyễn Đức Th do chị Chu Thị H đại diện.

Bà Nguyễn Thị Th , Anh Chu Đức A , anh Chu Văn H , chị Chu Thị H và chị Cù Thị Hà Ph đều ủy quyền cho ông Chu Văn H tham gia tố tụng.

+ Ông Nguyễn Đình M , sinh năm 1947; Bà Khuất Thị B , sinh năm 1955; Anh Nguyễn Đình Đ , sinh năm 1984, chị Nguyễn Thị H , sinh năm 1993; cháu Nguyễn Hà Ph , sinh năm 2015; cháu Nguyễn Tâm A , sinh năm 2021

Cùng trú tại: Thôn YL, xã CY, huyện TT , thành phố Hà Nội

Cháu Nguyễn Hà Ph , cháu Nguyễn Tâm A h do anh Nguyễn Đình Đ và chị Nguyễn Thị H đại diện

Ông Nguyễn Đình M , anh Nguyễn Đình Đ , chị Nguyễn Thị H ủy quyền cho bà Khuất Thị B tham gia tố tụng.

+ Ông Khuất Văn T , sinh năm 1964; Bà Hoàng Thị T , sinh năm 1967; Cụ Nguyễn Thị H , sinh năm 1940; Bà Khuất Thị T , sinh năm 1968; Anh Khuất Duy T , sinh năm 1987; Chị Khuất Thị H , sinh năm 1995; Cháu Khuất Hoàng H , sinh năm 2012; Cháu Khuất Hoàng Phương A , sinh năm 2021; Anh Khuất Duy Tr , sinh năm 1988; Chị Khuất Thị L , sinh năm 1990; Cháu Khuất Thành C , sinh năm 2012; Cháu Khuất Hải Đ , sinh năm 2014; Cháu Khuất Phương V , sinh năm 2014.

Cùng trú tại: Thôn HL , xã ĐĐ, huyện TT , thành phố Hà Nội.

Cháu Khuất Hoàng H , Khuất Hoàng Phương A do anh Khuất Duy T và chị Nguyễn Thị Hồng đại diện.

Cháu Khuất Thành C , Khuất Hải Đ và Khuất Phương V do anh Khuất Duy Tr và chị Khuất Thị Lan đại diện.

Ông Khuất Văn T , anh Khuất Duy T , chị Khuất Thị Lan, chị Nguyễn Thị Hồng ủy quyền cho bà Hoàng Thị T tham gia tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Khuất Văn T , anh Khuất Duy T , chị Khuất Thị Lan, bà Hoàng Thị T , bà Khuất Thị B , ông Chu Văn H : luật sư Nguyễn Đăng Kh – Văn phòng luật sư ĐK , đoàn luật sư thành phố Hà Nội

(Tại phiên tòa ngày 19/12/2023 có mặt ông Nguyễn Trung Hiếu, ông Đỗ Văn Diệp, bà Khuất Thị B , ông Chu Văn H , bà Hoàng Thị T , luật sư Nguyễn ĐK . Tại phiên tòa ngày 26/12/2023 có mặt ông Đỗ Văn Đ, bà Khuất Thị B , ông Chu Văn H , bà Hoàng Thị T , luật sư Nguyễn ĐK . Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/9/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT do người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 01/6/2011, Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư PTV (sau đây gọi tắt là Công ty PTV) đã ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 010611/HĐHMTD/TCB-CBC-PTV (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng) với nội dung cụ thể như sau:

- Giá trị hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 đồng (Ba mươi lăm tỷ đồng);
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại thép và thanh toán lương cho cán bộ công nhân viên;
- Thời hạn cung cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng (Từ ngày 01/6/2011 đến ngày 01/6/2012);
- Thời hạn tối đa của các khoản vay trong hạn mức tín dụng: Không vượt quá 04 tháng, được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ.
- Lãi suất vay: Lãi suất theo từng lần giải ngân và được quy định cụ thể trên Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ được lập theo mỗi lần rút vốn vay theo hạn mức tín dụng.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty PTV 9.087.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của Công ty PTV tại Ngân hàng thì những người sau đây đã thế chấp tài sản của mình cho Ngân hàng, cụ thể là:

1. Ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th : Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: xã Phú Kim, huyện TT, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 176665, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00065 QSDĐ/399 QĐ-UB-H do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 09/5/2002, đăng ký sang tên cho ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th ngày 13/05/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TT, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3083.2011/HĐTC-TCB ngày 08/6/2011 giữa Ngân hàng với ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội.

2. Ông Nguyễn Đình M và bà Khuất Thị B : Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 278, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: xã Cẩm Yên, huyện TT, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 635147, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00242 QSDĐ/776 QĐ-UB-H do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 05/9/2001, đăng ký sang tên cho Bên thế chấp ngày 19/05/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TT, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3340.2011/HĐTC-TCB ngày 01/7/2011 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị Bình tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội.

3. Ông Khuất Văn T và bà Hoàng Thị T : Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: xã Đại Đồng, huyện TT, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 575184, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01419

QSDD/968 QĐ-UB-H do UBND huyện TT , tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 17/12/2001, đình chính tên chủ sử dụng đất ngày 24/12/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TT , thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3298.2011/HĐTC-TCB ngày 27/6/2011 giữa Ngân hàng với ông Khuất Văn T và bà Hoàng Thị T tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội.

Các tài sản bảo đảm trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TT , thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty PTV đã trả 3.627.400.630 đồng trong đó trả nợ gốc là 3.124.406.007, trả nợ lãi là 502.994.623 đồng. Công ty PTV đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty PTV đề nghị Tòa án nhân dân quận ĐĐ , thành phố Hà Nội giải quyết:

1. Buộc Công ty PTV thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến hết ngày 28.9.2021 là: **33.565.100.792 đồng** (Ba mươi ba tỷ, năm trăm sáu mươi lăm triệu, một trăm nghìn, bảy trăm chín mươi hai đồng), bao gồm: 6.687.000.000 đồng nợ gốc và 26.878.100.792 đồng nợ lãi và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 010611/HĐHMTD/TCB-CBC-PTV ngày 01.6.2011, kể từ ngày 29.9.2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

2. Buộc Công ty PTV thanh toán cho Ngân hàng tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền là: $1\% \times 35.000.000.000 \text{ đồng} = \mathbf{350.000.000 \text{ đồng}}$ theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 010611/HĐHMTD/TCB-CBC-PTV ngày 01.6.2011;

3. Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty PTV 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 có thẩm quyền hoặc Văn phòng Thừa phát lại có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Các tài sản bảo đảm bao gồm:

3.1. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Xã Phú Kim, huyện TT , tỉnh Hà Tây (cũ). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T176665, số vào sổ cấp GCN: 00065QSDD/776/QĐ-UB-H do Ủy ban nhân dân huyện TT cấp ngày 09.5.2002 cho bên thế chấp.

3.2. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 278, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: Xã Cẩm Yên, huyện TT , tỉnh Hà Tây (cũ). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T635147, số vào sổ cấp GCN: 00242QSDD/776/QĐ-UB-H do Ủy ban nhân dân huyện TT cấp ngày 05.9.2001 cho bên thế chấp.

3.3 Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Xã Đại Đồng, huyện TT , tỉnh Hà Tây (cũ). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T575184, số vào sổ cấp GCN: 01419QSDD/968/QĐ-UB-H do Ủy ban nhân dân huyện TT cấp ngày 17.12.2011 cho bên thế chấp.

4. 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 PTV 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 PTV vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

*** Bị đơn là Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư PTV :**

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã xác minh cụ thể như sau:

Theo chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần (*đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 08/9/2008*) do Phòng đăng ký kinh doanh- Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp thì ông Phạm Đức T1 – Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư PTV . Ngoài ra còn có 02 cổ đông sáng lập là bà Phạm Thúy H1 và chị Phạm Thị Ngọc Anh.

Ngày 20/12/2017, Phòng đăng ký kinh doanh- Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội đã Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty PTV do có vi phạm.

Theo Quyết định khởi tố bị can số 489 ngày 03/6/2013 của Cơ quan Cảnh sát điều tra- Công an thành phố Hà Nội thì ông Nguyễn Đức Toàn người đại diện theo pháp luật của Công ty PTV bị khởi tố về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và đang bị truy nã theo Quyết định truy nã ngày 17/9/2013.

Căn cứ Điều 12 Luật Doanh nghiệp, Tòa án đã chỉ định 02 cổ đông sáng lập là bà Phạm Thúy H1 và chị Phạm Thị Ngọc Anh là người đại diện của Công ty PTV tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại Tòa án, bà Phạm Thúy H1 trình bày: Bà Phạm Thúy H1 là em gái của ông Phạm Đức T1 – Giám đốc Công ty PTV . Trước đây bà Phạm Thúy H1 là thành viên sáng lập của Công ty PTV . Thực tế, ngày 15/12/2009, bà Phạm Thúy H1 đã có đơn xin rút khỏi Hội đồng quản trị và thoái vốn tại Công ty. Việc này đã được Giám đốc Công ty PTV xác nhận tại Biên bản xác nhận ngày 31/12/2009, Giấy chứng nhận góp vốn kinh doanh ngày 27/7/2010 và Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 27/7/2010. Kể từ ngày 01/01/2010, bà Phạm Thúy H1 không còn là thành viên sáng lập của Công ty nữa, cổ phần của bà H1 đã được chuyển sang cho ông Phạm Đức T1 kể cả quyền lợi và trách nhiệm, bà H1 chỉ còn là người làm công ăn lương của Công ty.

Ngày 25/8/2011, bà Phạm Thúy H1 đã làm đơn xin nghỉ việc và được ông Phạm Đức T1 cho thôi việc từ ngày 01/9/2011. Sau khi nghỉ việc tại Công ty, bà Phạm Thúy H1 không còn liên quan gì đến Công ty nữa nên bà H1 không biết ông Phạm Đức T1 đã thực hiện các thủ tục thông báo việc thay đổi thành viên Công ty với Cơ quan có thẩm quyền hay chưa. Từ năm 2011 đến nay, bà Phạm Thúy H1 không hề biết và không liên quan gì đến hoạt động của Công ty nữa.

Năm 2013, khi bà Phạm Thúy H1 được Tòa án nhân dân quận ĐĐ triệu tập đến làm việc liên quan đến việc Công ty vay tiền Ngân hàng thì bà H1 mới biết ông T1 chưa làm thủ tục tại Cơ quan có thẩm quyền về việc bà H1 đã rút vốn khỏi Công ty. Mặc dù bà Phạm Thúy H1 là thành viên sáng lập của Công ty nhưng bà H1 không biết hoạt động của Công ty cũng như không biết việc ông Phạm Đức T1 vay vốn, sử dụng tài sản thế chấp của người khác để vay vốn tại Ngân hàng. Bà Phạm Thúy H1

không có liên quan đến các hoạt động này của ông T1 cũng như của Công ty. Bà Phạm Thúy H1 không có tài liệu liên quan đến việc vay vốn vì toàn bộ hồ sơ lưu trữ tại Công ty là do ông Phạm Đức T1 quản lý. Bà Phạm Thúy H1 cũng không được hưởng lợi gì từ hoạt động của Công ty.

Ông Phạm Đức T1 đã trốn truy nã từ năm 2013 đến nay, bà Phạm Thúy H1 và gia đình không biết ông T1 đang ở đâu và cũng không liên lạc được với ông T1. Bà Phạm Thúy H1 không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án và không khai bổ sung gì khác. Bà Phạm Thúy H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác. Bà Phạm Thúy H1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Do sức khỏe của bà Phạm Thúy H1 yếu nên bà đề nghị Tòa án cho phép được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng và tại phiên tòa, khi có Bản án thì đề nghị Tòa án gửi cho bà.

- *Chị Phạm Thị Ngọc Anh trình bày:* Chị Phạm Thị Ngọc Anh là con gái của ông Phạm Đức T1 – Giám đốc Công ty PTV. Chị Phạm Thị Ngọc Anh không biết mình là thành viên sáng lập của Công ty PTV cũng như chưa bao giờ tham gia vào hoạt động của Công ty, chỉ đến khoảng năm 2014 khi chị Phạm Thị Ngọc Anh được Tòa án báo gọi đến Tòa án để ghi ý kiến liên quan đến tranh chấp Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thì chị Phạm Thị Ngọc Anh mới biết mình là thành viên sáng lập của Công ty. Thời điểm sáng lập Công ty, chị Phạm Thị Ngọc Anh đang là sinh viên, không đóng góp gì.

Chị Phạm Thị Ngọc Anh đã nhận được Thông báo về việc Tòa án chỉ định người đại diện theo pháp luật của Công ty PTV và biết bản thân được Tòa án chỉ định tham gia là đại diện của Công ty trong vụ án.

Ngoài chị Phạm Thị Ngọc Anh còn có bà Phạm Thúy H1 là cô ruột của chị Ngọc Anh cũng là thành viên sáng lập của Công ty. Mặc dù chị Phạm Thị Ngọc Anh là thành viên sáng lập của Công ty nhưng chị Ngọc Anh không biết hoạt động của Công ty, chị Ngọc Anh không biết việc ông Phạm Đức T1 vay vốn, sử dụng tài sản thế chấp của người khác để vay vốn tại Ngân hàng. Chị Phạm Thị Ngọc Anh không liên quan đến các hoạt động này của ông T1 cũng như của Công ty. Chị Phạm Thị Ngọc Anh không có tài liệu liên quan đến việc vay vốn vì toàn bộ hồ sơ lưu trữ tại Công ty là do ông Phạm Đức T1 quản lý. Chị Phạm Thị Ngọc Anh cũng không được hưởng lợi gì từ hoạt động của Công ty.

Ông Phạm Đức T1 đã trốn truy nã từ năm 2013 đến nay, chị Phạm Thị Ngọc Anh và gia đình không biết ông T1 đang ở đâu và cũng không liên lạc được với ông T1.

Chị Phạm Thị Ngọc Anh không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án và không khai bổ sung gì khác. Chị Phạm Thị Ngọc Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác. Chị Phạm Thị Ngọc Anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Do công việc bận rộn và có con nhỏ nên chị Phạm Thị Ngọc Anh đề nghị Tòa án cho phép chị Ngọc Anh được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vì chị Ngọc Anh không liên quan đến mọi hoạt động của Công ty PTV. Sau khi Tòa án xét xử, chị Phạm Thị Ngọc Anh đề nghị Tòa án gửi bản án cho chị.

*** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Ông Chu Văn H trình bày: Qua quen biết với bà Lan Anh thì ông H được bà Lan Anh giới thiệu đến gặp ông T1 . Ngày 11/7/2011, ông H và vợ là Nguyễn Thị Th có vay tiền của ông T1 – Giám đốc Công ty PTV số tiền là 450.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền của ông T1 đến khoảng tháng 7/2012 ông H đề nghị được trả toàn bộ số tiền đã vay nhưng không gặp được ông T1 để trả. Do không tìm thấy ông T1 nên ông đã tìm đến bà Lan Anh thì bà Lan Anh nói không biết việc này, việc vay tiền của ông H thì phải tìm ông T1 . Năm 2012, ông H đến gặp ông Minh – cán bộ xử lý nợ của Ngân hàng để đề xuất phương án trả nợ khoản tiền mà ông H đã vay nhưng ông Minh không đồng ý và vợ chồng ông H cũng không biết phải làm như thế nào. Ông Minh hướng dẫn vợ chồng ông H là không được trả bất cứ khoản tiền nào vì sợ bị lừa đảo. Ông vay tiền của ông T1 , không vay tiền của Ngân hàng nên không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Theo yêu cầu của ông T1 thì vợ chồng ông đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Theo Hợp đồng thế chấp vợ chồng ông H chỉ thế chấp diện tích đất, đối với tài sản trên đất vợ chồng ông không thế chấp. Nay ông đề nghị trả khoản nợ đã vay của ông T1 là 450.000.000 đồng và Ngân hàng trả lại ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với tài sản thế chấp: Tại thời điểm thế chấp năm 2011 trên đất có 01 nhà mái bằng 4 gian, 1 gác xép lợp mái tôn, 03 gian nhà lợp mái bằng gồm bếp, vệ sinh, nhà tắm. Khoảng năm 2017-2018 anh Chu Đức A là con trai ông xây một nhà kho mái tôn để xe ở trước sân. Kể từ khi thế chấp đến nay diện tích đất vẫn giữ nguyên, không thay đổi.

Hiện nay, tại tài sản thế chấp có gia đình ông H gồm ông Chu Văn H , vợ là bà Nguyễn Thị Th , con trai Chu Đức A , Chu Văn H , con dâu là Cù Thị Hà Ph , cháu nội Chu Bảo Tr đang sinh sống.

Việc vay nợ giữa Công ty PTV với Ngân hàng không liên quan đến gia đình ông H , ông H đề nghị Công ty PTV và các thành viên Công ty PTV phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng. Vợ chồng ông H đã ký thế chấp với Ngân hàng nhưng vợ chồng ông không vay tiền Ngân hàng. Do vợ chồng ông H là người dân không hiểu biết pháp luật nên mới ký thế chấp. Việc vay nợ giữa vợ chồng ông H và ông T1 không liên quan đến Ngân hàng, ông H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- Bà Khuất Thị B trình bày:

Năm 2011 do có nhu cầu vay vốn nên gia đình bà B có nhờ ông Phạm Đức T1 - Giám đốc Công ty PTV để vay tiền, vợ chồng bà đã ký thế chấp tài sản là nhà đất tại thôn Yên Lỗ, xã Cẩm Yên, huyện TT , Thành phố Hà Nội. Theo Hợp đồng thế chấp vợ chồng bà B chỉ thế chấp diện tích đất, đối với tài sản trên đất vợ chồng bà không thế chấp. Sau khi ký thế chấp nhà đất trên ông T1 chưa đưa cho gia đình bà một khoản tiền nào. Gia đình bà đã bị ông T1 lừa đảo để chiếm đoạt tài sản. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty PTV trả tiền cho Ngân hàng quan điểm của bà là gia đình bà không nhận được khoản tiền nào của ông T1 cũng như của Ngân hàng nên gia đình bà không có nghĩa vụ thanh toán tiền cho Ngân hàng, yêu cầu Ngân hàng trả số nợ cho gia đình bà.

Đối với tài sản thế chấp: Tại thời điểm thế chấp năm 2011 trên đất có 01 nhà bê tông,

01 bếp mái ngói. Năm 2022 vợ chồng con trai bà là anh Nguyễn Đình Đ phá bếp ngói để xây thành nhà 02 tầng. Kể từ khi thế chấp đến nay diện tích đất vẫn giữ nguyên, không thay đổi.

Hiện nay, tại tài sản thế chấp có gia đình bà B gồm ông Nguyễn Đình M , bà Khuất Thị B , con trai Nguyễn Đình Núi, Nguyễn Đình Đ , con dâu là Trần Thị Hằng, Nguyễn Thị H , cháu nội Nguyễn Mai Anh, Nguyễn Đình Tùng, Nguyễn Hà Ph đang sinh sống.

Việc vay nợ giữa Công ty PTV với Ngân hàng không liên quan đến gia đình bà B , bà B đề nghị Công ty PTV và các thành viên Công ty PTV phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng. Vợ chồng bà B có ký thế chấp với Ngân hàng nhưng gia đình bà không vay tiền Ngân hàng. Do bà B là người dân không hiểu biết pháp luật nên mới ký thế chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà B .

** Bà Hoàng Thị T trình bày:*

Năm 2011 do có nhu cầu vay vốn nên gia đình bà T có nhờ ông Phạm Đức T1 – Giám đốc Công ty PTV để vay tiền, vợ chồng bà T đã ký thế chấp tài sản là đất tại thôn HL , xã Đại Đồng, huyện TT , Thành phố Hà Nội. Theo Hợp đồng thế chấp vợ chồng bà T chỉ thế chấp diện tích đất, đối với tài sản trên đất vợ chồng bà T không thế chấp. Sau khi ký thế chấp nhà đất trên ông T1 chưa đưa cho gia đình bà T một khoản tiền nào. Gia đình bà T đã bị ông T1 lừa đảo để chiếm đoạt tài sản. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty PTV trả tiền cho Ngân hàng quan điểm của bà T là gia đình bà không nhận được khoản tiền nào của ông T1 cũng như của Ngân hàng nên gia đình bà T không có nghĩa vụ thanh toán tiền cho Ngân hàng, yêu cầu Ngân hàng trả sổ đỏ cho gia đình bà.

Đối với tài sản thế chấp: Tại thời điểm thế chấp năm 2011 trên đất có 01 nhà 02 tầng, trên tầng 2 có ½ là mái bê tông và ½ lợp mái ngói, bên trái nhà là khu bếp lợp mái tôn. Năm 2017 con trai bà là anh Khuất Duy T làm sân lợp mái tôn. Đối với phần đất vườn còn lại khoảng 200m² thì năm 2021 con trai bà là anh Khuất Duy Tr làm nhà bê tông 02 tầng (khoảng 90m² mặt sàn), còn lại là sân. Kể từ khi thế chấp đến nay diện tích đất vẫn giữ nguyên, không thay đổi.

Hiện nay, tại tài sản thế chấp có gia đình bà T gồm bà Hoàng Thị T , ông Khuất Văn T , cụ Nguyễn Thị H , bà Khuất Thị T , con trai Khuất Duy T , Khuất Duy Tr , con dâu là Nguyễn Thị Hồng, Khuất Thị L , cháu nội Khuất Hoàng H , Khuất Hoàng Phương A , Khuất Thành C , Khuất Hải Đ và Khuất Phương Vy đang sinh sống.

Việc vay nợ giữa Công ty PTV với Ngân hàng không liên quan đến gia đình bà T , bà T đề nghị Công ty PTV và các thành viên Công ty PTV phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng. Vợ chồng bà T ký thế chấp với Ngân hàng nhưng vợ chồng bà không vay tiền Ngân hàng, do bà T là người dân không hiểu biết pháp luật nên mới ký thế chấp.

** Cụ Nguyễn Thị H , bà Khuất Thị T , anh Khuất Duy Tr : Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với cụ Nguyễn Thị H , bà Khuất Thị T , anh Khuất Duy Tr nhưng những người nêu trên không đến Tòa án theo triệu tập, không nộp tài liệu chứng cứ.*

* Tòa án đã xác minh tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội (nay đổi tên là Văn phòng công chứng Phan Xuân) về việc công chứng, chứng thực các hợp đồng thế chấp tài sản trong vụ án.

Tại văn bản đề ngày 16/02/2023 Văn phòng công chứng Phan Xuân trình bày ý kiến như sau: Văn phòng công chứng Phan Xuân đã thực hiện công chứng, chứng thực các Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3083.2011/HĐTC-TCB ngày 08/6/2011, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3340.2011/HĐTC-TCB ngày 01/7/2011, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3298.2011/HĐTC-TCB ngày 27/6/2011 theo đúng quy định về trình tự, thủ tục công chứng, quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Phan Xuân cung cấp đến Tòa án toàn bộ hồ sơ liên quan đến các hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 74/2023/KDTM-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT đối với Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư PTV.

2. Buộc Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư PTV phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 010611/HĐHMTD/TCB-CBC-PTV ngày 01/6/2011 và các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0027 ngày 11/6/2011, số 0028 ngày 14/6/2011, số 0033 ngày 30/6/2011 và số 0034 ngày 04/7/2011, tổng số tiền nợ tính đến ngày 10/8/2023 là: **35.981.681.503 đồng** (Ba mươi lăm tỷ, chín trăm tám mươi một triệu, sáu trăm tám mươi một nghìn, năm trăm linh ba đồng), bao gồm: **5.962.593.993 đồng** (Năm tỷ, chín trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm chín mươi ba nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng) và toàn bộ số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày 10/8/2023 là **30.019.087.510 đồng** (Ba mươi tỷ, không trăm mười chín triệu, không trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm mười đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 10/8/2023, Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư PTV còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

3. Trường hợp Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư PTV không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: xã Phú Kim, huyện TT, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T176665, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00065 QSDĐ/399 QĐ-UB-H do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 09/5/2002, đăng ký sang tên cho ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th ngày 13/05/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TT, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3083.2011/HĐTC-TCB ngày 08/6/2011 giữa Ngân hàng với ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm là diện

tích đất và được xử lý kèm theo tài sản trên đất nhưng phải định giá phần giá trị đầu tư xây dựng thêm trên đất để trả lại cho chủ sử dụng tài sản là ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản. Tài sản gắn liền với đất được xử lý kê biên đồng thời với quyền sử dụng đất khi kê biên và hoàn trả cho chủ tài sản là ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th giá trị sau khi phát mại thi hành án. Những người này có quyền thỏa thuận với Ngân hàng để được quyền ưu tiên mua tài sản khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản. Trường hợp không thỏa thuận được thì Ngân hàng có toàn quyền xử lý tài sản và thanh toán lại phần giá trị tài sản xây thêm trên đất cho chủ tài sản sau khi phát mại (tương ứng với giá phát mại thi hành án).

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 278, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: xã Cẩm Yên, huyện TT, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 635147, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00242 QSDĐ/776 QĐ-UB-H do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 05/9/2001, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị Bình ngày 19/05/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TT, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3340.2011/HĐTC-TCB ngày 01/7/2011 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị Bình tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm là diện tích đất và được xử lý kèm theo tài sản trên đất nhưng phải định giá phần giá trị đầu tư xây dựng thêm trên đất để trả lại cho chủ sử dụng tài sản là ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị Bình theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản. Tài sản gắn liền với đất được xử lý kê biên đồng thời với quyền sử dụng đất khi kê biên và hoàn trả cho chủ tài sản là ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị Bình giá trị sau khi phát mại thi hành án. Những người này có quyền thỏa thuận với Ngân hàng để được quyền ưu tiên mua tài sản khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản. Trường hợp không thỏa thuận được thì Ngân hàng có toàn quyền xử lý tài sản và thanh toán lại phần giá trị tài sản xây thêm trên đất cho chủ tài sản sau khi phát mại (tương ứng với giá phát mại thi hành án).

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: xã Đại Đồng, huyện TT, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 575184, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01419 QSDĐ/968 QĐ-UB-H do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 17/12/2001, đính chính tên chủ sử dụng đất là ông Khuất Văn T ngày 24/12/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TT, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3298.2011/HĐTC-TCB ngày 27/6/2011 giữa Ngân hàng với ông Khuất Văn T và bà Hoàng Thị T tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội.

Tài sản bảo đảm là diện tích đất và được xử lý kèm theo tài sản trên đất nhưng phải định giá phần giá trị đầu tư xây dựng thêm trên đất để trả lại cho chủ sử dụng tài sản là ông Khuất Văn T và bà Hoàng Thị T theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản. Tài sản gắn liền với đất được xử lý kê biên đồng thời với quyền sử dụng đất khi kê biên và hoàn trả cho chủ tài sản là ông Khuất Văn T và bà Hoàng Thị T giá trị sau khi phát mại thi hành án. Những người này có quyền thỏa thuận với

Ngân hàng để được quyền ưu tiên mua tài sản khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản. Trường hợp không thỏa thuận được thì Ngân hàng có toàn quyền xử lý tài sản và thanh toán lại phần giá trị tài sản xây thêm trên đất cho chủ tài sản sau khi phát mại (trương ứng với giá phát mại thi hành án).

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP KT kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do, bản án sơ thẩm về xử lý các tài sản bảo đảm chưa thỏa đáng, không phù hợp với chứng cứ của vụ án và không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn. Phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm không đảm bảo quyền kê biên, phát mại của nguyên đơn đối với các tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là:

- Ông Chu Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do gia đình ông không biết bị đơn là Công ty PTV vay của Ngân hàng bao nhiêu tiền, ông đề nghị Tòa án buộc ông Phạm Đức T1 là đại diện theo pháp luật của Công ty PTV phải trả tiền cho Ngân hàng và Ngân hàng trả lại tài sản bảo đảm cho gia đình ông.

- Bà Hoàng Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản bảo đảm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử lý hình sự đối với ông Phạm Đức T1 – đại diện theo pháp luật của Công ty PTV, buộc ông Phạm Đức T1 phải trả nợ Ngân hàng và Ngân hàng trả lại tài sản bảo đảm cho gia đình bà.

- Bà Khuất Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm do ông Phạm Đức T1 có hành vi lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của gia đình bà. Bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Phạm Đức T1 và Công ty PTV phải thanh toán nợ gốc, lãi cho Ngân hàng và buộc Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung xác định các công trình trên đất được xây dựng sau thời điểm các hộ gia đình ký hợp đồng thế chấp thì thuộc tài sản thế chấp và Ngân hàng TMCP KT được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại toàn bộ các tài sản này mà không phải thanh toán lại giá trị xây dựng cho người thế chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng TMCP KT cũng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về lãi, cụ thể: Ngân hàng sẽ giảm lãi trong hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ 20,9%, 21,4% và 21,5% theo các khế ước nhận nợ xuống đồng loạt là 13% (lãi quá hạn là 19%/năm), thời điểm bắt đầu giảm lãi là từ ngày 08/5/2012 cho đến ngày 10/8/2023 (là ngày xét xử sơ thẩm). Theo tính toán của Ngân hàng thì tiền lãi sẽ giảm 10.111.759.996 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị T trình bày:

Bà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo bản án sơ thẩm. Bà quen ông Phạm Đức T1 qua người quen. Ông T1 đã hứa hẹn cho bà vay 700.000.000 đồng nên bà và gia đình đồng ý thế chấp nhà đất của gia đình mình đảm bảo cho khoản vay của Công ty PTV. Khi ký hợp đồng thế chấp, do bà bị ông T1 lừa và tin tưởng vào ông T1 cũng như cán bộ Ngân hàng nên không đọc tài liệu, giấy tờ gì nhưng vẫn ký. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng thế chấp thì ông T1 vẫn không cho gia đình bà vay tiền. Bà đã nhiều lần tìm gặp ông T1 nhưng ông T1 chỉ có cam kết là trả Giấy chứng

nhận nhưng đến nay vẫn chưa trả. Gia đình bà đã có đơn gửi Công an quận ĐĐ , Công an quận Hoàng Mai và Công an thành phố Hà Nội từ năm 2012 nhưng đến nay vẫn chưa có kết quả gì. Về phía ông T1 hiện đang bị cơ quan công an truy nã về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Về tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà trước khi ký hợp đồng thế chấp mang tên hộ gia đình ông Khuất Văn T , tuy nhiên, ông T1 có nói với gia đình bà là để làm thủ tục ký hợp đồng thế chấp cho dễ thì cần phải chuyển tên từ hộ gia đình ông Khuất Văn T thành ông Khuất Văn T để làm thủ tục cho đơn giản. Bà đã tin tưởng ông T1 nên có ký giấy tờ để làm thủ tục chuyển tên người sử dụng đất từ hộ gia đình sang ông Khuất Văn T . Sau khi ký hợp đồng thế chấp thì vợ chồng con trai bà có xây một nhà hai tầng, diện tích khoảng 90m2 để ở (khi xây không có giấy phép). Việc xây nhà này bà không có tài liệu gì để nộp cho Tòa án. Nay, bà kháng cáo đề nghị Tòa án buộc ông Phạm Đức T1 – giám đốc Công ty PTV phải trả nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Chu Văn H trình bày:

Ông vẫn giữ nguyên kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Ông quen và biết ông T1 – Giám đốc Công ty PTV là do bà Lan Anh là người cùng thôn giới thiệu ông T1 và bà Lan Anh cho vay 50.000.000 đồng. Do tin tưởng nên ông đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông cho bà Lan Anh. Sau này, sau khi ký hợp đồng thế chấp thì ông T1 cho ông vay 380.000.000 đồng nên tổng số tiền vay là 430.000.000 đồng. Sau một năm thì gia đình ông gom góp đủ tiền để trả thì không tìm gặp được ông T1 . Gia đình ông có nộp đơn ra cơ quan Công an nhưng cơ quan công an cũng báo gia đình ông đến Cơ quan Công an làm việc xong đến nay cũng chưa giải quyết gì. Về tài sản trên đất thì sau khi ký hợp đồng thế chấp con trai ông có xây một nhà mái tôn tường gạch có diện tích 30m2 để xe và đồ đạc. Khi xây không xin phép xây dựng. Việc chuyển tên người sử dụng từ hộ gia đình ông Chu Văn H sang vợ chồng ông (Chu Văn H) thì ông hoàn toàn không được biết và cũng không ký giấy tờ gì. Nguyên vọng của gia đình ông là gia đình ông sẽ trả Ngân hàng tổng cộng 500.000.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Khuất Thị B trình bày:

Bà vẫn giữ nguyên kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Bà quen ông T1 do bà T giới thiệu. Năm 2011 do gia đình bà có nhu cầu vay 200.000.000 đồng cho con đi xuất khẩu lao động nên có ký hợp đồng thế chấp cho Công ty PTV bằng tài sản của gia đình mình. Thời điểm ký hợp đồng thế chấp là quá giờ trưa (hơn 11 giờ trưa). Do mệt mỏi và cũng bị giục ký nhanh đồng thời cũng là bà tin ông T1 và cán bộ Ngân hàng nên vợ chồng bà vội vàng ký hợp đồng thế chấp mà không đọc kỹ nội dung. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng thế chấp thì ông T1 cũng không cho gia đình bà vay như đã hứa. Khi vợ chồng bà và bà T đi tìm gặp được ông T1 thì ông T1 có viết giấy cam kết trả nhưng cũng không thực hiện, không cho vay cũng không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về tài sản trên đất: sau khi thế chấp thì con trai bà có xây dựng thêm một nhà hai tầng. Khi xây gia đình không xin phép xây dựng. Về thủ tục chuyển tên người sử dụng đất từ hộ gia đình ông Nguyễn Đình M sang thành vợ chồng ông Nguyễn Đình M thì bà có biết do tin tưởng vào lời ông T1 hướng dẫn và vợ chồng bà có nhờ cháu trong họ đứng ra làm giúp. Bà kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông T1 phải trả nợ và phải chịu trách nhiệm hình sự đồng thời buộc Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

gia đình bà. Bà xin nộp cho Tòa án hợp đồng tài chính giữa Công ty PTV do ông T1 ký với ông M (không có ngày tháng mà chỉ ghi năm 2011)

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo trình bày:

Việc thành lập Công ty PTV là có dấu hiệu gian dối và trái pháp luật. Công ty thành lập là không hợp pháp vì có thể có việc giả mạo chữ ký của bà Thúy Hạnh và chị Ngọc Anh để đưa vào làm cổ đông công ty. Việc họp Hội đồng quản trị để vay tiền cũng có dấu hiệu giả mạo vì bằng mắt thường cũng có thể thấy chữ ký trong biên bản họp Hội đồng quản trị với các chữ ký của bà Thúy Hạnh và chị Ngọc Anh trong hồ sơ là hoàn toàn khác nhau. Vì vậy, cá nhân ông Phạm Đức T1 phải chịu trách nhiệm đối với khoản vay chứ không phải là Công ty PTV

Việc đính chính, chuyển tên người sử dụng đất từ hộ gia đình sang cá nhân là không hợp pháp. Những người thế chấp đã có văn bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai để làm rõ về nguồn gốc đất. Do vậy cần chờ kết quả trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai nên cần tạm ngừng xét xử vụ án này.

Đối với các hợp đồng thế chấp: Do có sự gian dối từ khi ông T1 ký hợp đồng tín dụng đến khi gian dối để các hộ gia đình ký hợp đồng thế chấp nên hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đều vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người liên quan đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để chờ kết quả trả lời của văn phòng đăng ký đất đai và nếu thấy có dấu hiệu của tội phạm thì đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Quá trình giải quyết vụ án, những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung kháng cáo:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty PTV thể hiện ông T1 là người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và bà Thúy Hạnh, bà Ngọc Anh là cổ đông của Công ty. Do vậy, Công ty PTV phải chịu trách nhiệm trả nợ Ngân hàng chứ không phải cá nhân ông Phạm Đức Toàn.

Về hợp đồng tín dụng được các bên ký kết tự nguyện, hợp pháp nên phát sinh hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán được một phần nghĩa vụ nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nợ gốc là có căn cứ.

Về nợ lãi: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về lãi và thực hiện việc giảm lãi suất trong hạn xuống còn 13% với tổng số tiền giảm là hơn 10 tỷ đồng. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và có lợi cho bị đơn và những người liên quan nên cần sửa án sơ thẩm về lãi

Về hợp đồng thế chấp đều được các bên thừa nhận ký kết và không bị ép buộc, việc ký kết được thực hiện tại phòng công chứng nên hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đính chính bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo

đúng quy định nên Ngân hàng có quyền phát mại tài sản bảo đảm. Về tài sản trên đất thì hợp đồng thế chấp có thỏa thuận mọi tài sản trên đất đều thuộc tài sản thế chấp nên ngân hàng có quyền phát mại cả nhà và đất. Hợp đồng thế chấp có thể hiện giới hạn khoản nợ nên cần phải chia tách nghĩa vụ bảo đảm để đảm bảo quyền lợi cho người thế chấp.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của những người liên quan, sửa bản án sơ thẩm về lãi và chia tỷ lệ đối với tài sản bảo đảm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Xét thấy, đơn kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP KT và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Chu Văn H, bà Khuất Thị B và bà Hoàng Thị T nằm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng thẩm quyền.

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn là Công ty PTV có trụ sở tại: Số 12, tổ 1, phường Phương Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân quận Đống Đa giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định.

Về việc chỉ định người đại diện theo pháp luật của Công ty: Tài liệu, hồ sơ thể hiện ông Phạm Đức T1 là giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty PTV. Tuy nhiên, ngày 03/6/2013, ông Phạm Đức T1 đã bị cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Hà Nội khởi tố theo Quyết định khởi tố bị can số 489 và ngày 17/9/2013, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Hà Nội đã ra Quyết định truy nã đối với ông Phạm Đức T1 (đến nay chưa bắt được).

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty PTV thể hiện ngoài ông Phạm Đức T1 còn có bà Phạm Thúy H1 (Em gái ông T1) và bà Phạm Thị Ngọc Anh (Con gái ông T1) là cổ đông sáng lập của Công ty. Căn cứ điều 12 Luật doanh nghiệp 2015, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ định bà Thúy Hạnh và bà Ngọc Anh là người đại diện theo pháp luật của Công ty để tham gia tố tụng là đúng quy định. Tại Tòa án các cấp, bà Thúy Hạnh và bà Ngọc Anh cũng không phản đối gì về việc Tòa án chỉ định mình là người đại diện theo pháp luật của Công ty PTV.

Về việc tham gia tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ các đương sự nhưng tại phiên tòa chỉ có mặt đại diện nguyên đơn và những người kháng cáo, đại diện bị đơn xin vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2]. Về nội dung:

Sau khi xét xử sơ thẩm, cả nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Chu Văn H , bà Khuất Thị B , bà Hoàng Thị T là những người đại diện cho các hộ gia đình đã thế chấp nhà đất của mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty PTV .

Xét kháng cáo của những người kháng cáo thấy:

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 01/6/2011, Ngân hàng TMCP KT (nguyên đơn) và Công ty PTV (bị đơn) đã ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 010611 với nội dung cụ thể như sau: Giá trị hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 đồng (Ba mươi lăm tỷ đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại thép và thanh toán lương cho cán bộ công nhân viên; Lãi suất vay: Lãi suất theo từng lần giải ngân và được quy định cụ thể trên Khế ước nhận nợ.

Về việc ký hợp đồng tín dụng: Đại diện bị đơn là bà H1 và bà Ngọc Anh đều có ý kiến cơ bản có nội dung là do bà H1 đã rút vốn tại công ty và chuyển nhượng cho ông T1 từ năm 2011 còn bà Ngọc Anh còn ít tuổi nên các bà không biết gì về việc vay vốn cũng như ký hợp đồng tín dụng của bị đơn. Tuy nhiên, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đã ký với nhau hợp đồng tín dụng nêu trên. Thấy rằng, việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa các bên là phù hợp quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật

Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự đều không kháng cáo cũng như không có ý kiến gì về hợp đồng tín dụng cũng như nghĩa vụ mà bị đơn phải chịu trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn. Tuy nhiên, để đảm bảo toàn diện quyền và nghĩa vụ của những người thế chấp liên quan đến phạm vi bảo đảm nghĩa vụ của từng tài sản thế chấp, Tòa án cấp phúc thẩm thấy cần thiết phải xem xét cả nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn tổng số tiền là 9.087.000.000 đồng. Thực tế Công ty PTV đã trả cho nguyên đơn được 3.627.400.630 đồng (trong đó trả nợ gốc là 3.124.406.007, trả nợ lãi là 502.994.623

đồng) và sau đó là mất khả năng thanh toán nợ đến nay. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán khoản nợ gốc 5.962.593.993 đồng là đúng.

Đối với yêu cầu về lãi: Hợp đồng tín dụng thể hiện: Lãi suất theo từng lần giải ngân và được quy định cụ thể trên Khế ước nhận nợ. Theo đó tại các khế ước nhận nợ thể hiện mức lãi suất vay trong hạn của một khế ước là 20,9% và 03 khế ước còn lại là từ 21,4% đến 21,5% /năm (lãi suất quá hạn tương ứng 32,1% và 32,145%/năm). Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng đây là sự thỏa thuận tự nguyện của các bên và không thực hiện việc điều chỉnh lãi suất theo quy định và yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi với số tiền là 30.019.087.510 đồng. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng mức lãi suất nêu trên khi cho vay là đúng nhưng đến nay là quá cao, không phù hợp quy định của pháp luật cũng với điều kiện, hoàn cảnh thực tế của doanh nghiệp và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp cũng như các bên thế chấp tài sản bảo đảm. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn sau khi được Tòa án phân tích đã tự nguyện điều chỉnh lãi suất trong hạn từ ngày 08/5/2012 trở đi đối với 04 khoản vay của bị đơn (theo 04 Khế ước nhận nợ: số 0027 ngày 11/6/2011, số 0028 ngày 14/6/2011, số 0033 ngày 30/6/2011, số 0034 ngày 04/7/2011) thành mức lãi suất trong hạn cố định là: **13%/năm** (lãi suất quá hạn là 19,5%/năm) đồng thời nguyên đơn rút yêu cầu buộc bị đơn phải trả phần nợ lãi với số tiền: 10.111.759.996 đồng (tạm tính đến ngày 10/8/2023). Theo bảng kê tính lãi của bị đơn thể hiện, tính đến ngày 10/8/2023, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán lãi với tổng số tiền lãi trong hạn và quá hạn là **19.907.327.524 đồng** (ở cấp sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu và được chấp nhận tổng số tiền lãi là **30.019.087.510 đồng**). Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, nguyên đơn đã tự nguyện điều chỉnh mức lãi suất theo thỏa thuận giảm từ 20,5% và 21,5% xuống còn 13%/năm là tự nguyện, phù hợp thực tế tình hình kinh tế xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật cũng như đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận. Do vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về lãi do nguyên đơn tự nguyện điều chỉnh giảm lãi (*giảm 10.111.759.996 đồng*) như đã phân tích nêu trên.

Về yêu cầu phát mại tài sản:

Để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các gia đình ông Chu Văn H , bà Khuất Thị B và bà Hoàng Thị T đã cùng nhau ký kết hợp đồng thế chấp để dùng tài sản là bất động sản của gia đình mình đảm bảo cho khoản vay của Công ty PTV . Liên quan đến tài sản thế chấp, cả nguyên đơn và các chủ tài sản bảo đảm là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều kháng cáo bản

án sơ thẩm. Về phía các chủ tài sản bảo đảm là ông Chu Văn H , bà Khuất Thị B và bà Hoàng Thị T đều cho rằng ông Phạm Đức T1 – đại diện theo pháp luật của Công ty PTV đã lừa gia đình các ông, bà bằng cách cung cấp các thông tin không đúng sự thật về Công ty PTV cũng như năng lực của ông T1 khiến các ông bà hoàn toàn tin tưởng và ký vào hợp đồng thế chấp. Các ông, bà đều cho rằng ông T1 và Công ty PTV phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông, bà. Xem xét ý kiến của các chủ tài sản bảo đảm cũng như các hợp đồng thế chấp ký giữa các chủ tài sản với Ngân hàng thể hiện:

Ngày 08/6/2011, ông Chu Văn H và vợ là Nguyễn Thị Th đã ký hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng Thăng Long với nội dung ông, bà đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 03 địa chỉ xã Phú Kim, huyện TT , thành phố Hà Nội.

Ngày 27/6/2011, ông Khuất Văn T và vợ là bà Hoàng Thị T đã ký hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng Thăng Long với nội dung ông, bà đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất số 38, tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ xã Đại Đồng, huyện TT , thành phố Hà Nội.

Ngày 01/7/2011, ông Nguyễn Đình M và bà Khuất Thị B đã ký hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng Thăng Long với nội dung ông, bà đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất tại địa chỉ: thửa đất số 278, tờ bản đồ số 02 tại xã Cẩm Yên, huyện TT , thành phố Hà Nội.

Về việc ký các hợp đồng thế chấp nêu trên, các chủ tài sản đều xác nhận và có ý kiến việc ký hợp đồng thế chấp là tự nguyện, không bị ai ép buộc. Việc luật sư của người liên quan cho rằng cần phải tạm ngừng phiên tòa để làm rõ việc chuyển tên trên Giấy chứng nhận từ hộ gia đình sang các cá nhân (cũng là thành viên hộ gia đình), Hội đồng xét xử thấy rằng lời khai của họ tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay đều thể hiện họ biết và tự nguyện nên không cần phải làm rõ như luật sư đề nghị.

Đối với ý kiến của các chủ tài sản bảo đảm có kháng cáo về việc cho rằng họ ký hợp đồng là do bị ông Phạm Đức T1 lừa, cung cấp thông tin không đúng để họ tin tưởng và ký vào hợp đồng thế chấp. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng, Theo Quyết định khởi tố và Quyết định truy nã của cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố Hà Nội thể hiện ông T1 bị khởi tố vì có hành vi sử dụng 10 giấy đăng ký xe ô tô đầu kéo và xe sơ mi rơ moóc giả làm tài sản thế chấp để vay rồi chiếm đoạt 5.800.000.000 đồng của Chi nhánh Ngân hàng TMCP Công thương Đông Anh, sau đó bỏ trốn. Như vậy, mặc dù các hộ gia đình thế chấp tài sản bảo đảm có đơn gửi cơ quan công an các cấp nhiều lần từ năm 2012 nhưng cho đến nay chưa có Quyết

định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định ông T1 có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với nhà đất của những người thế chấp. Tại Tòa án, các chủ tài sản cũng cung cấp các bản cam kết của ông T1 về việc ông sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài ra không có tài liệu, chứng cứ chứng minh gì khác. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, việc những người thế chấp là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện ký hợp đồng thế chấp trước mặt công chứng viên, đã được công chứng viên giải thích và chứng nhận thì hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực, người ký hợp đồng thế chấp phải chịu trách nhiệm về việc ký hợp đồng thế chấp của mình. Đối với các giao dịch vay nợ (nếu có) giữa các chủ tài sản bảo đảm với ông T1 (ông Chu Văn H trình bày gia đình ông vay của ông T1 430.000.000 đồng) sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác nếu các bên có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, thấy rằng kháng cáo của các chủ tài sản bảo đảm là không có căn cứ nên không chấp nhận

Tuy nhiên, tại hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện: tài sản bảo đảm cho khoản vay của bị đơn là bất động sản mang tên ông Hà Huy Tuyến và bà Nguyễn Thị Thúy tại thôn Thượng, xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm, Hà Nội và bất động sản mang tên ông Nguyễn Đình Mạnh và bà Đào Thị Minh tại địa chỉ: Số 61, ngách 294/9 phố Đội Cấn, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội. Khi được hỏi về vấn đề này, phía nguyên đơn khai trong hợp đồng tín dụng có mô tả nhưng sau đó không nhận thế chấp các tài sản này. Hội đồng xét xử thấy, đây là hợp đồng tín dụng hạn mức nên lời khai này của nguyên đơn được chấp nhận

Xem xét các hợp đồng thế chấp của ông Chu Văn H và vợ là Nguyễn Thị Th , ông Khuất Văn T và vợ là bà Hoàng Thị T , ông Nguyễn Đình M và vợ là bà Khuất Thị B đều có nội dung là: nghĩa vụ của bên được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí... Đối với các hợp đồng cấp tín dụng được ký kết trước, trong và sau các ngày (ngày 21/6/2011 đối với ông T , bà T ; ngày 30/6/2011 đối với ông M , bà B ; ngày 08/6/2011 đối với ông H , bà Th). Như vậy, nghĩa vụ bảo đảm của các tài sản mang tên các ông, bà có tên nêu trên cũng bảo đảm cho toàn bộ khoản vay của bị đơn theo hợp đồng tín dụng của bị đơn và nguyên đơn ký ngày 01/6/2011. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản bảo đảm là bất động sản mang tên các ông, bà nêu trên là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, xem xét các hợp đồng thế chấp giữa ông Chu Văn H và vợ là Nguyễn Thị Th , ông Khuất Văn T và vợ là bà Hoàng Thị T , ông Nguyễn Đình M và vợ là bà Khuất Thị B với nguyên đơn thấy các hợp đồng thế chấp này đều thể hiện nghĩa vụ bảo

đảm đối với khoản vay là bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của bên vay nhưng lại có nội dung liên quan đến việc cấp tín dụng cụ thể cho bị đơn cụ thể:

Đối với hợp đồng thế chấp mang tên ông H , bà Th thể hiện ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền 1.237.500.000 đồng.

Đối với hợp đồng thế chấp mang tên ông M , bà B thể hiện: bên nhận thế chấp (ngân hàng) chấp nhận việc thế chấp tài sản của ông M , bà B và đồng ý cấp tín dụng cho Công ty PTV với số tiền 1.400.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng thế chấp mang tên ông T , bà T thể hiện: Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp của ông T , bà T và đồng ý cấp tín dụng cho công ty PTV với số tiền là 2.330.000.000 đồng.

Như vậy, tại các hợp đồng thế chấp, mặc dù người thế chấp bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của khoản vay nhưng chính ngân hàng và người thế chấp cũng tự nguyện giới hạn khoản tiền cấp tín dụng cho bị đơn nên cần chia tỷ lệ bảo đảm đối với từng tài sản thế chấp theo tỷ lệ hạn mức cấp tín dụng thể hiện trong hợp đồng thế chấp.

Như đã phân tích nêu trên, cần phải sửa án sơ thẩm về lãi theo hướng giảm hơn 10 tỷ đồng tiền lãi nên nghĩa vụ của các tài sản thế chấp cũng bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ mới của bị đơn được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận. Tỷ lệ đảm bảo của tài sản gia đình ông Chu Văn H là 24,9% gốc và lãi. Tỷ lệ đảm bảo của tài sản gia đình ông Nguyễn Đình M là 28,2% gốc và lãi. Tỷ lệ đảm bảo của tài sản gia đình ông Khuất Văn T là 46,9% gốc và lãi (tỷ lệ đảm bảo này duy trì đến khi thi hành án xong)

Đối chiếu với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần phải xác định nghĩa vụ bảo đảm đối với tài sản thế chấp của các gia đình đã thế chấp (cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm), cụ thể như sau:

- Đối với Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: xã Phú Kim, huyện TT , tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội mang tên **ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th** có nghĩa vụ bảo đảm cho tổng nợ gốc và lãi của bị đơn với số tiền là 6.444.696.097 đồng (trong đó nợ gốc là 1.485.397.094 và nợ lãi là: 4.959.299.003 đồng)

- Đối với Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 278, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: xã Cẩm Yên, huyện TT , tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) mang tên ông **Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị Bình** có nghĩa vụ bảo đảm cho tổng nợ gốc và lãi của bị đơn với số tiền là 7.290.969.323 đồng (trong đó nợ gốc là 1.680.449.238 đồng và nợ lãi là 5.610.520.085 đồng)

- Đối với Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: xã Đại Đồng, huyện TT , tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) mang tên **ông Khuất Văn T** có nghĩa vụ bảo đảm cho tổng nợ gốc và

lãi của bị đơn với số tiền là 12.134.256.087 đồng (trong đó nợ gốc là 2.796.747.661 đồng, nợ lãi là 9.337.508.426 đồng)

Đối với kháng cáo của nguyên đơn về việc bản án sơ thẩm tuyên khi phát mại thì phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho chủ tài sản là không đảm bảo quyền phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm của nguyên đơn, cấp phúc thẩm thấy: Tại hợp đồng thế chấp các bên có thỏa thuận mọi diện tích công trình xây dựng, coi như thêm gắn liền với tài sản thế chấp... đều thuộc tài sản thế chấp. Tuy nhiên, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Khuất Văn T, ông Nguyễn Đình M bà Khuất Thị B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Chu Văn H bà Nguyễn Thị Th chỉ chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất, không chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng trên đất. Việc xây dựng của các hộ dân không có giấy phép xây dựng, ngân hàng nhận tài sản bảo đảm nhưng không kiểm tra thường xuyên không phát hiện việc thay đổi, xây dựng thêm để ngăn chặn nên phải chịu trách nhiệm một phần. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xác định trường hợp phát mại tài sản toàn bộ nhà đất thì trả lại giá trị tài sản xây dựng trên đất cho chủ tài sản là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên, thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP KT và không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Chu Văn H, bà Khuất Thị B và bà Hoàng Thị T, cần phải sửa án sơ thẩm về nợ lãi và phạm vi bảo đảm đối với từng tài sản bảo đảm.

Luận cứ của luật sư bảo vệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Hộ gia đình sang cá nhân không đúng thì đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội đã kết luận và phân tích, Hội đồng xét xử thấy là đúng. Không có tài liệu và căn cứ để xác định chị Ngọc Anh và bà Thúy Hạnh không phải là thành viên của Công ty như ý kiến của luật sư. Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 thì hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với quy định của pháp luật pháp luật.

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

Từ những nhận định trên!

- Căn cứ Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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

- Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 148, điểm a khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Nghị định 163/NĐ-CP và Nghị định 11/NĐ-CP của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016 UBTWQH 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

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP KT và ông Chu Văn H , bà Nguyễn Thị Bình, bà Hoàng Thị T . Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 74/2023/KDTM-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ , thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT đối với Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư PTV .

2. Buộc Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư PTV phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT tổng số tiền nợ gốc và lãi (tính đến ngày 10/8/2023) là 25.869.921.507 đồng (Hai mươi lăm tỷ tám trăm sáu mươi chín triệu chín trăm hai mươi một nghìn năm trăm linh bảy đồng), trong đó: Nợ gốc là : 5.962.593.993 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn là: 19.907.327.514 đồng.

Kể từ ngày 11/8/2023, Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư PTV còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn 19,5%/năm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

3. Trường hợp Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư PTV không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP KT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: xã Phú Kim, huyện TT , tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T176665, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00065 QSDĐ/399 QĐ-UB-H do UBND huyện TT , tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 09/5/2002, đăng ký sang tên cho ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th ngày 13/05/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TT , thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3083.2011/HĐTC-TCB ngày 08/6/2011 giữa Ngân hàng với ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội để đảm bảo cho tổng nợ gốc và lãi của Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư PTV với số tiền tính đến ngày 10/8/2023 là 6.444.696.097 đồng (trong đó nợ gốc là 1.485.397.094, nợ lãi trong hạn và quá hạn là: 4.959.299.003 đồng) và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc 1.485.397.094 đồng theo mức lãi suất quá hạn là 19,5%/năm kể từ ngày 11/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ dư nợ gốc.

Trường hợp phát mại nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản lớn hơn nghĩa vụ bảo đảm nêu trên thì phải thanh toán lại tiền thừa cho ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th . Trường hợp số tiền phát mại không đủ so với nghĩa vụ bảo đảm thì Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư PTV phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP KT .

Ông Chu Văn H , bà Nguyễn Thị Th được thỏa thuận với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP KT để được dành quyền ưu tiên mua lại, nhận chuyển nhượng lại nhà đất đã thế chấp cho ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th . Trường hợp ông Chu Văn H , bà Nguyễn Thị Th không thỏa thuận được thì Ngân hàng TMCP KT được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Tài sản trên đất được xử lý cùng với quyền sử dụng đất nhưng phải thanh toán lại giá trị công trình xây dựng trên đất thế chấp cho ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th . Dành quyền khởi kiện cho người thứ ba nếu có tranh chấp liên quan đến tài sản trên đất giữa họ và ông Chu Văn H , bà Nguyễn Thị Th .

3.2 Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 278, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: xã Cẩm Yên, huyện TT , tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 635147, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00242 QSDĐ/776 QĐ-UB-H do UBND huyện TT , tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 05/9/2001, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Đình M và bà Khuất Thị B ngày 19/05/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TT , thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3340.2011/HĐTC-TCB ngày 01/7/2011 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị Bình tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội để đảm bảo cho tổng nợ gốc và lãi của Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư PTV với số tiền tính đến ngày 10/8/2023 là 7.290.969.323 đồng (trong đó nợ gốc là 1.680.449.238 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn là 5.610.520.085 đồng) và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc 1.680.449.238 đồng theo mức lãi suất quá hạn là 19,5%/năm kể từ ngày 11/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ dư nợ gốc.

Trường hợp phát mại nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản lớn hơn nghĩa vụ bảo đảm nêu trên thì phải thanh toán lại tiền thừa cho ông Nguyễn Đình M , bà Nguyễn Thị Bình. Trường hợp số tiền phát mại không đủ so với nghĩa vụ bảo đảm thì Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư PTV phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP KT

Ông Nguyễn Đình M , bà Khuất Thị B được thỏa thuận với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP KT để được dành quyền ưu tiên mua lại, nhận chuyển nhượng lại nhà đất đã thế chấp cho ông Nguyễn Đình M , bà Nguyễn Thị Bình. Trường hợp ông Nguyễn Đình M , bà Nguyễn Thị Bình không thỏa thuận được thì Ngân hàng TMCP KT được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Tài sản trên đất được xử lý cùng với quyền sử dụng nhưng phải thanh toán lại giá trị công trình xây dựng trên đất thế chấp cho ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị Bình. Dành quyền khởi kiện cho người thứ ba nếu có tranh chấp liên quan đến tài sản trên đất giữa họ và ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị Bình.

3.3 Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: xã Đại Đồng, huyện TT , tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 575184, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01419 QSDĐ/968 QĐ-UB-H do UBND huyện TT , tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 17/12/2001, đính chính tên chủ sử dụng đất là ông Khuất Văn T ngày 24/12/2010 tại Văn phòng

đăng ký quyền sử dụng đất huyện TT , thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3298.2011/HĐTC-TCB ngày 27/6/2011 giữa Ngân hàng với ông Khuất Văn T và bà Hoàng Thị T tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội để đảm bảo cho tổng nợ gốc và lãi của Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư PTV với số tiền tính đến ngày 10/8/2023 là 12.134.256.087 đồng (trong đó nợ gốc là 2.796.747.661 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn là 9.337.508.426 đồng) và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc 2.796.747.661 đồng theo mức lãi suất quá hạn là 19,5%/năm kể từ ngày 11/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ dư nợ gốc.

Trường hợp phát mại nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản lớn hơn nghĩa vụ bảo đảm nêu trên thì phải thanh toán lại tiền thừa cho ông Khuất Văn T , bà Hoàng Thị T . Trường hợp số tiền phát mại không đủ so với nghĩa vụ bảo đảm thì Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư PTV phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP KT

Ông Khuất Văn T , bà Hoàng Thị T được thỏa thuận với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP KT để được dành quyền ưu tiên mua lại, nhận chuyển nhượng lại nhà đất đã thế chấp cho ông Khuất Văn T , bà Hoàng Thị T . Trường hợp ông Khuất Văn T , bà Hoàng Thị T không thỏa thuận được thì Ngân hàng TMCP KT được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Tài sản trên đất được xử lý cùng với quyền sử dụng đất nhưng phải thanh toán lại giá trị công trình xây dựng trên đất thế chấp cho ông Khuất Văn T , bà Hoàng Thị T . Dành quyền khởi kiện cho người thứ ba nếu có tranh chấp liên quan đến tài sản trên đất giữa họ và ông Khuất Văn T , bà Hoàng Thị T .

3.4 Tỷ lệ đảm bảo của các tài sản thế chấp của gia đình ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị Th , ông Nguyễn Đình M và bà Khuất Thị B , ông Khuất Văn T và bà Hoàng Thị T được tính cho đến khi thi hành án xong.

3.5 Khi thi hành án nếu diện tích đất thực tế các gia đình thế chấp đang quản lý lớn hơn diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được nhận chuyển nhượng qua phát mại đấu giá được tiếp tục quản lý sử dụng và phải chấp hành các Quyết định của cơ quan Nhà đất có thẩm quyền. Nếu diện tích đất thực tế các gia đình thế chấp đang quản lý nhỏ hơn diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ngân hàng TMCP KT được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại theo diện tích đất thực tế.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT về việc buộc Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư PTV phải thanh toán tiền lãi phạt và tiền phạt vi phạm hợp đồng.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tài sản thế chấp.

6. Về án phí: Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư PTV phải chịu 133.869.922 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Chu Văn H 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 72418 ngày 29/8/2023 của Chi cục thi hành

án dân sự quận ĐĐ , thành phố Hà Nội. Trả lại bà Khuất Thị B 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 72417 ngày 29/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ , thành phố Hà Nội. Trả lại bà Hoàng Thị T 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 72418 ngày 29/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ , thành phố Hà Nội.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT 69.770.672 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0069165 ngày 19/10/2021 và 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 72437 ngày 05/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ , thành phố Hà Nội

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 18/8/2023.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Tòa án ND Q. ĐĐ ;
- Chi cục THADS Q.ĐĐ ;
- Dương sự.
- Lưu.

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

Hoàng Minh Thành

