

Bản án số: 168/2017/DS - PT

Ngày: 26/9/2017

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín
dụng và hợp đồng thế chấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: **Bà Nguyễn Thị Thúy**
Các Thẩm phán: **Bà Ngô Thị Thu Thiện**
Bà Trần Thị Liên Anh
Thư ký toà án ghi biên bản phiên toà: **Ông Phạm Thái An**
Đại diện VKSND TP Hà Nội: **Bà Ngô Phương Liên - KSV**

Ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2017/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 19/4/2017 của Tòa án nhân dân quận H, Tp. Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 268/2017/QĐXX-PT ngày 22 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 186 ngày 30/8/2017. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần B; Địa chỉ: phố Trần Hưng Đạo, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Hoài N và bà Trần Thị Ngọc T_ Chức vụ: Chuyên viên phòng giám sát kinh doanh và xử lý nợ _ Ngân hàng TMCP B

Bị đơn: Bà Vũ Thị M, sinh năm 1960

Địa chỉ: phố Hàng D, quận H, thành phố Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957

Hộ khẩu thường trú: phố A, phường M, quận HĐ, Tp. Hà Nội;

Địa chỉ hiện ở: phường Tr, quận N, Tp. Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Trung Đ (chồng bà M); sinh năm 1960

- Địa chỉ: phố Hàng D, quận H, Tp. Hà Nội
2. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1975
 3. Chị Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1977
 4. Bà Nguyễn Thị Đ (mẹ anh C); sinh năm 1947
- Cùng địa chỉ: phường Tr, quận N, Tp. Hà Nội.
5. Cháu Nguyễn Đức K, sinh năm 2005 (con anh C chị H)
 6. Cháu Nguyễn Đăng Khoa, sinh năm 2010 (con anh C, chị H)
 7. UBND quận N

Địa chỉ trụ sở: phố H, phường C, quận N, Tp. Hà Nội

8. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội

Địa chỉ trụ sở: phường C, quận N, Tp. Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến Q- Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh N.

Người làm chứng: Bà Phạm Vân N - Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần B - Chi nhánh Đ

Người kháng cáo:

1. Ngân hàng TMCP B _ Là Nguyên đơn
2. Chị Nguyễn Thị Thúy H; anh Nguyễn Văn C_ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

(Có mặt ông N, bà T, chị H, bà H; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/9/2014 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B(Sau đây viết tắt là Ngân hàng L) trình bày:

Ngày 10/02/2012, Ngân hàng TMCP B cấp tín dụng với số tiền là 5.100.000.000 đồng (năm tỷ, một trăm triệu đồng) cho bà Vũ Thị M theo Hợp đồng tín dụng số 12012/023/TDNH ngày 10/02/2012, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân là 23%/năm, mục đích vay “ Thanh toán tiền mua nhà tại địa chỉ 41 Hàng Dầu, quận H, Hà Nội”, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo để bà M vay khoản tiền trên là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 193, tờ bản đồ số 5 xã Tr, huyện T, Tp. Hà Nội (nay là tổ dân phố Nam Thắng, phường Trung Văn, quận N, Tp. Hà Nội) đứng tên chủ sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là anh Nguyễn Văn C, theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba lập ngày 10/02/2012 tại Văn phòng Công chứng Thành Đô. Tài sản

đảm bảo đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là quận N) ngày 21/12/2010.

Bà M đã trả lãi theo hợp đồng đến ngày 08/8/2012 sau đó bà M không trả thêm được đồng nào kể cả gốc và lãi. Tính đến 25/8/2014, tổng dư nợ của bà M là 8.353.969.321 đồng; trong đó nợ gốc là 5,1 tỷ, lãi là 3.253.969.321 đồng.

Ngân hàng Lkhởi kiện với yêu cầu:

- Đề nghị bà Vũ Thị M trả số nợ tạm tính đến ngày 25/8/2014 là 8.353.969.321 đồng, bao gồm nợ gốc là 5,1 tỷ đồng, lãi là 3.253.969.321 đồng;

- Trường hợp bà M không trả được nợ thì Ngân hàng đề nghị được quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là toàn bộ diện tích đất 81 m² và tài sản hiện có trên diện tích đất tại thửa 193, tờ bản đồ số 5 thôn Phùng Khoang (nay là phường Tr, quận N, Tp. Hà Nội) để đảm bảo việc thu hồi nợ;

- Kể từ ngày 25/8/2014, bà M phải tiếp tục chịu lãi theo quy định tại hợp đồng tín dụng và các khoản lãi, phí phát sinh cho đến ngày tất toán khoản vay.

Bị đơn bà Vũ Thị M trình bày: Bà có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng L để vay 5,1 tỷ đồng ngày 10/02/2012 như phía Ngân hàng Lnêu. Khi ký hợp đồng tín dụng này, Ngân hàng Lkhông yêu cầu cả hai vợ chồng bà phải ký vào hợp đồng tín dụng. Chồng bà là ông Vũ Trung Đkhông biết việc bà vay tiền Ngân hàng L. Do làm ăn khó khăn nên bà không trả nợ Ngân hàng đúng hạn như trong hợp đồng tín dụng.

Sau đó, bà Vũ Thị M lại thay đổi lời khai: Bà xác định khoản vay 5,1 tỷ đồng này thực chất là để đảo nợ cho khoản vay 5 tỷ mà anh Nguyễn Văn C, Chị Nguyễn Thị Thúy H đứng tên vay thời gian trước đó. Khoản vay 5 tỷ này được bà và chị H dùng để mua 200 m² đất ở phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội từ năm 2009. Bà biết việc Ngân hàng đảo nợ là không đúng nhưng do khi đó bà và chị H chưa có 5 tỷ để trả Ngân hàng nên bà đã làm theo yêu cầu của Ngân hàng L. Do áp lực nên bà phải khai vay tiền để mua thêm diện tích nhà 41 Hàng Dầu chứ thực tế nhà 41 Hàng Dầu bà đã mua trước đó. Việc thế chấp diện tích 81 m² đất tại thửa 193, tờ bản đồ số 5 thôn Phùng Khoang là do anh C, chị H thế chấp khi anh, chị vay 5 tỷ của Ngân hàng Ltrước đây. Khi ký vay 5,1 tỷ đồng đảo nợ, bà không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất của anh C, chị H. Việc định giá nhà, đất thực tế không có mà bà chỉ đến Ngân hàng Lký vào biên bản định giá có sẵn tại Ngân hàng L.

Nay Ngân hàng L khởi kiện đối với bà, bà đề nghị: Sau hai tháng kể từ ngày 09/11/2015, mỗi tháng bà trả cho Ngân hàng 500.000.000 đồng; sau đó mỗi tháng bà trả Ngân hàng 400.000.000 đồng. Tiền lãi thì bà xin trả Ngân hàng 500.000.000 đồng, số lãi còn lại thì bà xin miễn. Bà không nhớ đã trả Ngân hàng được bao nhiêu tiền.

Bảng sao kê về số nợ mà Ngân hàng L giao cho bà thì bà không có ý kiến gì. Theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất được tính theo từng thời kỳ điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng L nhưng phía Ngân hàng L tính lãi căn cứ vào lãi suất tại thời điểm giải ngân là 23% nên tính lãi suất quá hạn là 31,5 % cho đến nay là quá cao, đề nghị phía Ngân hàng L tính theo sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Trung Đ khai: Ông không biết việc bà M vay 5,1 tỷ đồng của Ngân hàng L. Tháng 01/2015 khi chị H đến nhà, ông mới biết bà M dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng chị H để thế chấp cho khoản vay của bà M. Khi Tòa án báo ông đến Tòa thì ông mới biết bà M vay tiền của Ngân hàng L để trả nợ tiền mua nhà 41 Hàng Dầu. Gia đình ông mua hai diện tích nhà 41 Hàng Dầu từ năm 2010 còn việc bà M có vay tiền để mua thêm diện tích nhà 41 Hàng Dầu không thì ông không biết. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn C và Chị Nguyễn Thị Thúy H trình bày:

Bà Vũ Thị M là dì ruột Chị Nguyễn Thị Thúy H. Ngày 10/2/2012, vợ chồng anh, chị thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 193, tờ bản đồ số 5 xã Tr, huyện T, Tp. Hà Nội đứng tên anh C trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay 5,1 tỷ của bà M tại Ngân hàng L. Diện tích thửa đất là 81,5 m².

Về nguồn gốc đất 81,5 m² thửa 193 tờ bản đồ số 5 thôn Phùng Khoang này là của bà Nguyễn Thị Đ là mẹ đẻ anh C. Bà Đ được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/10/2008. Bà Đ tặng cho anh C ngày 01/12/2010 tại văn phòng Công chứng và anh C đã được sang tên trước bạ ngày 21/12/2010.

Trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 81,5 m² đất này thì ngày 06/10/2008 bà Đ có bán 30 m² đất trong diện tích đất 81,5 m² cho bà Nguyễn Thị H. Hai bên lập giấy tờ viết tay vì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, nhưng có xác nhận của tổ trưởng dân phố và hàng xóm. Do phần diện tích đất bán cho bà H chưa có đường đi riêng nên chưa tách được “sổ đỏ”. Ngày 31/10/2010 bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cả 81,5 m² đất là bao gồm cả phần đất đã bán cho bà H. Ngày 01/12/2010, bà Đ lập hợp đồng công chứng tặng cho anh C toàn bộ diện tích đất 81,5 m² này và anh C đã sang tên trước bạ toàn bộ 81,5 m² đất đó. Khi thế chấp cho Ngân hàng Lanh, chị đã nói với Ngân hàng là chỉ thế chấp 51 m² đất nhưng Ngân hàng vẫn lập hợp đồng ghi cả 81,5 m² đất. Do không để ý nên anh, chị đã ký văn bản thế chấp và biên bản định giá nhà, đất mà không đọc lại.

Quan điểm của anh C, chị H: Đề nghị Ngân hàng L tạo điều kiện cho bà M trả nợ để vợ chồng anh, chị được lấy lại “ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Không có việc bà M ký hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng L 5,1 tỷ đồng là việc Ngân hàng Việt đảo nợ số nợ 5 tỷ đồng vợ chồng anh, chị vay trước đó. Hiện anh, chị không có tiền để trả nợ thay cho bà M, yêu cầu bà M phải trả nợ số nợ bà M đã vay của Ngân hàng L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị H khai: Ngày 06/10/2010, bà mua 30 m² đất của bà Đ tại Tập thể gạch Nam Thắng. Hai bên lập hợp đồng mua bán nhà đất viết tay, có chữ ký của bà Đ và vợ chồng anh C và những người làm chứng. Bà Đ đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà. Bà đã xây nhà 5 tầng trên diện tích đất mua của bà Đ ngay từ năm 2008 và sử dụng cho đến nay. Vào thời điểm bà mua đất của bà Đ thì bà Đ đang đợi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đường đi vào phần diện tích đất bà mua chưa phân định rõ ràng nên không tách được giấy chứng nhận quyền sử dụng vì thế bà để cho bà Đ đứng tên cả 81,5 m² tức là có cả phần diện tích đã bán cho bà. Tại Tòa án, bà mới được biết, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đ đã tặng cho anh C toàn bộ 81,5 m² đất trong đó có cả phần đã bán cho bà và vợ chồng anh C đã thế chấp toàn bộ diện tích đất này cho Ngân hàng L để đảm bảo khoản vay của bà M. Thời điểm ngày 01/02/2012, khi Ngân hàng L định giá nhà, đất thì bà đang ở tại nhà 5 tầng xây trên đất mua của bà Đ nhưng không biết, không được tham gia định giá.

Nay bà có ý kiến đề nghị như sau:

- Đề nghị Tòa án hủy “ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” mang tên bà Nguyễn Thị Đ phần đã bán cho bà.

- Hủy việc sang tên quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn C phần đã bán cho bà.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng anh C, chị H với Ngân hàng L liên quan đến diện tích 30 m² đất bà đã mua của bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND quận N do ông Nguyễn Văn Hải làm đại diện theo pháp luật không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội do ông Nguyễn Tiến Q đại diện theo ủy quyền trình bày: Việc đăng ký sang tên cho anh Nguyễn Văn C quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 93, tờ bản đồ số 5 xã Tr, huyện T, Tp. Hà Nội là đúng quy định pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 19/4/2017 của Tòa án nhân dân quận H xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Bru điện L.

Buộc bà M ông Đát phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ chung cho Ngân hàng TMCP Btheo hợp đồng tín dụng số 12012/023/TDNH ngày 10/02/2012 tính đến ngày 14/4/2017 là 12.614.655.068 đồng gồm dư nợ gốc 5.100.000.000 đồng, lãi trong hạn là 734.035.068 đồng, lãi quá hạn là 6.780.620 đồng.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba lập tại Văn phòng công chứng Việt ngày 10/02/2012 giữa Ngân hàng TMCP Bvới anh C, chị H để đảm bảo cho khoản tiền vay 5,1 tỷ đồng của bà M bị vô hiệu một phần. Phần vô hiệu là diện tích đất mà bà Đ đã bán cho bà H.

Nếu bà M ông Đát không trả được nợ chung cho Ngân hàng TMCP Bthì vợ chồng anh C, chị H phải trả nợ thay. Nếu vợ chồng anh C chị H không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Bcó quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mại một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ - là phần diện tích nhà đất mà trên đó bà Đ và gia đình anh C đang ở. Nếu phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết các khoản nợ của bà M tại Ngân hàng TMCP Bthì bà M và ông Đát phải tiếp tục trả hết nợ cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trong thời gian chưa thanh toán hết nợ, bà M và ông Đát còn phải chịu lãi theo hợp đồng tín dụng đối với khoản dư nợ gốc 5.100.000.000 đồng cho đến ngày tất toán xong các khoản nợ.

Yêu cầu độc lập của bà H đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ và hủy việc sang tên quyền sử dụng đất cho anh C không được chấp nhận.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, chị H, anh C và Ngân hàng TMCP B anh chị đã ký ngày có đơn kháng cáo.

Chị H, anh C kháng cáo với nội dung: Việc bán 30 m² đất cho bà H trước khi anh, chị thế chấp và khi thế chấp anh chị chỉ thế chấp 51 m² đất; tài sản trên đất là của bà Đ, không phải của anh chị. Do vậy, anh chị đề nghị Tòa án hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp anh, chị đã ký ngày 10/02/2012 với Ngân hàng L; yêu cầu Ngân hàng Ltrả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị.

Ngân hàng TMCP Bkháng cáo đề nghị được đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý toàn bộ quyền sử dụng 81,5 m² đất và tài sản gắn liền với đất thửa 193, tờ bản đồ số 5

xã Tr, huyện T, Tp. Hà Nội vì lý do khi ký hợp đồng thế chấp anh C, chị H cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn về tài sản thế chấp, không có tranh chấp về nhà đất, toàn bộ tài sản có trước và sau khi thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp; việc không định giá tài sản trên đất lý do nhà xây không có phép và chưa được cấp giấy chứng nhận nên không công chứng được. Ngân hàng TMCP B không chấp nhận việc bản án sơ thẩm tách phần nhà đất bà H đang quản lý ra khỏi hợp đồng thế chấp, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay

Đại diện Ngân hàng TMCP B đề nghị Tòa án xác định lại số nợ mà bị đơn bà M còn phải thanh toán trả Ngân hàng theo “ bảng kê chi tiết gốc lãi khách hàng” do đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm. Cụ thể, tính đến ngày 14/4/2017 thì bà M còn nợ Ngân hàng TMCP B tổng số nợ là 9.808.521.738 đồng trong đó nợ gốc là 5,1 tỷ đồng, lãi trong hạn là 477.618.402 đồng, lãi quá hạn là 4.230.903.336 đồng. Đại diện Ngân hàng lý giải cách tính này là theo lãi suất thả nổi từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP B theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 12012/023/TDNH ngày 10/02/2012 và Khế ước nhận nợ số 12012/023/KU-001 ngày 14/02/2012. Trước đây, tại cấp sơ thẩm, phía Ngân hàng áp dụng lãi suất tại thời điểm giải ngân cho đến ngày 14/4/2017 là không đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Đại diện Ngân hàng L đề nghị rút yêu cầu kháng cáo, đồng ý với phán quyết của Tòa cấp sơ thẩm hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với phần đất 30 m² bà Đ đã bán cho bà H.

Chị H đề nghị tính lại lãi suất; đề nghị Tòa án không buộc vợ chồng chị phải trả nợ thay bà M, ông Đát số nợ của bà M cho Ngân hàng trong trường hợp bà M, ông Đát không trả được nợ vì vợ chồng chị không bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của bà M; đề nghị Tòa án hủy toàn bộ Hợp đồng thế chấp mà vợ chồng chị ký với Ngân hàng L ngày 10/02/2012.

Bà H, chị H và đại diện Ngân hàng L không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp trong trường hợp hợp đồng thế chấp bị hủy một phần hay toàn bộ.

Bà H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật Tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án: Đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án đến trước khi Nghị án;

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự: Các đương sự có mặt tại phiên tòa hôm nay đều chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng được pháp luật quy định; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đều đã được triệu tập đến phiên tòa hai lần hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt là chưa chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng được pháp luật quy định và coi như từ bỏ quyền được tham gia phiên tòa phúc thẩm.

- Về đơn kháng cáo của các đương sự: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ, đúng quy định nên về hình thức đơn kháng cáo là hợp lệ.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét: Bản án sơ thẩm hủy một phần hợp đồng thế chấp nhưng không giải quyết hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng thế chấp là có thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, tất cả các đương sự liên quan đến hợp đồng thế chấp đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng thế chấp nên không xem xét về vấn đề hậu quả của hợp đồng thế chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Chấp nhận số nợ của bà M theo Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 14/4/2017 theo bản kê mới do đại diện Ngân hàng TMCP B xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở đó tính lại án phí dân sự sơ thẩm cho các bên đương sự;

+ Không buộc vợ chồng chị H anh C phải trả nợ thay cho bà M ông Đát trong trường hợp bà M ông Đát không trả được nợ Ngân hàng vì anh C, chị H chỉ dùng tài sản thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay 5,1 tỷ đồng của bà M chứ không phải là người bảo lãnh cho toàn bộ khoản vay của bà M;

+ Sửa phần sơ đồ hiện trạng tài sản thế chấp được chấp nhận theo sơ đồ mà cấp phúc thẩm đã tiến hành đo vẽ lại;

+ Các quyết định khác của bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

PHẦN NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm vấn công khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận định:

Về tố tụng: Bị đơn bà Vũ Thị M và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Trung Đát, anh Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ, đại diện Ủy ban nhân dân quận N mặc dù đã được Tòa án tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ, nhưng cả hai lần mở phiên tòa, các đương sự này

vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Về vấn đề công nợ:

Nhận thấy, theo Hợp đồng tín dụng số 12012/023/TDNH ngày 10/02/2012 và Khế ước nhận nợ số 12012/023/KU-001 ngày 14/02/2012 giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP B và bên vay là bà Vũ Thị M thể hiện: Số tiền Ngân hàng TMCP B cấp tín dụng cho bà M là 5,1 tỷ đồng; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất cho vay ban đầu tại thời điểm giải ngân là 23 %/năm; phương thức điều chỉnh lãi suất: Thả nổi và định kỳ điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng TMCP Bưu điện L; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tại đơn khởi kiện, Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Byêu cầu bị đơn bà M phải trả nợ cho Ngân hàng tính đến thời điểm ngày 14/4/2017 số tiền là 12.614.655.068 đồng gồm dư nợ gốc 5.100.000.000 đồng, lãi trong hạn là 734.035.068 đồng, lãi quá hạn là 6.780.620 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B đề nghị Tòa án căn cứ vào bảng kê chi tiết do ông Trần Hồng Minh là Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP B chi nhánh Đông Đô ký, được đại diện Ngân hàng L xuất trình Tòa án tại phiên tòa phúc thẩm, theo đó thể hiện số dư nợ tính đến ngày 14/4/2017 mà bà M còn phải thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 12012/023/TDNH là: 9.808.521.738 đồng, trong đó số nợ gốc là 5,1 tỷ đồng, lãi trong hạn là 477.618.402 đồng, lãi quá hạn là 4.230.903.336 đồng. Bà Tú đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B giải thích, sở dĩ có sự thay đổi về cách tính lãi suất này là vì trước đây tại cấp sơ thẩm phía Ngân hàng tính lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn chỉ căn cứ vào lãi suất ban đầu theo Khế ước nhận nợ mà không tính theo lãi suất thả nổi và không điều chỉnh theo từng thời kỳ điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Bưu điện L; nay Ngân hàng TMCP B tính lại cho phù hợp với quy định về lãi suất tại Hợp đồng tín dụng số 12012/023/TDNH ngày 10/02/2012.

Xét thấy, căn cứ vào các bảng điều chỉnh lãi suất từng thời kỳ từ thời điểm tháng 5/2012 đến thời điểm tháng 4/2017 của Ngân hàng TMCP B mà phía nguyên đơn nộp tại phiên tòa hôm nay và các tài liệu, chứng cứ về việc thanh toán nợ của bà M, Hội đồng xét xử thấy việc tính lãi suất của nguyên đơn căn cứ vào Bảng kê chi tiết do đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B nộp tại phiên tòa hôm nay là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng số 12012/023/TDNH ngày 10/02/2012 và có căn cứ, đúng pháp luật. Bản án sơ thẩm buộc bà M, ông Đát phải

thanh toán trả Ngân hàng TMCP Bsố tiền 12.614.655.068 đồng trong đó số tiền lãi không được tính theo sự điều chỉnh lãi suất từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Blà không đúng với thỏa thuận các bên trong Hợp đồng tín dụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của bên vay. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm, xác định số dư nợ tạm tính đến ngày 14/4/2017 theo Hợp đồng tín dụng số 12012/023/TDNH ngày 10/02/2012 là 9.808.521.738 đồng, trong đó số nợ gốc là 5,1 tỷ đồng, lãi trong hạn là 477.618.402 đồng, lãi quá hạn là 4.230.903.336 đồng.

Về việc xác định người có trách nhiệm trả nợ:

Theo Hợp đồng tín dụng số 12012/023/TDNH ngày 10/02/2012 được ký kết giữa bà M và Ngân hàng Ngân hàng TMCP Bchi nhánh Đông Đô; Trong khế ước nhận nợ ngày 14/2/2012 cũng do bà M ký, các chứng từ về việc giải ngân số nợ 5,1 tỷ đồng cũng do bà M ký. Trong Hợp đồng tín dụng, thể hiện mục đích bà M vay số tiền 5,1 tỷ đồng của Ngân hàng TMCP Bđể trả nợ tiền mua nhà tại 41 phố Hàng Dầu, quận H, Hà Nội của gia đình bà. Thực tế, gia đình bà M có việc mua nhà 41 Hàng Dầu vào năm 2010. Bản án sơ thẩm buộc bà M và ông Nguyễn Trung Đạt là chồng bà M phải cùng có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP Blà có căn cứ. Vợ chồng anh Nguyễn Văn C, Chị Nguyễn Thị Thúy H chỉ là bên thế chấp tài sản của mình là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa số 93 tờ bản đồ số 5 xã Tr, huyện T, Tp. Hà Nội để bảo lãnh cho khoản vay 5,1 tỷ đồng của bà M theo hợp đồng tín dụng số 12012/023/TDNH chứ anh Nguyễn Văn C và Chị Nguyễn Thị Thúy H không phải là người đứng ra bảo lãnh việc trả nợ toàn bộ khoản này cho M. Do vậy, việc bản án sơ thẩm buộc vợ chồng chị H anh C phải có trách nhiệm trả nợ thay cho ông Đạt, bà M trong trường hợp vợ chồng ông Đạt bà M không trả được nợ cho Ngân hàng là không có căn cứ. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo bổ sung của chị H tại phiên tòa hôm nay.

- Về hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản thế chấp:

Chị H, anh C kháng cáo cho rằng do trong hợp đồng thế chấp ghi cả diện tích 81,5 m² đất bao gồm cả phần đất đã bán cho bà H và tài sản trên đất gồm có nhà 5 tầng của bà H và nhà 5 tầng trên phần diện tích 51,5 m² còn lại là của bà Đ không phải của vợ chồng chị, khi định giá tài sản phía Ngân hàng cũng không định giá tài sản trên đất nên đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp, yêu cầu Ngân hàng TMCP Btrả lại giấy chứng nhận nhà, đất cho vợ chồng chị.

Phía Ngân hàng TMCP Bkháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng được đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên và phát mại toàn bộ diện tích đất 81,5 m³ và tài sản trên toàn bộ diện tích đất này vì căn cứ vào hợp đồng thế chấp chi

H, anh C là chủ sở hữu. sử dụng nhà đất đã cam kết thế chấp cho Ngân hàng để bảo lãnh cho khoản vay 5,1 tỷ đồng của bà M. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Lũa rút yêu cầu kháng cáo này.

Nhận thấy:

Theo chị H khai, năm 2008 mẹ chồng chị là bà Nguyễn Thị Đ đã ký hợp đồng bán 30 m² đất phía sau của thửa 93 tờ bản đồ số 5 xã Tr, huyện T, Tp. Hà Nội cho bà Nguyễn Thị H. Do diện tích đất bán cho bà H chưa phân định rõ ràng lối đi nên sau khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 93 này cũng không làm được thủ tục tách thửa cho bà H. Chính vì thế, khi bà Đ muốn cho anh C diện tích đất còn lại là 51,5 m² nhưng bà Đ vẫn phải lập hợp đồng tặng cho anh C toàn bộ diện tích 81,5 m² đất thửa số 93 này. Khi ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Bđể bảo lãnh cho khoản vay của bà M, vợ chồng chị đã thông báo cho Ngân hàng về việc vợ chồng chị chỉ thế chấp 51,5 m² đất còn lại. Do tin tưởng là đã báo cho phía Ngân hàng thì Ngân hàng chỉ ghi diện tích đất thế chấp là 51,5 m² nên khi ký vào biên bản định giá tài sản thế chấp vợ chồng chị không để ý, không đọc biên bản mà ký.

Xét thấy, tuy phía chị H, anh C không có tài liệu, chứng cứ gì thể hiện việc anh, chị chỉ thế chấp cho Ngân hàng 51,5 m² đất để bảo lãnh cho khoản vay 5,1 tỷ đồng của bà M nhưng cần xác định 30 m² đất mà bà H đã mua của bà Đ, bà H đã xây dựng nhà ở kiên cố, đóng thuế đất và sử dụng từ 2008 đến nay thì diện tích 30 m² đất này không thuộc quyền sử dụng của bà Đ nữa nên bà Đ không có quyền tặng cho anh C 30 m² đất này. Do đó, anh C chị H chỉ là chủ sử dụng 51,5 m² còn lại thuộc thửa đất số 93 tờ bản đồ số 5 thôn Phùng Khoang (nay là Tập thể gạch Nam Thắng) nên anh C, chị H chỉ có quyền thế chấp diện tích đất 51,5 m² và tài sản trên phần diện tích đất này. Do đó, quyết định của bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận cho Ngân hàng TMCP Bđược quyền đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại một phần diện tích đất và tài sản trên phần đất mà hiện gia đình anh C, chị H và bà Đ đang quản lý, sử dụng và hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với phần diện tích đất bà Đ đã bán cho bà H là có căn cứ.

Về nhà 5 tầng xây năm 2008 trên phần diện tích đất 51,5 m² thửa số 93 tờ bản đồ số 5 thôn Phùng Khoang. Chị H anh C và bà Đ khai nhà này của bà Đ do bà Đ bỏ tiền ra ngoài lời khai ra thì các đương sự không có tài liệu gì chứng minh. Hơn nữa, trong hợp đồng thế chấp anh C và chị H đã cam kết là tài sản phát sinh trước và sau khi thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp nghĩa là đã bao gồm cả phần nhà 5 tầng này. Do đó, nếu có căn cứ chứng minh nhà này do bà Đ bỏ tiền ra xây và nếu có tranh chấp

với bà Đ về vấn đề này thì anh C chị H phải chịu trách nhiệm với bà Đ bằng giá trị nhà và giải quyết bằng vụ án khác nếu các bên không thỏa thuận được với nhau.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị H và anh C đề nghị hủy toàn bộ Hợp đồng thế chấp mà anh, chị ký ngày 10/2/2012 với Ngân hàng L; chấp nhận cho Ngân hàng L được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại diện tích đất 51,5 m² và tài sản trên phần đất 51,5 m² tại đất thửa số 93 tờ bản đồ số 5 xã Tr, huyện T, Tp. Hà Nội (hiện bà Đ và gia đình chị H anh C đang sử dụng) để thu hồi nợ trong trường hợp bà M ông Đát không trả được nợ cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho bà Đ; hủy việc sang tên cho anh Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 93 tờ đồ số 5 xã Tr, huyện T, Tp. Hà Nội. Bản án sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu độc lập này của bà H. Bà H và các đương sự không có kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đát, bà M phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải trả nợ Ngân hàng TMCP Bà: 112.000.000 đồng + 0,1% x 5.808.521.738 đồng = 117.808.500 đồng.

- Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ, hủy việc sang tên cho anh Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 93 tờ đồ số 5 xã Tr, huyện T, Tp. Hà Nội (nay là tổ dân phố Nam Thắng, phường Trung Văn, quận N, Tp. Hà Nội) như bản án sơ thẩm quyết định là có căn cứ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên những người kháng cáo là anh C, chị H và Ngân hàng TMCP B được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Bởi các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 19/4/2017 của Tòa án nhân dân quận H và xử cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 129, 137, 342, 347, 348, 355, 471, 473, 474, 476 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/2/2009 và Danh mục mức án phí, lệ phí kèm theo;

Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B(tên viết tắt là LienvietPosbank)

1.1. Buộc bà Vũ Thị M và ông Nguyễn Trung Đát phải trả số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 12012/023/TDNH ngày 10/02/2012 tạm tính đến ngày 14/4/2017 là 9.808.521.738 đồng (Chín tỷ, tám trăm linh tám triệu, năm trăm hai một ngàn, bảy trăm ba tám đồng), trong đó số nợ gốc là 5.100.000.000 đồng (Năm tỷ, một trăm triệu đồng), lãi trong hạn là 477.618.402 đồng (Bốn trăm bảy bảy triệu, sáu trăm mười tám ngàn, bốn trăm linh hai đồng) , lãi quá hạn là 4.230.903.336 đồng (Bốn tỷ, hai trăm ba mươi triệu, chín trăm linh ba ngàn, ba trăm ba sáu đồng).

1.2. Trường hợp bà Vũ Thị M và ông Vũ Trung Đ không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại một phần tài sản thế chấp là 51,5 m² đất và tài sản trên diện tích đất 51,5 m² này mà hiện gia đình Chị Nguyễn Thị Thúy H, anh Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ đang quản lý, sử dụng tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 5 xã Tr, huyện T, Tp. Hà Nội (nay là số nhà 9, tổ dân phố Nam Thắng, phường Trung Văn, quận N, Tp. Hà Nội) (có sơ đồ vị trí kèm theo bản án) để đảm bảo việc thu hồi nợ.

1.3 Kể từ ngày 15/4/2017, bà Vũ Thị M và ông Nguyễn Trung Đát phải tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 12012/023/TDNH ngày 10/02/2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP B thì lãi suất mà bà Vũ Thị M và ông Nguyễn Trung Đát phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP B cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP B.

1.4. Trường hợp khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà M và ông Đát phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Bru điện L.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H: Hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba lập tại Văn phòng Công chứng Việt, số công chứng 120225, Quyền số 03/HĐTC ngày 10/2/2012 được ký giữa anh Nguyễn văn C, Chị Nguyễn Thị Thúy H và Ngân hàng TMCP B đối với phần diện tích đất 30 m² và tài

sản trên diện tích 30 m² đất này tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 5 xã Tr, huyện T, Tp. Hà Nội (nay là phường Tr, quận N, Tp. Hà Nội) (có sơ đồ vị trí kèm theo bản án) .

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 228795, MS: 6370904, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H0904, số QĐ: 4974/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội cấp cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 31/10/2008; và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H đề nghị hủy việc sang tên quyền sử dụng cho anh Nguyễn Văn C ngày 21/12/2010 đối với diện tích đất thửa 93, tờ bản đồ số 5 xã Tr, huyện T, Tp. Hà Nội.

4. Về án phí DSST:

4.1 Bà M và ông Đát phải chịu chung mức án phí dân sự sơ thẩm là 117.808.500 đồng (Một trăm mười bảy triệu, tám trăm linh tám ngàn, năm trăm đồng).

4.2. Ngân hàng TMCP Bđược hoàn lại 58.150.000 đồng (Năm mươi tám triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí tại BL số 00293 ngày 05/01/2015 của Chi cục Thi hành án quận H, Tp. Hà Nội.

4.2. Bà Nguyễn Thị H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà đã nộp tại BL số 00922 ngày 19/11/2015 của cơ quan Thi hành án dân sự quận H, Tp. Hà Nội.

5. Về án phí DSPT: Chị Nguyễn Thị Thúy H, anh Nguyễn Văn C và Ngân hàng TMCP Bmỗi người được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các BL số 01938 và 01939 cùng ngày 05/5/2017 của cơ quan Thi hành án dân sự quận H, Tp. Hà Nội.

6. 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- Tòa án Q. Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS Q. Hoàn Kiếm;
- Các đ-ơng sự;
- VP TA;
- L-u hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy