

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 35/2022/DS-PT.

Ngày: 24/01/2022.

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng
tín dụng có biện pháp đảm bảo
là nhà đất.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trí Cường.
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh và bà Nguyễn Thu Hồng.
- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Thắng, Kiểm sát viên.

Ngày 24/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử công khai theo trình tự phúc thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số 379/2021/TLPT-DS ngày 20/10/2021 do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện T.T bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/QĐXX-DS ngày 05/01/2022.

Vụ án xét xử giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần V.N.T.V.

Địa chỉ: Số 89 L.H, phường L.H, quận Đ.Đ, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, ủy quyền cho ông Phạm Tuấn A, chức vụ: Phó giám đốc trung tâm pháp luật ngân hàng, SME và cá nhân theo văn bản ủy quyền số 11/2018/UQ-HĐQT ngày 02/5/2018; ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1993, chức vụ: Chuyên viên phòng xử lý nợ, có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Ông N.X.T, sinh năm 1976.

Hộ khẩu thường trú: Thôn V.N, xã V.Q, huyện T.T, thành phố Hà Nội. Hiện đang cải tạo tại: Phân trại số 3 Trại giam T.P, xã M.T, huyện N.C, tỉnh Thanh Hóa, xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Q.T.X, sinh năm 1974.

Trú tại: Thôn V.N, xã V.Q, huyện T.T, thành phố Hà Nội, xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà P.T.P, sinh năm 1942, xin xét xử vắng mặt.

2. Ông D.Q.H, sinh năm 1968, có mặt tại phiên tòa.
3. Bà P.T.T.A, sinh năm 1976, có mặt tại phiên tòa.
4. Ông D.S.H, sinh năm 1965, có mặt tại phiên tòa.
5. Chị D.B.N, sinh năm 1996, xin xét xử vắng mặt.
6. Chị D.T.H, sinh năm 2001, xin xét xử vắng mặt.
7. Cháu D.S.T, sinh năm 2008 do ông D.S.H và bà P.T.T.A là cha mẹ đẻ đại diện.

Cùng trú tại: Số 1, ngõ 124 đường M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngân hàng TMCP V.N.T.V (sau đây viết tắt là VBank) do Chi nhánh T.L đã ký Hợp đồng tín dụng số 1705213-017/CN ngày 24/5/2013 với ông N.X.T và bà Q.T.X với nội dung: VBank cho ông N.X.T và bà Q.T.X vay số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Mục đích vay: Tiêu dùng cá nhân. Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày nhận nợ. Lãi suất áp dụng theo từng lần do hai bên thỏa thuận, không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu do Ngân hàng quy định đối với từng thời kỳ vay.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng 25,4 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại căn hộ số 1, nhà D3 tập thể Tổng công ty lắp máy, số 124 phố M.K, phường M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội. Tài sản này đã được UBND quận H.B.T, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 961496, số vào sổ cấp GCN: CH00675 ngày 07/5/2012 mang tên ông N.X.T. Nguồn gốc tài sản đảm bảo do ông N.X.T nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3112/2011/HĐCN ngày 29/7/2011 lập tại Văn phòng công chứng T.Đ, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản được Văn phòng Công chứng K.Đ, thành phố Hà Nội chứng thực số 770.2013 ngày 22/5/2013.

Ngày 24/5/2013 VBank đã giải ngân trực tiếp cho ông N.X.T toàn bộ số tiền 1.600.000.000 đồng. Tính đến ngày 18/02/2020 ông N.X.T và bà Q.T.X đã trả cho VBank 58.817.069 đồng gồm: 17.776.000 đồng tiền gốc và 41.041.069 đồng tiền lãi. Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông N.X.T và bà Q.T.X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VBank.

VBank bán khoản nợ nêu trên cho Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (sau đây viết tắt là VAMC) theo Hợp đồng mua bán nợ số 5628/2014/MBN.VAMC2-VBank ngày 24/11/2014. VAMC đã ký Hợp đồng ủy quyền số 5629/2014/UQ.VAMC2-TCTD ngày 24/11/2014 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền số 2395/2016/UQ1.VAMC-VBank ngày 18/7/2016. Theo đó, VBank có quyền thay mặt VAMC khởi kiện, tham gia tố tụng để giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên sau đó VAMC bán trở lại

khoản nợ nêu trên cho VBank theo Hợp đồng số 391a/2019/BN.VAMC-VPBANHK ngày 28/3/2019.

Ngày 18/6/2019 VBank nộp đơn khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân huyện T.T với yêu cầu ông N.X.T, bà Q.T.X thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Cụ thể:

- Buộc ông N.X.T, bà Q.T.X phải thanh toán cho VBank tính đến 31/12/2017 số tiền 2.881.425.767 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.582.224.000 đồng, tiền lãi là 1.299.201.767 đồng.

- Buộc ông N.X.T, bà Q.T.X tiếp tục trả lãi phát sinh tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày thực trả theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

- Được tự mình hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản ông N.X.T, bà Q.T.X đã thế chấp.

Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án thể hiện cùng ngày 18/6/2019 VBank nộp đơn khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân huyện T.T đối với ông N.X.T, bà Q.T.X với yêu cầu:

- Buộc ông N.X.T, bà Q.T.X phải thanh toán cho VBank toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi và các khoản phát sinh liên quan đến hợp đồng tín dụng số 1705213-017/CN ngày 24/5/2013 và khế ước nhận nợ. Tính đến ngày 31/5/2018 thì số nợ gốc là 1.582.224.000 đồng, tiền lãi 1.479.799.451 đồng. Cộng cả gốc và lãi là 3.062.023.451 đồng.

- Yêu cầu tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

- VBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản ông N.X.T, bà Q.T.X thế chấp để thu hồi nợ.

- Trường hợp xử lý tài sản thế chấp nêu trên không đủ để thu hồi toàn bộ khoản nợ thì VBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản khác thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông N.X.T, bà Q.T.X để thu hồi nợ.

Quá trình tham gia tố tụng, VBank yêu cầu ông N.X.T và bà Q.T.X trả số tiền tính đến ngày 25/9/2020 là 3.702.564.458 đồng, gồm: Nợ gốc: 1.582.224.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 18.459.280 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.101.880.187 đồng. Ngoài ra VBank yêu cầu ông N.X.T, bà Q.T.X trả tiền phạt, phí phát sinh theo lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn theo Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản vay.

Quan điểm của bị đơn:

Ông N.X.T và bà Q.T.X xác nhận ký hợp đồng tín dụng số 1705213-017/CN ngày 24/5/2013 với VBank; thừa nhận số tiền đã vay là 1.600.000.000 đồng; thừa nhận số tiền gốc đã trả là 17.776.000 đồng và đã trả lãi là 41.041.069 đồng; thừa nhận số nợ gốc còn lại là 1.582.224.000 đồng; nợ lãi là 1.479.799.451 đồng. Cộng cả gốc và lãi đến ngày 31/5/2018 thì ông N.X.T và bà Q.T.X còn nợ là 3.062.023.451 đồng.

Về lý do chưa trả nợ: Do ông N.X.T phải đi chấp hành án phạt tù tại Trại cải tạo T.P, tỉnh Thanh Hóa từ tháng 7/2013 về tội giết người với mức án 16 năm theo Bản án hình sự phúc thẩm số 260/2015/HSPT ngày 18/12/2015 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nên chưa có điều kiện trả nợ. Bà Q.T.X trình bày về lý do một mình nuôi hai con nhỏ, kinh tế khó khăn nên chưa trả được nợ.

Quan điểm của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ P.T.P khai: Trước đây cụ P.T.P là chủ căn hộ số 1 nhà D3 tập thể Tổng công ty lắp máy tại địa chỉ: Số 124 M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội nhưng năm 2011 đã ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ cho ông N.X.T. Tuy nhiên, cụ P.T.P không biết việc anh N.X.T thế chấp căn hộ nêu trên cho VBank. Trong trường hợp anh N.X.T, chị Q.T.X không trả được nợ ngân hàng, phải phát mại tài sản thế chấp thì cụ P.T.P có nguyện vọng được mua lại căn hộ nêu trên với giá rẻ nhất.

2. Ông D.S.H khai nhà số 1 ngõ M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội có nguồn gốc của Tổng công ty lắp máy phân cho cha đẻ là cụ D.V.B từ năm 1977. Gia đình vẫn quản lý, sử dụng từ đó đến nay và không bán cho ai. Cụ D.V.B chết năm 1982. Các thành viên trong gia đình đang sử dụng tài sản gồm vợ, con, cháu của cụ D.V.B là: Cụ P.T.P, ông D.Q.H, bà P.T.T.A, cháu D.B.N, cháu D.T.H và cháu D.S.T. Ông D.S.H đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật để gia đình lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Ông D.Q.H khai là con trai của cụ D.V.B và cụ P.T.P. Sau khi cụ D.V.B chết thì cụ P.T.P làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà là chủ căn hộ số 1 nhà D3 tập thể Tổng công ty lắp máy tại địa chỉ: Số 124 M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội. Ông D.Q.H khai có hộ khẩu tại địa chỉ nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật để bảo đảm quyền lợi cho gia đình.

4. Bà P.T.T.A khai về làm dâu gia đình từ năm 1995 ở tại căn hộ số 1 nhà D3 tập thể Tổng công ty lắp máy tại địa chỉ: Số 124 M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội có nguồn gốc cơ quan phân cho bố chồng. Bà P.T.T.A không biết việc mua bán nhà đất, sang tên ông N.X.T; không biết căn hộ này là tài sản thế chấp cho ngân hàng nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện T.T đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V.N.T.V đối với ông N.X.T và bà Q.T.X.

- Buộc ông N.X.T và bà Q.T.X phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V.N.T.V số tiền nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1705213-017/CN ngày 24/5/2013 và khế ước nhận nợ ngày 24/5/2013 tính đến ngày 25/9/2020 như sau:

Nợ gốc: 1.582.224.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 18.459.280 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 2.101.880.187 đồng.

Tổng cộng: 3.702.563.458 đồng (*ba tỷ, bảy trăm linh hai triệu, năm trăm sáu ba nghìn, bốn trăm năm tám đồng*).

- Trường hợp ông N.X.T và bà Q.T.X không trả được nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V.N.T.V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số BI 961496 do UBND quận H.B.T, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/5/2012 mang tên ông N.X.T. Cụ thể: Thửa đất số: Trích đo. Tờ bản đồ: -/-. Căn hộ 1 nhà D3, TT Tổng công ty lắp máy, số 124 phố M.K, phường M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội. Diện tích: 25,4 m². Hình thức sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Đây là tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP V.N.T.V theo Hợp đồng thế chấp tài sản được Văn phòng Công chứng K.Đ, thành phố Hà Nội chứng thực số 770.2013 ngày 22/5/2013.

- Kể từ ngày 26/9/2020 ông N.X.T và bà Q.T.X tiếp tục chịu lãi suất trên số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1705213-017/CN ngày 24/5/2013 và khế ước nhận nợ ngày 24/5/2013 cho đến khi trả xong khoản nợ.

- Bác yêu cầu khác của đương sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về việc thi hành án, về án phí và xử lý tiền tạm ứng án phí cũng như quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, cụ P.T.P và ông D.S.H kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm xác định nhà đất số 214 phố M.K, phường M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vì không bán nhà đất cho ông N.X.T và không vay tiền ngân hàng. Cụ P.T.P cho rằng không nhận được số tiền 500.000.000 đồng như ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Thực tế Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập tại Văn phòng công chứng T.Đ (nay là Văn phòng công chứng Bùi Hữu D) ngày 29/7/2011 là giả tạo, vì: Ngày 29/7/2011 ông T.Đ.T, bà P.T.N cùng các con là T.Đ.T, T.Đ.C viết giấy biên nhận với cụ P.T.P có nội dung: Gia đình ông T.Đ.T mượn sổ đỏ của căn nhà trong khu tập thể lắp máy số 124 phố M.K cùng hộ khẩu, hộ chiếu, chứng minh thư đều mang tên cụ P.T.P để vay 500.000.000 đồng của ông N.X.T ở huyện T.T, thành phố Hà Nội. Ngoài ra ông T.Đ.T còn viết bản cam kết có nội dung Hợp đồng chuyển nhượng tài sản ký tại văn phòng công chứng T.Đ ngày 29/7/2011 chỉ diễn ra trong 2 tháng, thực chất là cụ P.T.P không bán tài sản và ông T.Đ.T sẽ trả đầy đủ tiền vay cho ông N.X.T mà không để xảy ra bất cứ việc gì làm ảnh hưởng đến kinh tế của cụ P.T.P. Nếu có vấn đề gì xảy ra thì ông T.Đ.T sẽ lấy tài sản của gia đình mình để bồi thường cho gia đình cụ P.T.P.

Cụ P.T.P và ông D.S.H còn cho rằng: Đã cung cấp tài liệu về nội dung trên nhưng Tòa án nhân dân huyện T.T không xem xét để đưa ông T.Đ.T tham gia tố tụng là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình. Do đó, cụ P.T.P và ông D.S.H đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Cụ P.T.P xin xét xử vắng mặt còn ông D.S.H giữ yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm vì những lý do nêu trên.

- Đại diện VBank đề nghị bác kháng cáo của cụ P.T.P, ông D.S.H để giữ nguyên bản án sơ thẩm vì nhà đất thế chấp đứng tên người vay tiền là vợ chồng ông N.X.T, bà Q.T.X. Giả sử hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa cụ P.T.P với ông N.X.T là giả cách do có việc cam kết của ông T.Đ.T cũng không buộc Ngân hàng phải biết. VBank ngay tình trong trường hợp nhận tài sản thế chấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

+ Hoạt động tiến hành tố tụng của Tòa án và Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng.

+ Về nội dung: Đề nghị bác kháng cáo của cụ P.T.P và ông D.S.H.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã thu thập và được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở ý kiến của đương sự, người bảo vệ quyền & lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng:

[1]. Cụ P.T.P và ông D.S.H là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nộp đơn kháng cáo là đảm bảo thời hạn quy định tại khoản 22 Điều 70 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định xét xử vắng mặt đương sự là cụ P.T.P, chị D.B.N và chị D.T.H.

Về nội dung:

[3]. Xét Hợp đồng tín dụng và việc VBank yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 24/05/2013, vợ chồng ông N.X.T, bà Q.T.X đã ký Hợp đồng tín dụng số 17052013-017-CN và Khế ước nhận nợ số 01 với Ngân hàng TMCP V.N.T.V - Chi nhánh T.L (VBank). Theo đó, ông N.X.T, bà Q.T.X vay của VBank số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng); thời hạn vay 180 tháng tính kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên; mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền mua căn nhà tại địa chỉ: Số 189 phố M.K, H.B.T, thành phố Hà Nội; lãi suất cho vay (trong hạn): Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 14%/năm; lãi

suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn. Ngoài ra, trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ còn có các thỏa thuận khác về biện pháp bảo đảm tiền vay, thời hạn và phương thức trả nợ.

Như vậy, Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện; chủ thể tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với các quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 và các quy định tại khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7 và điểm đ khoản 1 Điều 25 QĐ 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước. Hợp đồng tín dụng nêu trên có hiệu lực pháp luật.

Nội dung thỏa thuận về mức lãi suất trong hạn, lãi quá hạn VBank áp dụng đối với khoản vay của ông N.X.T, bà Q.T.X tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ phù hợp với quy định Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn về áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạm vi phạm; phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay ban hành kèm theo Quyết định số 1627/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng nhà nước.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng tính đến ngày 18/02/2020 vợ chồng ông N.X.T, bà Q.T.X mới trả được cho VBank tổng số tiền 58.817.069 đồng, gồm 17.776.000 đồng tiền gốc và 41.041.069 đồng tiền lãi. Sau đó vợ chồng ông N.X.T không trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận là vi phạm về nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký. Tính đến ngày 25/9/2020 ông N.X.T, bà Q.T.X còn nợ VBank các khoản tiền gồm: Nợ gốc: 1.582.224.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 18.459.280 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.101.880.178 đồng. Tổng cộng là 3.062.023.451 đồng. Do đó, Tòa án xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VBank đối với ông N.X.T, bà Q.T.X về việc thanh toán nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

Bản án sơ thẩm cũng quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông N.X.T, bà Q.T.X còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc là phù hợp.

[4]. Xét kháng cáo của cụ P.T.P cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông N.X.T là giả tạo.

Ông D.S.H và cụ P.T.P kháng cáo cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P.T.P với ông N.X.T là vi phạm pháp luật vì đây là tài sản chung của vợ chồng cụ P.T.P cùng các con mua nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên cụ P.T.P nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản, trên giấy xác nhận

tình trạng hôn nhân đã ghi nội dung chồng cụ P.T.P là cụ D.V.B (đã chết). Trong khi đó Văn phòng công chứng vẫn để một mình cụ P.T.P ký tên trên Hợp đồng chuyển nhượng tài sản mà không hề yêu cầu hoặc thông báo cho các con của cụ D.V.B biết.

Xét thấy: Căn hộ 1, Nhà D3, tập thể Tổng công ty lắp máy, số 124 phố M.K, phường M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội đã được UBND quận H.B.T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ P.T.P ngày 04/11/2005. Giấy tờ sở hữu nhà, sử dụng đất không xác định thông tin là tài sản chung của cụ P.T.P cùng các con với cụ D.V.B. Do đó, kháng cáo cho rằng hợp đồng vô hiệu khi cụ P.T.P ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông N.X.T mà không thông báo cho các con của cụ D.V.B là không cơ sở. Ngày 29/7/2011, cụ P.T.P đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 3112 chuyển nhượng tài sản này cho ông N.X.T. Khi ký hợp đồng, hai bên đều có năng lực hành vi dân sự, nội dung của hợp đồng giao dịch không trái pháp luật và đạo đức xã hội, được công chứng viên chứng thực và giải thích rõ về quyền, nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Ngày 07/5/2012, UBND quận H.B.T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BI 961496 cho ông N.X.T. Như vậy, việc các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên là phù hợp quy định tại các Điều 688, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và mục 2.3 của Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P.T.P với ông N.X.T là đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, lời khai của cụ P.T.P trong hồ sơ cũng thừa nhận là chủ sở hữu nhà đất và đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông N.X.T. Cụ P.T.P cho rằng không nhận được 500.000.000 đồng như nội dung ghi trong hợp đồng nhưng không là phạm vi giải quyết trong vụ án này. Trường hợp các bên có tranh chấp về nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu giải quyết bằng vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

Không có cơ sở chấp nhận lý do kháng cáo của ông D.S.H và cụ P.T.P về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P.T.P với ông N.X.T vi phạm pháp luật.

[5]. Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn:

Cụ P.T.P và ông D.S.H kháng cáo không đồng ý dùng tài sản là căn hộ 1, Nhà D3, tập thể Tổng công ty lắp máy, số 124 phố M.K, phường M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội để đảm bảo cho khoản nợ 1.600.000.000 đồng mà ông N.X.T vay của VBank vì gia đình không bán nhà đất nêu trên cho ông N.X.T và cũng không vay tiền của VBank.

Xét thấy: Việc chuyển nhượng tài sản là nhà đất như đã nhận định phân trên là có hiệu lực. Ông N.X.T được UBND quận H.B.T cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất nên ông N.X.T được quyền thế chấp tài sản để vay tiền của Ngân hàng. Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 17052013-017-CN ngày 24/5/2013, ông N.X.T đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 770/2013, quyển số 02-2013 ngày 22/5/2013 với VBank tại Văn phòng công chứng K.Đ. Theo đó tài sản thế chấp là căn hộ 1, nhà D3, Tập thể Tổng công ty lắp máy, số 124 phố M.K, phường M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

Như đã nhận định tại mục [4] nêu trên thì cụ P.T.P đã chuyển nhượng cho ông N.X.T và việc chuyển nhượng đúng quy định pháp luật. Ông N.X.T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền thế chấp căn hộ 1, nhà D3, tập thể Tổng công ty lắp máy, số 124 phố M.K, phường M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội là tài sản đảm bảo cho khoản vay với VBank. Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông N.X.T với VBank được ký kết trên cơ sở tự nguyện, tài sản thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại các Điều 122, Điều 124, Điều 342, Điều 343, Điều 715 Bộ luật Dân sự 2005; phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2003 nên hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của VBank là có căn cứ.

[6]. Về các lý do ông D.S.H, cụ P.T.P kháng cáo cho rằng ông T.Đ.T cùng vợ và các con đã viết giấy biên nhận về việc mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn hộ 1, Nhà D3, tập thể Tổng công ty lắp máy, số 124 phố M.K, phường M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội cùng hộ khẩu, hộ chiếu, chứng minh thư mang tên cụ P.T.P để vay 500 triệu đồng của ông N.X.T. Ngoài ra, ông T.Đ.T còn viết bản cam kết với nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng công chứng T.Đ ngày 29/7/2011 chỉ diễn ra trong 2 tháng. Thực chất cụ P.T.P không bán tài sản. Ông T.Đ.T sẽ trả tiền vay cho ông N.X.T. Nếu có vấn đề gì ông T.Đ.T sẽ lấy tài sản riêng của gia đình để bồi thường cho cụ P.T.P. Ông Dương Đình Hải, cụ P.T.P đề nghị đưa ông T.Đ.T tham gia tố tụng trong vụ án.

Xét thấy: Giao dịch hay thỏa thuận cho mượn tài sản để vay tiền như nêu trên càng thể hiện cụ P.T.P đã lấy căn hộ 1, Nhà D3, tập thể Tổng công ty lắp máy, số 124 phố M.K, phường M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội để thế chấp tham gia các giao dịch liên quan đến vay tài sản. Cụ P.T.P có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và nhận thức pháp luật do được công chứng viên giải thích khi giao kết các hợp đồng dân sự nên phải chịu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi dân sự của mình.

Sự thỏa thuận về mượn tài sản để làm thủ tục vay tiền nếu có giữa cụ P.T.P với ông T.Đ.T cùng vợ và các con của ông T.Đ.T cũng không là cơ sở để cho rằng hợp đồng thế chấp giữa VBank với ông N.X.T, bà Q.T.X vô hiệu vì VBank ngay tình trong việc nhận thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông N.X.T, bà Q.T.X. Nếu có căn cứ cho rằng ông T.Đ.T cùng các thành viên trong gia đình ông

Trần Đình Thế mượn giấy tờ của cụ P.T.P để vay tiền của ông N.X.T, gây thiệt hại đến nhà đất thì cụ P.T.P khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[7]. Ông D.S.H, cụ P.T.P đề nghị xem xét việc ông N.X.T và ông T.Đ.T có dấu hiệu lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản, vi phạm pháp luật hình sự khi mượn tài sản để thế chấp vay tiền ngân hàng.

Thấy rằng: Cụ P.T.P đã nộp đơn tố cáo hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của ông T.Đ.T, bà Phạm Thị Nôn, ông N.X.T tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Hà Đông đến nay chưa có kết quả giải quyết. VBank đã có Công văn số 210/2020/CV-VPB ngày 21/10/2020 về việc cung cấp chứng cứ gửi Tòa án nhân dân huyện T.T với nội dung: Cụ P.T.P là chủ cũ tài sản cũng có đơn tố giác gửi Công an thành phố Hà Nội liên quan đến việc chuyển nhượng căn hộ 1, nhà D3, tập thể Tổng công ty lắp máy, số 124 phố M.K, phường M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội. Công an thành phố Hà Nội đã triệu tập đại diện VBank và cụ P.T.P lên để làm việc và giải thích: Đây là vụ việc dân sự và hướng dẫn các bên khởi kiện ra Tòa án nhân dân để giải quyết. Do vậy, không chấp nhận lý do kháng cáo của ông D.S.H và cụ P.T.P về việc ông N.X.T và ông T.Đ.T có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự về lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản.

Như vậy, những lý do kháng cáo của ông D.S.H và cụ P.T.P đề nghị hủy bản án sơ thẩm không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm chưa giải quyết về những hệ quả của hoạt động thi hành án như:

- Trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp thì các thành viên trong gia đình gồm có: Cụ P.T.P, ông D.Q.H, Bà P.T.T.A, ông D.S.H, chị D.B.N, chị D.T.H, cháu D.S.T phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án theo quy định pháp luật.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản thế chấp không đủ trả hết các khoản nợ thì ông N.X.T, bà Q.T.X có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho VBank. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

- Trường hợp ông N.X.T và bà Q.T.X trả được toàn bộ khoản nợ trên thì VBank có trách nhiệm trả lại ông N.X.T giấy tờ nhà đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp theo quy định của pháp luật.

[8]. Về án phí:

- Quyết định của bản án sơ thẩm bị sửa theo hướng bổ sung nhưng không vì lý do kháng cáo nên ông D.S.H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Cụ P.T.P là người già nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Từ nhận định trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Bác nội dung kháng cáo của cụ P.T.P và ông D.S.H đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện T.T, thành phố Hà Nội.

2. Sửa quyết định của bản án sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện T.T, thành phố Hà Nội như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V.N.T.V (VBank) đối với ông N.X.T, bà Q.T.X.

- Buộc ông N.X.T, bà Q.T.X phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V.N.T.V (VBank) số tiền nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1705213-017/CN ngày 24/5/2013 và khế ước nhận nợ ngày 24/5/2013 tính đến ngày 25/9/2020 các khoản:

Nợ gốc: 1.582.224.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 18.459.280 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 2.101.880.187 đồng.

Tổng cộng: 3.702.563.458 đồng (*ba tỷ, bảy trăm linh hai triệu, năm trăm sáu ba nghìn, bốn trăm năm tám đồng*).

- Trường hợp ông N.X.T, bà Q.T.X không trả được nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V.N.T.V (VBank) có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số BI 961496 do UBND quận H.B.T, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/5/2012 mang tên ông N.X.T. Cụ thể: Thửa đất số: Trích đo. Tờ bản đồ: -/-. Căn hộ 1 nhà D3, tập thể Tổng công ty lắp máy, số 124 phố M.K, phường M.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội. Diện tích: 25,4 m². Hình thức sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

- Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp thì các thành viên trong gia đình gồm có: Cụ P.T.P, ông D.Q.H, Bà P.T.T.A, ông D.S.H, chị D.B.N, chị D.T.H, cháu D.S.T phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án theo quy định pháp luật.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản thế chấp không đủ trả hết các khoản nợ thì ông Tuấn, bà Xuân có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V.N.T.V (VBank). Trường hợp xử lý tài sản

thể chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

- Trường hợp ông N.X.T và bà Q.T.X trả được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V.N.T.V (VBank) có trách nhiệm trả lại ông N.X.T giấy tờ nhà đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông N.X.T và bà Q.T.X phải nộp 53.025.634 đồng (năm mươi ba triệu, không trăm hai mươi năm nghìn, sáu trăm ba mươi tư đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần V.N.T.V (VBank) số tiền 28.500.000 đồng (hai mươi tám triệu, năm trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng áp phí theo Biên lai số 06473 ngày 13/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.T, thành phố Hà Nội.

- Án phí phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ P.T.P.

Ông D.S.H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai số 62170 ngày 22/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.T, thành phố Hà Nội.

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

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND huyện T.T;
- Chi cục THADS huyện T.T;
- Đường sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ/ VPTA.

Lê Trí Cường