TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 96/2023/DS-PT
Ngày: 13/01/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương.

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Huyền

2. Bà Trịnh Thị Ánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16/12/2022 và ngày 13/01/2023, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 294/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 325/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5284/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 14504/2022/QĐ-PT ngày 10/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15727/2022/QĐ-PT ngày 29/11/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 20296/2022/QĐ-PT ngày 16/12/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Q.
Địa chỉ: 02 đường E, phường R, quận T, Thành phố Y.
Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T - Chức vụ: Tổng giám đốc.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Lữ Thanh C, sinh năm: 1982. (có mặt)
Nơi làm việc: 12 U, thị trấn I, huyện O, Thành phố H. Theo giấy ủy quyền số 1476/UQ-NHNHM-HCNS ngày 24/11/2016 và giấy ủy quyền số 403/UQ-NHNº.HM-KTKSNB ngày 26/5/2022.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Dương Thanh M - Đoàn luật sư Thành Phố H; Luật sư Công ty luật TNHH P- Chi nhánh Miền nam ("P")

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm: 1992 (xin vắng mặt)

Thường trú: 11E đường A, Phường S, Quận D, Thành phố H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1957.

Đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Văn H: Ông Đào Xuân G - Theo giấy ủy quyền ngày 08 tháng 11 năm 2022 được lập tại Văn phòng Công chứng K số công chứng 000836 Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HNGĐ và ủy quyền lại cho bà Võ Thi Ái L theo giấy ủy quyền ngày 15 tháng 12 năm 2022 được lập tại Văn phòng Công chứng K số công chứng 001019 Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HNGĐ (xin vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1969 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: 309-311-313 đường C, thành phố V, tỉnh B.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 04/10/2016, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 30/12/2019, biên bản hòa giải ngày 30/12/2019 và tại phiên tòa,người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Lữ Thanh C trình bày: Ngân hàng Q và Bà Nguyễn Hồng N có giao kết hai hợp đồng tín dụng:

1. Ngày 23/9/2013, hai bên giao kết hợp đồng tín dụng số: 6140-LAV-201304568 về việc vay số tiền 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số, tờ bản đồ số 27 tại phường K, thành phố BN, tỉnh BN, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng 12%/năm, lãi quá hạn 150% lãi suất vay đã thỏa thuận.

2. Ngày 23/3/2015 hai bên tiếp tục giao kết hợp đồng tín dụng số: 6140-LAV-201500866 về việc vay số tiền 14.000.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng, mục đích vay để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại lô 17, 18, 19 (L8) đường X, phường N, thành phố V, tỉnh B; lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng 10%/năm, lãi quá hạn 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận.

Bà Nguyễn Hồng N đã thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để đảm bảo cho khoản vay trên, cụ thể: Lô số 17, 18 , 19 (L8) đường X, phường N, thành phố V, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BX 420108, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01313/QĐ số 1213/QĐ-UBND do UBND thành phố V, tỉnh B

cấp ngày 03-4-2015 cho Bà Nguyễn Hồng N đứng tên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6140-LCL-201500518 ngày 07/4/2015 được Phòng công chứng số 1, Bắc Giang xác nhận số 378/2015, quyển số 1/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Bắc Giang ngày 07-4-2015.

Ngày 03/11/2017, Bà Nguyễn Hồng N và Ngân hàng đã phối hợp bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số, tờ bản đồ số 27 tại phường K, thành phố BN, tỉnh BN, theo hợp đồng tín dụng số: 6140-LAV-201304568 để trả nợ, ngân hàng đã thu nợ gốc số tiền: 2.457.000.000 đồng, Bà Nguyễn Hồng N còn nợ gốc 43.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hai hợp đồng tín dụng nêu trên, do bà Nđã vi phạm hợp đồng, không trả nợ gốc và lãi đúng kỳ hạn theo thỏa thuận nên toàn bộ dư nợ đã chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng Q đã nhiều lần mời đến làm việc, đôn đốc trả nợ nhưng bà Nvẫn không trả nợ cho Ngân hàng. Theo Thông báo điều chỉnh lãi suất cho vay ngày 07/02/2022 của Q chi nhánh O, đồng tín dụng số: 6140-LAV-201304568 và đồng tín dụng số: 6140-LAV-201304568 và 6140-LAV-201500866 của Bà Nguyễn Hồng N được điều chỉnh giảm còn 4,86%/năm; lãi quá hạn 0%.

Ngân hàng Q yêu cầu Bà Nguyễn Hồng N phải trả tổng số tiền còn nợ tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 27/5/2022 là 19.146.589.437 đồng, trong đó: nợ gốc 14.043.000.000 đồng, nợ lãi 5.103.589.437đồng; và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/5/2022 theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết (hoặc theo mức lãi suất điều chỉnh của Q theo từng thời kỳ) cho đến khi trả hết nợ. Nếu Bà Nguyễn Hồng N không trả được số tiền nêu trên thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp giá trị tài sản đảm bảo không thu hồi đủ nợ thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản khác của Bà Nguyễn Hồng N cho đến khi trả hết nợ.

Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày ngày 30/12/2019, biên bản hòa giải ngày 30/12/2019, ông Nguyễn Đình K người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Nguyễn Hồng N trình bày:

Bà Nguyễn Hồng N có ký các hợp đồng tín dụng và có thế chấp tài sản như đại diện Ngân hàng trình bày. Ông Nguyễn Đình K đề nghị phía Ngân hàng tạo điều kiện cho bị đơn sắp xếp thời gian thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng trong thời gian 06 tháng đến ngày 30/6/2020 Bà Nguyễn Hồng N sẽ thanh toán các khoản nợ gốc, tiền lãi, lãi chậm trả, lãi phát sinh cho Ngân hàng. Khi bà Nguyễn Hồng N trả xong nợ thì Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BX 420108, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01313/QĐ số 1213/QĐ-UBND do UBND thành phố V, tỉnh B cấp ngày 03-4-2015 cho bà Nguyễn Hồng N. Trường hợp nếu bà Nguyễn Hồng N không có khả năng thanh toán thì đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn

Đình K xác định Bà Nguyễn Hồng N còn nợ gốc đến ngày 30/12/2019 là 14.043.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Hồng N xác định còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 27/5/2022 là 19.146.589.437 đồng, trong đó: nợ gốc 14.043.000.000 đồng, nợ lãi 5.103.589.437đồng; và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/5/2022 theo mức lãi suất tại Thông báo điều chỉnh lãi là 4,86%/năm cho đến khi trả hết nợ.

Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày ngày 30/12/2019, biên bản hòa giải ngày 30/12/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Văn H thừa nhận vợ chồng ông chuyển nhượng căn nhà 309, 311, 313 đường X, thành phố V cho Bà Nguyễn Hồng N năm 2015 và đã cập nhật biến động tên của Bà Nguyễn Hồng N trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau đó, ông Nguyễn Đình Klà cha Bà Nguyễn Hồng N và là bạn của Ông Nguyễn Văn H có vay lại số tiền 10 tỷ, nên Bà Nguyễn Hồng N cho vợ chồng Ông H ở lại căn nhà này. Ông Nguyễn Đình Khẹn trong vòng một năm trả nợ nhưng đến nay chưa thanh toán nên vợ chồng Ông H vẫn đang sinh sống tại đây. Phần tài sản vợ chồng ông đã chuyển nhượng sang tên cho Bà Nguyễn Hồng N đúng theo quy định của pháp luật và không thắc mắc khiếu nại gì. Việc Bà Nguyễn Hồng N sử dụng tài sản thế chấp cho Ngân hàng Q và không thanh toán đúng hạn thì Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thanh toán nợ. Vợ chồng Ông Nguyễn Văn H xác định không khởi kiện ông Nguyễn Đình Kvà bà Nguyễn Thị Ttrong vụ án này.

Tại bản án số: 325/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, Điều 466, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 118 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q về việc"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" với chị N.

2. Buộc chị Nguyễn Hồng N có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Q tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 27/5/2022 là 19.146.589.437đ (mười chín tỷ, một trăm bốn mươi sáu triệu, năm trăm tám chín nghìn, bốn trăm ba bảy đồng), trong đó: nợ gốc 14.043.000.000 đ (mười bốn tỷ, không trăm bốn ba triệu đồng), nợ lãi 5.103.589.437 đ (năm tỷ, một trăm lẻ ba triệu, năm trăm tám chín nghìn, bốn trăm ba bảy đồng); và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/5/2022 đối với các hợp đồng tín dụng số: 6140-LAV-201304568 ngày 23/9/2013 và hợp đồng tín dụng số 6140-LAV-201500866 ngày 23/3/2015 theo mức lãi suất đang áp dụng trên số nợ gốc 4,86%/năm (hoặc theo mức lãi suất điều chỉnh của Q theo từng thời kỳ) cho đến khi trả hết nợ.

3. Sau khi chị Nguyễn Hồng N trả hết các khoản nợ thì Ngân hàng Q có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Nguyễn Hồng N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BX 420108, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01313/QĐ số 1213/QĐ-UBND do UBND thành phố V, tỉnh B cấp ngày 03-4-2015 cấp cho chị N, đồng thời tiến hành thủ tục xóa thế chấp theo quy định của pháp luật.

4. Nếu chị Nguyễn Hồng N không trả được nợ thì Ngân hàng Q có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất lô số 17, 18, 19 (L8) đường X, phường N, Thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BX 420108, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01313/QĐ số 1213/QĐ-UBND do UBND thành phố V, tỉnh B cấp ngày 03-4-2015 cho chị N.

Trường hợp giá trị tài sản đảm bảo không thu hồi đủ nợ thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản khác của chị Nguyễn Hồng N cho đến khi trả hết nợ.

5. Buộc Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại lô số 17, 18, 19 (L8) đường X, phường N, thành phố V, tỉnh B cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí:

Án phí dân sự có giá ngạch chị Nguyễn Hồng N phải chịu 127.146.589 đ (một trăm hai mươi bảy triệu một trăm bốn sáu nghìn năm trăm tám chín đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Q số tiền tạm ứng án phí 65.570.868 đồng (sáu mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi nghìn, tám trăm sáu mươi tám đồng) đã nộp theo biên lai số AA/2014/0009983 ngày 19/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án của đương sự

Ngày 07/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo Ông Nguyễn Văn H có đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và trình bày:

Vợ chồng ông và vợ chồng ông Nguyễn Đình K, bà Nguyễn Thị T là bạn, đã hợp tác làm ăn với nhau lâu năm. Do vợ chồng ông Kkhó khăn nên có vay

tiền vợ chồng ông. Ngày 23/3/2015 vợ chồng ông và ông Nguyễn Đình K, bà Nguyễn Thị T có lập Giấy cho vay tiền với nội dung: Ông K, bà T vay Ông H số tiền 7.670.000.000 đồng (bảy tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng), thỏa thuận lãi suất là 1,5%/tháng, ngày 01/4/2015 ông K và bà T sẽ trả là 1.670.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ trả hết sau một năm kể từ ngày vay. Giấy vay tiền có bà Ngô Thị T1 làm chứng.

Do số tiền vợ chồng ông cho vay không đủ để vợ chồng ông K xoay sở khó khăn. Ông K có đề nghị ông cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng để vay tiền bằng cách chuyển nhượng sang tên cho con ông K là Nguyễn Hồng N vì ông K và vợ có nợ xấu nên không thể vay được. Vợ chồng ông đồng ý nên cùng ngày 23/3/2015, vợ chồng ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 309, 311, 313, tại lô số 17,18,19 (L8) đường X, thành phố V, tỉnh B cho bà Nguyễn Hồng N với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng), vào số công chứng 880/2015, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐCN tại Văn phòng Công chứng XG, tại thành phố V, tỉnh B. Giá mua bán thực tế là 18.700.000.000 đồng.Vợ chồng ông K và bà T thống nhất sau khi ngân hàng giải ngân thì sẽ thanh toán nợ 7.670.000.000 đồng và cam kết sẽ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông H.

Cũng trong ngày 23/3/2015, Ngân hàng Q - chi nhánh O ký Hợp đồng tín dụng số 6140-LAV-2015066 với Bà Nguyễn Hồng N để cho bà N vay số tiền 14.000.000.000 đồng (Mười bốn tỷ đồng), mục đích sử dụng vay: để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại lô số 17, 18, 19 (L8) đường X, phường N, thành phố V, tỉnh B. Sau đó, bà N làm thủ tục cập nhật biến động tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và bà N dùng quyền sử dụng đất này làm tài sản thế chấp cho Ngân hàng Q - Chi nhánh O để vay vốn theo hợp đồng với số tiền: 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng). Như đã thỏa thuận từ trước thì sau khi Ngân hàng giải ngân số tiền 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng) vợ chồng ông Ksẽ thanh toán nợ cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, sau nhiều lần liên hệ yêu cầu trả nợ thì vợ chồng ông K vẫn không trả. Đồng thời, vợ chồng ông có yêu cầu bà Nguyễn Hồng N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 309, 311, 313, tại lô số 17,18,19 (L8) đường X, phường N, thành phố V, tỉnh B theo đúng cam kết lại cho ông nhưng bà N né tránh và không có ý định chuyển lại theo đúng yêu cầu của ông.

Ngày 06/7/2017, do chưa đủ tiền trả nợ khoản nợ 7.670.000.000 đồng (bảy tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng), nên ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị T đến gặp vợ chồng ông và lập lại Hợp đồng vay số tiền 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng). Trong Hợp đồng có nội dung mục đích vay để mua - nhận chuyển nhượng thửa đất và căn nhà tại số 309, 311 và 313 đường X, phường N, thành phố V, tỉnh B để thể hiện rằng thực tế ông K, bà T có liên quan trong việc chuyển nhượng thửa đất và căn nhà trên, bà N chỉ là người đại diện ký Hợp đồng chuyển nhượng.

Ông H xác nhận chữ viết, chữ ký trên các tài liệu chứng cứ như: Biên nhận tiền, biên nhận bàn giao nhà này là của ông mục đích là tạo điều kiện cho bà N hoàn tất thủ tục thế chấp với Ngân hàng nhưng thực tế vợ chồng ông chưa nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà N và chưa bàn giao nhà cho bà N. Hiện tại, gia đình Ông H vẫn sống ở căn nhà trên từ đó đến nay, không có sự thay đổi nào. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và bà N là giả tạo. Mọi giao dịch ông đều làm việc và liên hệ với ông K. Ông không giao dịch với bà N vì ông biết bà N là con của ông Kvà còn nhỏ tuổi và chỉ đứng tên giao dịch thay ông Kvà bà Thu. Ngân hàng biết việc bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông vì khi làm Hợp đồng tín dụng cho bà N vay thì quyền sử dụng đất trên vẫn chưa thuộc quyền sử dụng của bà N.

Ông K, bà T là người liên quan nên ông yêu cầu đưa Ông K, bà T tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

Ông H đề nghị bổ sung các yêu cầu khởi kiện mới sau:

1- Yệu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/5/2015, số công chứng 880/2015, quyển sổ 07/TP/CC-SCC/HĐCN tại Văn phòng Công chứng XG, thành phố V, tỉnh B giữa vợ chồng ông và bà N vô hiệu;

2- Hủy phần cập nhật biến động tên của Bà Nguyễn Hồng N trên các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất AK 010303 do UBND thành phố V, tỉnh B cấp ngày 14/5/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 02922/QĐ số 148/QĐ-UBND và AK 010304 do UBND thành phố V, tỉnh B cấp ngày 14/5/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 02923/QĐ số 148/QĐ-UBND và AL 711974 do UBND thành phố V, tỉnh B cấp ngày 14/5/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 03089/QĐ số 61/QĐ-UBND đối với thửa đất và căn nhà 309, 311, 313, tại lô số 17,18,19 (L8) đường X, thành phố V, tỉnh B;

3- Tuyên Hợp đồng thế chấp số 6140-LCL-201500518 ngày 07/4/2015 giữa bên thế chấp là Bà Nguyễn Hồng N và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q - Chi nhánh O, số công chứng 378/2015, quyển sổ 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số Y vô hiệu;

4- Hủy đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V đối với việc thế chấp tại Ngân hàng Q - Chi nhánh O ngày 07/4/2015.

Ông H xuất trình tại cấp phúc thẩm các tài liệu chứng cứ gồm:

+ Giấy cho vay tiền đề ngày 23/3/2015, vợ chồng ông và ông Nguyễn Đình K, bà Nguyễn Thị T có lập với nội dung: Ông K, bà T vay Ông H số tiền 7.670.000.000 đồng;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/3/2015 (có chứng thực) giữa Ông H, bà X và bà N;

+ Hợp đồng vay tiền ngày 06/7/2017 giữa Ông K, bà T (có công chứng);

+ Giấy biên nhận ngày 06/7/2017 của ông Kvà bà Thu;

+ Đơn khởi kiện của Ông H với ông Kvà bà Ttại Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang ngày 15/12/2022.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Q trình bày: Ngân hàng xác định toàn bộ qui trình cho vay và thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay giữa Ngân hàng và bà N là đúng qui định của pháp luật. Quá trình thẩm định tài sản thế chấp đã tuân thủ đúng theo qui trình thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng. Bà N đã cung cấp đủ tài liệu, giấy tờ theo yêu cầu của Ngân hàng như bản ký nhận tiền mua nhà và ký biên bản bàn giao nhà của vợ chồng Ông H. Tại thời điểm thẩm định nhà, đất thế chấp Ngân hàng có gặp và biết vợ chồng Ông H; bà Xđang ở nhà đất này nhưng Ông H và bà X không phản đối việc thẩm định của Ngân hàng và không có tranh chấp với bà Nvề quyền sở hữu nhà, đất theo hợp đồng mua bán giữa Ông H bà X và bà N đã được công chứng chứng thực hợp lệ. Việc thỏa thuận sử dụng nhà; đất thế chấp giữa Ông H và bà X với ông K và bà T như Ông H trình bày Ngân hàng không biết và những người này cũng không thông báo cho Ngân hàng. Liên quan hợp đồng tín dụng Ngân hàng chỉ giao dịch với bà N. Ông K và bà T cũng như ông H và bà X không liên quan đến giao dịch này. Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện bà N. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngân hàng bổ sung các tài liệu chứng cứ gồm: Qui trình thẩm định tài sản thế chấp, Chứng từ giao dịch, ủy nhiệm chi, Giấy lĩnh tiền có chữ ký nhận của bà N.

Bà Nguyễn Hồng N trình bày: Bà là người mua nhà, đất của vợ chồng ông H và bà X. Giá thực tế mua bán là 18.700.000.000 đồng. Bà dùng chính tài sản này thế chấp cho Ngân hàng để vay Ngân hàng 14.000.000 đồng để thanh toán tiền mua nhà cho Ông H và bà X. Trước đó; để có tiền thanh toán mua nhà bà có mượn của người thân trong gia đình; công với số tiền cá dành dụm được do hoạt động kinh doanh của bà. Sau khi Ngân hàng giải ngân bà cũng đã trả hết số nợ này cho người thân.Vợ chồng Ông H cũng đã ký nhận đủ tiền mua nhà 19.700.000.000 đồng và ký biên bản bàn giao nhà; đất cho bà. Trên thực tế do vợ chồng Ông H chưa thu xếp được chỗ ở mới nên mượn tạm nhà đã bán cho bà để ở tạm. Bà vẫn để cho vợ chồng Ông H ở nhờ tại nhà, đất của mình đến năm 2015 nhưng đến hạn Ông H không trả nhà mặc dù bà đã nhiều lần đòi nhà. Vợ chồng Ông H đã lợi dụng lòng tin gây thiệt hại quyền lợi của bà do hành vi chiếm dụng trái phép tài sản của bà. Bà không biết việc vay nợ cũng như việc ông Kbà Tcho Ông H bà Xở nhà; đất của mình. Bà đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chủ tọa công bố lời khai của ông Nguyễn Đình K do Tòa án thu thập tại Trại tạm giam Công an tỉnh Nghệ An ngày 24/12/2022: Ông là bố của Bà Nguyễn Hồng N, ông biết về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng Q và Bà Nguyễn Hồng N. Ông xác nhận các Giấy tờ gồm: Giấy cho vay tiền ngày 23/3/2015, Hợp đồng vay tiền ngày 06/7/2017 giữa Ông K, bà T và Ông H có công chứng chứng thực của Văn phòng công chứng U, Giấy biên nhận

ngày 06/7/2017 của ông K và bà Tvà Giấy cam kết ngày 19/5/2018 của bà T, có Ông H ký tên. Đồng thời ông thừa nhận toàn bộ nội dung thể hiện trong các văn bản này.

Liên quan đến hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Q và bà Nguyễn Hồng N: Do ông Klà chủ đầu tư thực hiện Dự án tổ hợp khách sạn, siêu thị, kinh doanh dược, thiết bị y tế và nhà ở tại xã NP, Thành phố V (gọi tắt là dự án M), do vướng mắc về pháp lý và vốn đầu tư dự án nên có vay mượn và nhận góp vốn của nhiều người, số tiền vay có lãi suất cao không có khả năng thanh toán nên ông phải vay của Ông H số tiền 7.670.000.000 đồng theo giấy nợ ngày 06/7/2017 để trả cho các chủ nợ khác. Số tiền này ông đã trả cho Ông H 1.800.000.000 đồng nhưng không có giấy biên nhận. Sau đó, do ông không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ông H theo cam kết nên hai bên thỏa thuận lại và viết Giấy cam kết ngày 19/5/2018 có chữ ký của bà T và Ông H. Trong Giấy cam kết này ghi nhận số chốt nợ là 10 tỷ đồng vì ngoài tiền gốc 7.670.000.000 đồng thì cộng thêm tiền lãi.

Do còn khoản nợ 10.000.000.000 đồng nên ông H và bà X không bàn giao nhà cho vợ chồng ông K và con gái ông là bà N. Theo nội dung Giấy cam kết ngày 19/5/2018 thì ông đồng ý cho Ông H và bà X được sử dụng và nhận hoa lợi từ tiền cho thuê nhà của bà N. Ông K và bà T cam kết khi bán được nhà thì ngoài số tiền trả nợ sẽ ông bà sẽ cho thêm Ông H và bà X 03 tỷ đồng như đã hứa. Đối với khoản nợ của Ông H và bà X không đồng ý thanh toán cho khi có tiền.

Lý do ông để Bà Nguyễn Hồng N đứng tên mua nhà của Ông H và bà X mục đích là trả lại quyền lợi tài sản cho con và tạo điều kiện cho con kinh doanh cửa hàng dược và cho thuê nhà. Trước đó ông bán căn nhà mặt tiền đường Quốc lộ 50 của mẹ ông cho các con ông khi bà còn sống để giải quyết việc làm ăn của vợ chồng ông. Số tiền Ngân hàng giải ngân cho bà Nông đã sử dụng để thanh toán cho các khỏan vay của ông trong quá trình làm ăn kinh doanh và đều có ý kiến đồng ý của bà N. Tuy nhiên, trong các giao dịch với Ngân hàng chỉ có bà Nthực hiện, ông và bà T không tham gia. Việc Ngân hàng đòi nợ bà N ông đề nghị ông sẽ thanh toán khi có đủ tiền.

Bà Nguyễn Thị T trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 24/12/2022: Bà và ông K là vợ chồng. Ông bà là người trực tiếp ký trên các Giấy vay tiền, giấy cam kết ngày 19/5/2018. Bà xác nhận ông K và bà còn nợ của Ông H, bà X10.000.000.000 đồng nên ông bà không nhận bàn giao nhà, đất số 309, 311, 313, tại lô số 17,18,19 (L8) đường X thành phố V, tỉnh B. Số tiền do Ngân hàng giải ngân theo hợp đồng tín dụng với Ngân hàng ông bà đã sử dụng để trả nợ cho các khoản nợ trước đó của Ngân hàng Q. Lý do bà N là con gái ông bà đứng tên trên hợp đồng vay do trước đó ông bà có các khoản nợ xấu nên không ký hợp đồng vay mới được. Bà đồng ý thanh toán khoản nợ vay của bà N cho Ngân hàng. Đối với tài sản thế chấp cho khoản vay là nhà, đất số 309, 311, 313, tại lô số 17,18,19 (L8) đường X, thành phố V, tỉnh B bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật. Trong các giao dịch với Ông H bà X bà

tự nguyện, không bị ép buộc, do tin tưởng chồng nên bà ký và thực hiện các giao dịch trên. Số tiền 10 tỷ đồng của Ông H, bà X bà chịu trách nhiệm thanh toán khi Ông H, bà X có yêu cầu.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng trình bày:

Nội dung tại Đơn kháng cáo ngày 07/6/2022 Ông H yêu cầu là không có cơ sở, vượt quá phạm vi kháng cáo, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại cấp sơ thẩm, vợ chồng ông H cũng thừa nhận việc chuyển nhượng của vợ chồng ông với bà N đã hoàn tất, xác nhận không có ý kiến về giao dịch này cũng như giao dịch thế chấp, xử lý tài sản thế chấp, "xác định không khởi kiện ông K trong vụ án này".

Đối với yêu cầu về hủy Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận nhà đất số BX 420108 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/4/2015 cho Bà Nguyễn Hồng N: Trong quá trình tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm, Ông H không có bất kỳ yêu cầu độc lập, hay ý kiến nào liên quan để yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với những vấn đề này. Bên cạnh đó, Ông H đã thể hiện sự công nhận của giao dịch chuyển nhượng, thừa nhận tính hợp pháp của việc chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận nhà đất nói trên.

Đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6140-LCL-201500518 đã được giao kết hợp pháp và tuân thủ đầy đủ thủ tục theo quy định pháp luật; đảm bảo điều kiện phát sinh hiệu lực pháp lý giữa các bên. Đảm bảo qui trình về thẩm định tài sản Ngân Hàng. Bà N là chủ sở hữu hợp pháp tài sản thế chấp. Liên quan đến giao dịch chuyển nhượng trước đó, vợ chồng Ông H và bà Ncũng đã ký xác nhận về việc thanh toán, bàn giao tài sản đã chuyển nhượng. Qua đó thể hiện, việc xác lập giao dịch chuyển nhượng hợp pháp theo đúng ý chí của vợ chồng Ông H và bà N. Ông H cho rằng giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng Ông H và bà N giả cách nhưng không có căn cứ chứng minh. Ông H không đưa ra được giao dịch nào bị che dấu sau giao dịch chuyển nhượng. Việc Ông H cho rằng hiện tại ông vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán vay của ông vợ chồng ông K, không ảnh hưởng đến hiệu lực pháp lý của giao dịch chuyển nhượng và xác lập quyền sử dụng, sở hữu của chủ thể khác là bà N. Ngân Hàng ngay tình trong việc nhận được tài sản thông qua giao dịch với người mà theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản. Vợ chồng Ông H biết và không phản đối về việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng, có ý kiến xác nhận và đồng ý với việc xử lý tài sản tài sản như đã nêu tại trang 4 của bản án sơ thẩm.

Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo: Ngày 27/5/2022 Tòa án nhân dân Huyện Hóc Môn xử vụ án và tuyên bản án số 325/2022/DS-ST. Ngày 07/6/2022 Ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Về nội dung: Các đương sự không kháng cáo về hợp đồng tín dụng nên không xem xét. Về Hợp đồng thế chấp tài sản, Ông H và bà X đã tự nguyện chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình cho Bà Nguyễn Hồng N, cơ quan chức năng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho bà N. Ngày 07/4/2015, bà N đã thế chấp tài sản trên cho khoản vay của bà tại Ngân hàng. Ông H và bà X biết việc bà Nthế chấp tài sản này nhưng không có ý kiến gì. Việc Ông H yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp là không có căn cứ.

Đối với việc Ông H yêu cầu xử lý hình sự đối với bà N, nhận thấy: Theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp là đảm bảo đúng thủ tục và qui định của pháp luật. Việc bà N vay tiền của Ngân hàng cho mục đích cá nhân là quan hệ pháp luật dân sự, nên yêu cầu này của Ông H là không có cơ sở.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ngân hàng khởi kiện Bà Nguyễn Hồng N tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản. Căn cứ vào hợp đồng tín dụng, các đương sự đã thỏa thuận với nhau khi phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35,điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 27/5/2022 Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 325/2022/DS-ST. Ngày 07/6/2022 Ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về xác định tư cách đương sự: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị X đang cư trú tại căn nhà số 309-311-313 đường X, thành phố V, tỉnh B theo thỏa thuận giữa Bà Nguyễn Hồng N và ông Nguyễn Đình K với Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị X xuất phát từ khoảng tiền 10.000.000.000 đồng vợ chồng ông Nguyễn Đình K, bà Nguyễn Thị T vay của Ông Nguyễn Văn H. Tuy nhiên, trong vụ án này Ông Nguyễn Văn H không yêu cầu Tòa án giải quyết

khoảng tiền đã cho ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị T vay. Vì vậy, Ông Nguyễn Văn H có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết bằng vụ kiện khác khi phát sinh tranh chấp với ông K và bà T. Cấp sơ thẩm không đưa ông K bà T vào tham gia tố tụng trong vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1.4] Về việc có mặt vắng mặt của các đương sự: Bà X, Ông G, bà L và bà N vắng mặt do có đơn yêu cầu. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng của Ngân hàng đối với Bà Nguyễn Hồng N:

Căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời xác nhận của các bên đương sự có cơ sở xác định Ngân hàng Q (Gọi tắt là Ngân hàng) và Bà Nguyễn Hồng N có giao kết hai hợp đồng tín dụng:

1. Hợp đồng tín dụng số: 6140-LAV-201304568 ngày 23 tháng 9 năm 2013 về việc vay số tiền 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số, tờ bản đồ số 27 tại phường K, thành phố BN, tỉnh BN, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng 12%/năm, lãi quá hạn 150% lãi suất vay đã thỏa thuận. (Viết tắt: Hợp đồng số 01). Ngày 03/11/2017, Bà Nguyễn Hồng N và Ngân hàng đã phối hợp bán tài sản thế chấp theo hợp đồng tín dụng số: 6140-LAV-201304568 để trả nợ, ngân hàng đã thu nợ gốc số tiền: 2.457.000.000 đồng, Bà Nguyễn Hồng N còn nợ gốc 43.000.000 đồng.

2. Ngày 23/3/2015 Ngân hàng và Bà Nguyễn Hồng N có giao kết hợp đồng tín dụng số: 6140-LAV-201500866 về việc vay số tiền 14.000.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng, mục đích vay để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại lô 17, 18, 19 (L8) đường X, phường N, thành phố V, tỉnh B; lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng 10%/năm, lãi quá hạn 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận. Bà Nguyễn Hồng N đã thế chấp chính tài sản này để đảm bảo cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6140-LCL-201500518 ngày 07/4/2015 được Phòng công chứng số 1, Bắc Giang xác nhận số 378/2015, quyển số 1/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố B ngày 07-4-2015. Trong quá trình thực hiện hai hợp đồng tín dụng nêu trên, do bà N đã vi phạm hợp đồng, không trả nợ gốc và lãi đúng kỳ hạn theo thỏa thuận nên toàn bộ dư nợ đã chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần mời đến làm việc, đôn đốc trả nợ nhưng bà Nvẫn không trả nợ cho Ngân hàng. Tổng số tiền còn nợ tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 27/5/2022 là 19.146.589.437 đồng, trong đó: nợ gốc 14.043.000.000 đồng, nợ lãi 5.103.589.437 đồng; và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/5/2022 theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết (hoặc theo

mức lãi suất điều chỉnh của Ngân hàng theo từng thời kỳ) cho đến khi trả hết nợ. Ngân Hàng đã giải ngân 03 lần và có đủ 03 Giấy nhận nợ chứng minh tiền vay đã chuyển đủ cho bên vay (bà N). Cả 03 lần giải ngân, Ngân hàng đã thực hiện giải ngân vào tài khoản của Bà Nguyễn Hồng N (số tài khoản: 6140205321241) mở tại Q chi nhánh O sau đó bà N rút tiền mặt từ tài khoản cá nhân của mình để sử dụng vào mục đích vay vốn.

Tòa cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc Bà Nguyễn Hồng N thực hiện nghĩa vụ thanh toán Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 27/5/2022 là 19.146.589.437đ (mười chín tỷ, một trăm bốn mươi sáu triệu, năm trăm tám chín nghìn, bốn trăm ba bảy đồng), trong đó: nợ gốc 14.043.000.000đ (mười bốn tỷ, không trăm bốn ba triệu đồng), nợ lãi 5.103.589.437đ (năm tỷ, một trăm lẻ ba triệu, năm trăm tám chín nghìn, bốn trăm ba bảy đồng); và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/5/2022 đối với các hợp đồng tín dụng số: 6140-LAV-201304568 ngày 23/9/2013 và hợp đồng tín dụng số 6140-LAV-201500866 ngày 23/3/2015 theo mức lãi suất đang áp dụng trên số nợ gốc 4,86%/năm (hoặc theo mức lãi suất điều chỉnh của Q theo từng thời kỳ) cho đến khi trả hết nợ. Thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Phần này Ông H không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 6140-LCL-201500518 ngày 07/4/2015 được Phòng công chứng số 1, Bắc Giang xác nhận số 378/2015 quyển số 1/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Bắc Giang ngày 07/4/2015 bên thế chấp là Bà Nguyễn Hồng N bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q liên quan đến tài sản thế chấp cho hợp đồng vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại lô 17, 18, 19 (L8) đường X, phường N, thành phố V, tỉ nh B.

Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm Ông H không đồng ý trả nhà bàn giao nhà cho Ngân hàng để phát mãi thu hồi nợ của Bà Nguyễn Hồng N trong trường hợp bà Nkhông trả được nợ vì liên quan Giấy cam kết đề ngày 19/5/2018 có chữ ký của Ông H, bà X và bà Thu; ông K trong đó có nội dung về khoản nợ 10 tỷ vợ chồng ông K bà T vay còn thiếu của ông và bà X. Ông K và bà T đã cam kết cho Ông H và bà X tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại lô số 17, 18, 19 (L8) đường X, phường N, thành phố V, tỉnh B và hưởng một phần hoa lợi thu được từ việc cho thuê nhà. Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất, việc thế chấp tài sản nhà, đất của bà N cho Ngân hàng Q đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố B ngày 07-4-2015. Bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên do Ngân hàng đang giữ. Tài sản thế chấp đã được chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng Ông H sang bà N, bà Nđã thanh toán đầy đủ số tiền mua nhà theo Giấy biên nhận ngày 23/3/2015; Nhà, đất đã được bàn giao từ vợ chồng Ông H bà X sang bà Ntheo Biên bản bàn giao nhà ngày

14/4/2015. Vào thời điểm thế chấp, tài sản thế chấp không có tranh chấp và thuộc quyền quản lý, sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà N. Bà N xác nhận việc tự nguyện giao kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Q.

Thứ hai, về qui trình thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng đã thực hiện thẩm định cho vay và thẩm định tài sản theo đúng qui định; thể hiện: Ngân hàng đã thẩm định tài sản và thỏa thuận định giá tài sản. Giá trị tài sản được thẩm định theo chứng thư thẩm định giá số 063-15/TĐ-EXIMVAS ngày 16/3/2015 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định EXIMVAS. Ngân hàng đã thực hiện và lập biên bản xác định giá trị sơ bộ tài sản đảm bảo số 1603/BBĐG 15 ngày 16/3/2015; Biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo số 0604/BBĐG 15 ngày 06/4/2015; Chụp hình ảnh tài sản thẩm định.

Thứ ba, căn cứ lời khai, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án do đương sự xuất trình tại cấp phúc thẩm cũng như lời khai xác nhận của ông Nguyễn Đình K và bà Trần Thị T do Tòa án thu thập tại Trại tạm giam Công an Tỉnh Nghệ An ngày 24/12/2022 thì việc giao dịch vay nợ giữa Ông K, bà T với Ông H bà Xđều do các ông bà tự thỏa thuận và quyết định. Bà Nguyễn Hồng N không biết và không tham gia các giao dịch này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ncũng khẳng định không liên quan và không biết về các giao dịch giữa Ông H, bà Xcũng như ông Kvà bà Thu. Các tài liệu chứng cứ cũng thể hiện bà Nkhông ký tên trong bất kỳ Giấy tờ nào liên quan đến các giao dịch này. Do đó, có cơ sở xác định bà Nkhông biết và không có liên quan việc vay nợ hay các thỏa thuận khác giữa Ông K, bà T với Ông H và bà X.

Thứ tư, Ông H xuất trình chứng cứ là Giấy cam kết ngày 19/5/2018 về khoản nợ 10.000.000.000 đồng của ông Kvà bà Tcòn nợ của ông và cho rằng việc ông cư trú tại căn nhà số 309-311-313 đường Xthành phố V, tỉnh B là theo thỏa thuận giữa ông Nguyễn Đình Kvới Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị X xuất phát từ khoảng tiền nợ trên. Tuy nhiên; tại thời điểm năm 2018 Ông H thừa nhận đã biết nhà, đất ông bán cho bà N là tài sản đã được thế chấp cho khoản vay của bà Ntại Ngân hàng nhưng Ông H, bà X và Ông K, bà T đã không thông báo cho Ngân hàng và bà N biết về sự việc cam kết này cũng như không nhận được sự thỏa thuận, đồng ý nào của Ngân hàng hay bà N đồng ý việc Ông H và bà X ở tại nhà, đất này.

Như vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 6140-LCL-201500518 ngày 07/4/2015 được Phòng công chứng số 1, Bắc Giang xác nhận số 378/2015, quyển số 1/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố B ngày 07-4-2015 bên thế chấp là Bà Nguyễn Hồng N bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q liên quan đến tài sản thế chấp cho hợp đồng vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại lô 17, 18, 19 (L8) đường X, phường N, thành phố V, tỉnh B có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các điều 317, 318, 319, 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 10, điểm a khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

Theo Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 6140-LCL-201500518 ngày 07/4/2015 quy định về xử lý tài sản đảm bảo thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bà Nkhông thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình và buộc Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ bàn giao nhà đất là tài sản thế chấp của bà Ncho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định. Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2.1] Tại cấp phúc thẩm, Ông H bổ sung các yêu cầu mới là: Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/5/2015, số công chứng 880/2015, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐCN tại Văn phòng Công chứng XG, thành phố V, tỉnh B giữa vợ chồng ông và bà N vô hiệu. Yêu cầu hủy đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đối với việc thế chấp tại Ngân hàng Q – Chi nhánh O ngày 07/4/2015. Ngoài ra, Ông H còn yêu cầu đưa ông Kvà bà T vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Xét thấy, các yêu cầu này Ông H không yêu cầu ở cấp sơ thẩm nên cấp phúc không không xem xét theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về giới hạn xét xử phúc thẩm.

Đồng thời, căn cứ tài liệu do Ông H xuất trình và xác nhận của đại diện theo ủy quyền của Ông H tại phiên tòa phúc thẩm thì ngày 15/12/2022 Ông H đã nộp đơn khởi kiện Ông K, bà T và bà N tại Tòa án nhân dân Tỉnh Bắc Giang về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/5/2015, số công chứng 880/2015, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐCN tại Văn phòng Công chứng XG, thành phố V, tỉnh B giữa vợ chồng ông và Bà Nguyễn Hồng N trên các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất và căn nhà số 309, 311, 313 tại lô số 17, 18, 19 (L8) đường X, thành phố V, tỉnh B.

Từ các nhận định trên và xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm; nhận thấy kháng cáo của Ông Nguyễn Văn H là không có cơ sở để chấp nhận nên giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi quy định: “Người cao tuổi là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên”, Ông Nguyễn Văn H đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Văn H.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 325/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H được miễn án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS H.Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/21).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Huyền Phương

2022DSPT28950
1 000110 097210
07.11.2022 14:56
Ngân hàng Nông nghiệp và Ph