TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc ----------
Bản án số: 144 /2017/DS-PT Ngày: 29 / 8 /2017 *V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng*	**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 toạ phiên toà : **Bà Nguyễn Thị Thúy**
Các thẩm phán : **Bà Hoàng Thị Thu Lan**
Bà Trần Thị Liên Anh
Đại diện VKSND TP Hà Nội: **Bà Ngô Phương Liên – Kiểm sát viên**
Thư ký ghi biên bản phiên toà : **Ông Phạm Thái An**

Ngày 29 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2017/TLPT – DS ngày 27 tháng 07 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS – ST ngày 26 tháng 04 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 227/2017/QĐXX – PT ngày 02 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 176/2017/QĐPT- HPT ngày 21/8/2016, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ngân hàng Thương mại cổ phần K

Trụ sở: phường L, quận H, thành phố Hà Nội

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

** Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Thanh Nh – Cán bộ xử lý nợ- Ngân hàng Thương mại cổ phần K

(Giấy ủy quyền số 2038/2015/UQ – TCB ngày 28/12/2015)

Bị đơn:

1. Anh Nguyễn Đăng D – Sinh năm 1978

2. Chị Ngô Thị D – Sinh năm 1979 (Vợ anh D)

Cùng địa chỉ: phường M, quận N, Hà Nội

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

1. Ông Nguyễn Đăng Nh – Sinh năm 1953 (Bố anh D)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

1. Bà Lưu Thị M – Sinh năm 1957 (Mẹ anh D)

Địa chỉ: phường M, quận N, TP. Hà Nội

2. Anh Nguyễn Đăng P – Sinh năm 1992 (Em trai anh D)

Địa chỉ: phường M, quận N, TP. Hà Nội

3. Anh Nguyễn Tân L – Sinh năm 1980

Địa chỉ: quận N, TP. Hà Nội

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Đăng D- Là bị đơn

(Có mặt bà Nhàn, anh D; ông Nh, bà M, chị D, anh P, anh L có đơn xin xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong các lời khai của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP K thể hiện:

Ngày 01/8/2012, Anh Nguyễn Đăng D, Chị Ngô Thị D ký hợp đồng tín dụng số 52020/HĐTD/TH – TN/TCB – HQV – HTK với Ngân hàng TMCP K (K) để vay số tiền 2.600.000.000 đồng (Hai tỉ, sáu trăm triệu đồng chẵn) trong thời hạn 300 tháng, mục đích vay để mua bất động sản; lãi suất tại thời điểm giải ngân là 12,99%/năm và được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào ngày 15 hàng tháng theo quy định của K cùng các điều khoản khác được quy định trong hợp đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 04/8/2012 anh D, chị D đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 555.2012/HĐTC – TCB với Ngân hàng K tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại diện tích 153m^2 thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 22 có địa chỉ tại xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội) đứng tên Anh Nguyễn Đăng D trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh D, chị D mới thanh toán được 26.000.100 đồng nợ gốc và 106.273.577 đồng nợ lãi. Từ tháng 11/2012 đến nay anh D, chị D không thanh toán được thêm số tiền nào khác.

Ngân hàng K khởi kiện đề nghị anh D, chị D phải thanh toán số tiền nợ gốc còn lại là 2.573.999.900 đồng, lãi tạm tính đến 16/3/2017 là 2.663.218.293 đồng trong đó lãi trong hạn là 1.578.594.630 đồng, lãi quá hạn là 231.063.805 đồng, lãi phạt là 852.559.858 đồng. Ngoài ra anh D, chị D cũng phải chịu phạt vi phạm hợp đồng với số tiền là 52.000.000 đồng.

Trường hợp anh D, chị D không thanh toán được khoản nợ trên cho Ngân hàng K thì Ngân hàng K đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích đất 153m^2 và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 22 xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội). Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh D, chị D cho Ngân hàng; Nếu số tiền thu

được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh D, chị D vẫn phải có trách nhiệm trả nợ tiếp cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ.

Bị đơn Anh Nguyễn Đăng D và Chị Ngô Thị D trình bày:

Anh, chị công nhận ngày 01/8/2012 có ký hợp đồng tín dụng số 555.2012/HĐTC – TCB với Ngân hàng K để vay số tiền 2.600.000.000 đồng (Hai tỉ, sáu trăm triệu đồng). Anh, chị đã nhận đủ số tiền trên bằng hình thức nhận tiền mặt. Quá trình thực hiện hợp đồng anh, chị đã thanh toán được 26.000.100 đồng nợ gốc và 106.273.577 đồng. Đến nay Ngân hàng K khởi kiện đòi nợ thì anh, chị cũng nhất trí trả số tiền nợ gốc còn thiếu cộng với một phần lãi với tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỉ đồng), số tiền lãi còn lại thì đề nghị Ngân hàng miễn cho anh chị vì anh, chị đang gặp khó khăn trong làm ăn.

Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên thì anh, chị đã thế chấp cho Ngân hàng K toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại diện tích 153m^2 thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 22 có địa chỉ tại xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội). Thửa đất này anh D được ông Nh bà M là bố mẹ anh D tặng cho anh D và anh D đã được sang tên trước bạ từ ngày 06/ 02/2012.

Theo anh D khai: Khi tặng cho tài sản thì bố mẹ anh chỉ tặng cho anh quyền sử dụng đất chứ không tặng cho nhà trên đất. Thực tế hiện nay thì bố mẹ và em trai anh là Nguyễn Đăng Phú vẫn đang sinh sống tại nhà đất này vì gia đình không còn chỗ ở nào khác. Khi thế chấp nhà, đất cho Ngân hàng thì anh, chị không thông báo cho bố, mẹ và em trai anh D biết mà chỉ đến khi Ngân hàng khởi kiện thì bố, mẹ và em trai anh mới biết. Trước khi thế chấp cho Ngân hàng thì anh có viết giấy đặt cọc 62m^2 đất thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 22 trên cho Anh Nguyễn Tân L để vay của anh L số tiền 1.350.000.000 đồng. Có bản khai anh D khai anh đã chuyển nhượng cho anh L 62m^2 đất trên vào tháng 7 năm 2012; hiện nay nhà, đất diện tích 62m^2 do anh L đang quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ông Nguyễn Đăng Nh và Bà Lưu Thị M trình bày:

Nguồn gốc thửa đất mà anh D, chị D thế chấp cho Ngân hàng K là của các cụ để lại cho vợ chồng ông, bà. Nhà trên đất do ông bà xây năm 1998, anh D, chị D không có đóng góp gì. Ông, bà có tặng cho anh D 100m^2 đất và anh P là em trai anh D 53m^2 đất còn nhà trên đất thì vẫn thuộc quyền sở hữu của ông, bà. Việc anh D, chị D thế chấp toàn bộ nhà đất thì ông bà bà không được biết, chỉ đến khi Ngân hàng khởi kiện thì ông, bà mới biết việc này.

Nay Ngân hàng K yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trên diện tích 153m^2 thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 22 có địa chỉ tại xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) thì ông, bà không nhất trí vì anh D chị D thế chấp nhà đất ông bà không biết, Ngân hàng cũng không hỏi ý kiến ông, bà và anh P là người đang sinh sống trên nhà đất này. Ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng

thế chấp lập ngày 04/8/2012 giữa Anh Nguyễn Đăng D, Chị Ngô Thị D với Ngân hàng K là vô hiệu vì ông, bà chỉ tặng cho anh D 100m^2 đất, diện tích đất còn lại và nhà trên đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông, bà.

Anh Nguyễn Tân L trình bày:

Tháng 07/2012 anh D, chị D chuyển nhượng cho anh 62m^2 đất thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 22 có địa chỉ tại thôn Thượng, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là tổ dân phố số 6, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) với giá 1.984.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy viết tay chứ chưa làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Anh đã trả anh D chị D số tiền 1.350.000.000 đồng, còn nợ lại 634.000.000 đồng. Trên diện tích đất này có một phần nhà mái bằng mà gia đình anh D, chị D sử dụng trước khi bán cho anh. Nay Ngân hàng K yêu cầu phát mại tài sản thế chấp trong đó có nhà đất anh D, chị D đã chuyển nhượng cho anh thì anh đề nghị anh D phải bớt lại phần diện tích đất mà anh D, chị D đã chuyển nhượng cho anh.

Anh Nguyễn Đăng P trình bày:

Anh là con trai của ông Nh và bà M, hiện nay anh đang sinh sống tại nhà đất mà anh D chị D đã thế chấp cho Ngân hàng K. Việc anh D, chị D thế chấp nhà, đất cho Ngân hàng để vay tiền thì anh không biết. Anh đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho gia đình anh.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS – ST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã xét xử và quyết định:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP K (K) đối với Anh Nguyễn Đăng D, Chị Ngô Thị D.

2. Buộc Anh Nguyễn Đăng D, Chị Ngô Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP K số tiền nợ gốc còn thiếu là 2.573.999.900 đồng và lãi tạm tính đến ngày 16/3/2017 gồm lãi trong hạn là 1.578.594.630 đồng, lãi quá hạn là 231.063.805 đồng. Kể từ ngày 17/3/2017 anh D, chị D còn phải chịu lãi phát sinh về số tiền gốc còn thiếu theo Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp anh D, chị D không thanh toán được khoản nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 22 diện tích 153m^2 (đo hiện trạng sử dụng là 135m^2), mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: Lâu dài có địa chỉ tại xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 555.2012.HĐTC – TCB ngày 04/8/2012 giữa Ngân hàng TMCP K với Anh Nguyễn Đăng D, Chị Ngô Thị D tại Văn phòng công chứng A1, Hà Nội.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi phạt do chậm trả là 852.559.858 đồng và phạt do vi phạm hợp đồng với số tiền là 52.000.000 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Đăng Nh về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 555.2012.HĐTC – TCB ngày 04/8/2012 giữa Ngân hàng TMCP K với Anh Nguyễn Đăng D, Chị Ngô Thị D tại Văn phòng công chứng A1, Hà Nội là vô hiệu.

5. Giành quyền khởi kiện cho Anh Nguyễn Tân L đối với Anh Nguyễn Đăng D, Chị Ngô Thị D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất đề ngày 28/7/2012 về một vụ án dân sự khác nếu Anh Nguyễn Tân L có yêu cầu.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Đăng D và Chị Ngô Thị D phải chịu mức án phí dân sự sơ thẩm là 112.383.647 đồng (một trăm mười hai triệu, ba trăm tám ba ngàn, sáu trăm bốn bảy đồng).

Ngân hàng TMCP K phải chịu 39.137.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm Ngân hàng TMCP K đã nộp được đối trừ vào số tiền án phí Ngân hàng phải nộp, Ngân hàng TMCP K được hoàn lại số tiền là 17.135.000 đồng.

Sung công q ũy Nhà nước sô tiền tạm ứng án phí của Ông Nguyễn Đăng Nh

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, Anh Nguyễn Đăng D có đơn kháng cáo đề nghị phía Ngân hàng K xem xét giảm lãi suất cho anh để anh có điều kiện trả nợ để không phải phát mại tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Anh Nguyễn Đăng D đề nghị Ngân hàng giảm lãi cho vợ chồng anh; vợ chồng anh xin trả tổng số tiền gốc và lãi là 2.800.000.000 đồng và đề anh được bán nhà, đất thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Phía đại diện Ngân hàng K không đồng ý giảm lãi theo yêu cầu của anh D.

Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia tại phiên tòa có quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án cho đến trước khi Nghị án; Các đương sự chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng được pháp luật quy định.

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 có căn cứ, đúng pháp luật; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh D. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

PHẦN NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra trực tiếp tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện Kiểm

sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận định:

Về vấn đề vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số 555.2012/HĐTC ngày 01/8/2012 giữa Ngân hàng K và Anh Nguyễn Đăng D, chị Ngô Thị Liên. Nhận thấy, theo hợp đồng tín dụng và các giấy tờ về việc giải ngân và tài liệu, chứng cứ về việc thanh toán công nợ giữa đại diện Ngân hàng K và Anh Nguyễn Đăng D có căn cứ xác định: số nợ anh D, chị Liên vay Ngân hàng K là 2.600.000.000 đồng (Hai tỉ sáu trăm triệu đồng chẵn), thời hạn vay 300 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 12,99%/năm, điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào ngày 15 hàng tháng theo quy định của K ; Quá trình thực hiện hợp đồng, anh D, chị D mới thanh toán được 26.000.100 đồng nợ gốc và 106.273.577 đồng nợ lãi. Từ tháng 11/2012 đến nay anh D, chị D không thanh toán được thêm số tiền nào khác. Căn cứ vào các thông báo về việc điều chỉnh lãi suất, các bảng kê về việc thanh toán nợ gốc, lãi, phía ngân hàng K xác định số tiền nợ gốc còn lại là 2.573.999.900 đồng, sô tiền lãi tính đến 16/3/2017 là 2.663.218.293 đồng trong đó lãi trong hạn là 1.578.594.630 đồng, lãi quá hạn là 231.063.805 đồng, ngoài ra vì anh D, chị D không trả nợ đúng hạn nên phía Ngân hàng đề nghị anh D chị D phải chịu số tiền lãi phạt là 852.559.858 đồng và số tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 52.000.000 đồng. Phía bị đơn anh D, chị D cũng xác nhận việc tính số nợ của anh, chị đối với Ngân hàng K như phía Ngân hàng K tính toàn là đúng nhưng anh, chị yêu cầu phía Ngân hàng giảm lãi cho anh chị vì anh chị gặp khó khăn trong làm ăn nên mới không trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng. Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng K, buộc anh D, chị D phải trả tổng số nợ tính đến ngày 16/3/2017 cho phía Ngân hàng K là 4.383.658.335 đồng, trong đó nợ gốc là: 2.573.999.900 đồng, nợ lãi là 2.663.218.293; không chấp nhận số tiền lãi phạt và số tiền phạt hợp đồng mà Ngân hàng K yêu cầu. Phía Ngân hàng không kháng cáo. Bị đơn anh D kháng cáo đề nghị phía Ngân hàng giảm lãi suất cho anh vì lý do anh làm ăn thua lỗ, hoàn cảnh kinh tế khó khăn; anh đề nghị trả tổng số gốc và lãi cho Ngân hàng số tiền là 2.800.000.000 đồng để anh có điều kiện bán ngay nhà, đất thế chấp để trả số nợ này cho Ngân hàng. Phía Ngân hàng K không chấp nhận đề nghị giảm lãi của anh D. Hội đồng xét xử thấy, bản án sơ thẩm quyết định về vấn đề nợ theo hợp đồng tín dụng số 555.2012/HĐTC ngày 01/8/2012 giữa Ngân hàng K và Anh Nguyễn Đăng D, chị Ngô Thị Liên, buộc anh D chị D có trách nhiệm trả Ngân hàng K số nợ tính đến ngày 16/3/2017 là 4.383.658.335 đồng, trong đó nợ gốc là: 2.573.999.900 đồng, nợ lãi là 2.663.218.293 là có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh D đề nghị giảm lãi.

Về hợp đồng thế chấp

Nhận thấy: Để đảm bảo cho khoản vay 2.600.000.000 đồng nêu trên, anh D, chị D đã thế chấp cho Ngân hàng K toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại diện tích 153m^2 (đo thực tế là 135 m2) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ

số 22 có địa chỉ tại xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội). Diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên: "Hộ gia đình Ông Nguyễn Đăng Nh" và đã chuyển sang tên anh D từ tháng 02/2012.

Theo quan điểm của Ông Nguyễn Đăng Nh và Bà Lưu Thị M là bố, mẹ đẻ anh D thì ông, bà chỉ tặng cho anh quyền sử dụng đất chứ không tặng cho nhà trên đất vì ông bà và em trai anh D là anh P đang sử dụng diện tích nhà đất này, không còn chỗ ở nào khác. Khi thế chấp nhà đất cho Ngân hàng thì anh chị không thông báo cho ông Nh, bà M biết mà chỉ đến khi Ngân hàng khởi kiện thì ông Nh bà M mới biết việc vợ chồng anh D thế chấp toàn bộ tài sản trên đất. Ông, bà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa anh D chị D và Ngân hàng.

Do ông Nh, bà M không tham gia phiên tòa sau khi đã được triệu tập hợp lệ 2 lần nên Tòa án quận Nam Từ Liêm đã đình chỉ yêu cầu độc lập về việc xin hủy hợp đồng thế chấp của ông, bà và xử chấp nhận yêu cầu được đề nghị xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của phía Ngân hàng. Ông Nh, bà M, anh P, chị D không có kháng cáo.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Nh, bà M và anh P có đơn xin vắng mặt. Bị đơn anh D đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết yêu cầu độc lập của ông Nh, bà M theo pháp luật.

Xét thấy, ông Nh có đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp nhưng hai lần liên tiếp cả ông Nh không đến tham gia phiên tòa sơ thẩm theo giấy triệu tập của Tòa án chứng tỏ ông đã từ bỏ yêu cầu khởi kiện của mình. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Nh là có căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, anh D là bên thế chấp, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại về hợp đồng thế chấp để đảm bảo quyền lợi của gia đình anh.

Xét thấy, nguồn gốc diện tích đất thửa 246, tờ bản đồ số 22 xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) là của các cụ để lại cho ông Nh, bà M. Ngày 25/12/2001, UBND huyện Từ Liêm cấp giấy chứng nhận cho " Hộ gia đình Ông Nguyễn Đăng Nh". Ngày 08/01/2012, tại Văn phòng Công chứng tất cả các thành viên trong hộ gia đình ông Nh và những người thực tế sinh sống trên diện tích đất này gồm ông Nh, bà M, anh P, chị Phương, chị D đã ký hợp đồng tặng cho Anh Nguyễn Đăng D toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất này và ngày 06/02/2012 Anh Nguyễn Đăng D đã được sang tên trước bạ toàn bộ diện tích 153 m2 đất mà không có khiếu kiện gì. Tại thời điểm anh D được tặng cho, trên đất có 01 nhà 2 tầng và 01 nhà mái bằng 01 tầng. Theo lời khai của anh D tại phiên tòa hôm nay thì thì mục đích của việc các thành viên trong gia đình anh tặng cho anh để có điều kiện vay vốn Ngân hàng để làm ăn. Thực tế, tháng 7/2012 anh đã bán một phần diện tích đất (62

m2) trên có nhà 2 tầng cho Anh Nguyễn Tân L, vợ chồng anh chuyển đi nơi ở khác và thực tế anh L sử dụng nhà, đất mua của anh từ năm 2016 nhưng ông Nh bà M và các thành viên khác trong gia đình anh D cũng không ai có ý kiến gì; Điều đó thể hiện việc anh D có quyền định đoạt cả tài sản trên đất.

Tại Hợp đồng thế chấp số 555.2012.HĐTC – TCB ngày 04/8/2012 giữa Ngân hàng TMCP K với Anh Nguyễn Đăng D, Chị Ngô Thị D thể hiện: các quyền lợi phát sinh từ quyền sử dụng đất thửa 246, tờ bản đồ số 22 có địa chỉ tại xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội đều thuộc tài sản thế chấp. Chứng thư định giá tài sản thế chấp thể hiện việc định giá tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ 153 m2 đất và tài sản trên đất có giá trị là 5.649.000.000 đồng, trong đó giá trị tài sản trên đất là 294.000.000 đồng. Như vậy, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để xác định: Ông Nh bà M và các thành viên khác trong gia đình anh D cho anh D quyền định đoạt toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất chứ không chỉ có quyền sử dụng đất; Tại phiên tòa hôm nay, phía anh D cũng xác nhận: do tài sản trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên trong hợp đồng tặng cho chỉ thể hiện việc bố mẹ anh cho anh đất để phù hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không thể hiện việc cho tài sản trên đất còn mục đích của việc tặng cho là để anh thế chấp vay vốn Ngân hàng; Tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay anh D đề nghị phía Ngân hàng giảm lãi suất cho anh để anh chỉ phải trả khoản nợ là 2.800.000.000 đồng để anh bán toàn bộ nhà đất là tài sản thế chấp đi để trả Ngân hàng và lo chỗ ở mới cho bố mẹ anh. Đề nghị của anh D không được phía Ngân hàng chấp nhận. Tuy nhiên yêu cầu này của anh D cũng khẳng định việc anh D có toàn quyền định đoạt khối tài sản nhà, đất thửa 246 tờ bản đồ số 22 phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Do vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng K, quyết định cho Ngân hàng K được quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất thửa 246 tờ bản đồ số 22 phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội trường hợp anh D, chị D không trả được nợ là có căn cứ. Anh D, chị D phải có trách nhiệm với ông Nh, bà M, anh P về giá trị tài sản trên đất trừng hợp có xảy ra tranh chấp.

Đối với việc chuyển nhượng 62 m2 đất và tài sản trên đất thửa 246 tờ bản đồ số 22 phường Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội giữa Anh Nguyễn Đăng D và Anh Nguyễn Tân L. Xét thấy, theo tài liệu, chứng cứ do anh L và anh D xuất trình là giấy nhận tiền đặt cọc viết tay đề ngày 20/7/2012 và hợp đồng mua bán nhà đất viết tay đề ngày 28/7/2012. Tại Điều 6 của Hợp đồng mua bán ghi: Nếu có rủi do gì thì bên B là anh L hoàn toàn chấp nhận. Anh L chưa trả hết tiền cho bên bán là anh D; hai bên chưa làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa hai bên chưa phát sinh hiệu lực pháp luật. Ngày 04/8/2012, vợ chồng anh D, chị D ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng K, theo đó tài sản mà anh D, chị D đem thế chấp là toàn bộ 153 m2 đất và tài sản trên đất thửa số 246 tờ bản đồ số 22 phường Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội trong đó có 62 m2 đất và tài sản trên

62 m2 đất mà anh D và anh L đã ký hợp đồng mua bán ngày 28/7/2012 nhưng anh D, chị D không báo cho Ngân hàng biết về vấn đề này, hơn nữa, anh chị còn cam đoan tài sản thế chấp này chưa được bán, cho, đổi, thế chấp v.v nên phía Ngân hàng không thể biết về việc anh L và anh D đã có sự chuyển nhượng một phần diện tích đất là tài sản thế chấp**.** Tại thời điểm thẩm định và định giá tài sản thế chấp cũng không ai thông báo cho Ngân hàng K biết về vấn đề này. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 246 tờ bản đồ số 22 phường Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội đã được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền đúng quy định từ ngày 07/8/2012 nên Hợp đồng thế chấp giữa anh D chị D và Ngân hàng K đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 07/8/2012. Do đó, anh D, chị D phải chịu trách nhiệm với Anh Nguyễn Tân L về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên. Nếu hai bên không thỏa thuận được với nhau thì có quyền khởi kiện ra Tòa bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của phía Ngân hàng K được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên diện tích đất 135 m2 thửa 246 trong đó có cả 62 m2 đất đã bán cho anh L là có căn cứ, đúng pháp luật. Anh L không kháng cáo về quyết định này của bản án sơ thẩm. Trong đơn kháng cáo và lời khai về việc kháng cáo của anh D không đề cập đến việc kháng cáo phần quyết định này, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh D đề nghị Tòa xem xét nhưng Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của anh D về vấn đề này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm buộc anh D, chị D phải chịu án phí đối với số tiền anh, chị phải trả Ngân hàng theo quyết định của bản án và buộc Ngân hàng K phải chịu án phí đối với số tiền tính lãi phạt và phạt hợp đồng không được chấp nhận; sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Đăng Nh là có căn cứ.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo là Anh Nguyễn Đăng D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh đã nộp.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DSST ngày 26/4/201 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

Căn cứ vào các 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K (K) đối với Anh Nguyễn Đăng D và Chị Ngô Thị D.

1.1. Buộc Anh Nguyễn Đăng D và Chị Ngô Thị D phải trả Ngân hàng TMCP K (K) theo Hợp đồng tín dụng số 52020/HĐTD/TH – TN/TCB – HQV – HTK ngày 01/8/2012 tổng số tiền tạm tính đến ngày 16/3/2017 là: 4.383.658.335 đồng (Bốn tỷ, ba trăm tám mươi ba triệu, sáu trăm năm tám ngàn, ba trăm ba lăm đồng) bao gồm: 2.573.999.900 đồng nợ gốc, 1.578.594.630 đồng (một tỷ, năm trăm bảy tám triệu, năm trăm chín tư ngàn, sáu trăm ba mươi đồng) nợ lãi trong hạn và 231.063.805 đồng (Hai trăm ba mốt triệu, không trăm sáu ba ngàn, tám trăm linh năm đồng) lãi quá hạn.

1.2. Buộc Anh Nguyễn Đăng D và Chị Ngô Thị D phải tiếp tục 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 52020/HĐTD/TH – TN/TCB – HQV – HTK ngày 01/8/2012 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 K thì lãi suất mà Anh Nguyễn Đăng D và Chị Ngô Thị D phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP K cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP K.

1.3. Trường hợp anh D, chị D không thanh toán được khoản nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 22 diện tích 153m^2 (số đo thực tế là 135m^2) tại xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 555.2012.HĐTC – TCB ngày 04/8/2012 giữa Ngân hàng TMCP K với Anh Nguyễn Đăng D, Chị Ngô Thị D tại Văn phòng công chứng A1, Hà Nội.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K đề nghị Anh Nguyễn Đăng D, Chị Ngô Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP K số tiền lãi phạt do chậm trả là 852.559.858 đồng (tám trăm năm hai triệu, năm trăm năm chín ngàn, tám trăm năm tám đồng) và phạt do vi phạm hợp đồng với số tiền là 52.000.000 (năm mươi hai triệu) đồng.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Đăng Nh về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 555.2012.HĐTC – TCB ngày 04/8/2012 giữa Ngân hàng TMCP K với Anh Nguyễn Đăng D, Chị Ngô Thị D tại Văn phòng công chứng A1, Hà Nội là vô hiệu.

4. Giành quyền khởi kiện cho Anh Nguyễn Tân L đối với Anh Nguyễn Đăng D, Chị Ngô Thị D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đề ngày 28/7/2012 bằng một vụ án dân sự khác nếu Anh Nguyễn Tân L có yêu cầu.

5. 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.

6.Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Anh Nguyễn Đăng D và Chị Ngô Thị D phải chịu chung mức án phí dân sự sơ thẩm là 112.383.647 đồng (Một trăm mười hai triệu, ba trăm tám ba ngàn, sáu trăm bốn bảy đồng).

6.2. Ngân hàng TMCP K phải chịu 39.137.000 đồng (Ba mươi chín triệu, một trăm ba bảy ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm Ngân hàng TMCP K đã nộp là 56.272.000 đồng (Năm mươi sáu triệu, hai trăm bảy hai ngàn đồng) tại BL số 03659 ngày 18/3/2016 tại cơ quan Thi hành án dan sự quận Nam Từ Liêm được khấu trừ vào số tiền án phí Ngân hàng phải nộp, Ngân hàng TMCP K được hoàn lại số tiền là 17.135.000 đồng (Mười bảy triệu, một trăm ba lăm ngàn đồng).

6.3. Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí Ông Nguyễn Đăng Nh đã nộp (do Anh Nguyễn Đăng D nộp thay) tại BL số 0003867 ngày 05/7/2016 của cơ quan Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Đăng D phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh đã nộp tại BL số 0007081 ngày 07/6/2017 của cơ quan Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để thi hành kể từ ngày tuyên án.

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

Nguyễn Thị Thúy

Nơi nhận:
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *TAND quận Nam Từ Liêm;*
- *Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng, hồ sơ.*