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: 637/2023/DS-PT
Ngày: 25/12/2023
V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Nguyễn Như Quỳnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 438/2023/TLPT-DS ngày 24/10/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2023/DSST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 591/2023/QĐ-PT ngày 01/12/2023; Quyết định hoãn phiên toà số 573/2023/QĐPT- HPT ngày 08/12/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

Trụ sở: Số 6 phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Nhị - Giám đốc xử lý nợ. (Quyết định ủy quyền số 1218/2017/QĐ- HĐQT ngày 27/09/2017).

Bà Nhị ủy quyền tham gia tố tụng cho:

1. Bà Hoàng Thị Minh Phượng - Chuyên viên xử lý nợ.
2. Ông Trần Trọng Hải - Chuyên viên xử lý nợ.
3. Bà Hoàng Minh Thùy - Trưởng nhóm

(*Theo Giấy ủy quyền số 482-03/2022/UQ - TCB ngày 14/07/2022*)

Bị đơn:

1. Ông Tạ Việt Hùng, sinh năm 1975.

Hộ khẩu thường trú tại: Số 15 ngõ 16 phố Ngọc Hà, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội;

Hiện ở: Số 77 Nguyễn Thọ Vinh 10, Thọ Xương, thành phố Bắc Giang.

2. Bà Đồng Thị Dung, sinh năm 1979.

Hộ khẩu thường trú tại: Số 58/10 khu phố 4A Trần Nguyên Hãn, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Hiện ở: Số 77 Nguyễn Thọ Vinh 10, Thọ Xương, thành phố Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Nguyễn Thị Thoả, sinh năm 1974

Hộ khẩu thường trú và trú tại: Thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Ông Nguyễn Đình Khải, sinh năm 1938.
2. Bà Hồ Thị Hạt, sinh năm 1941.
3. Ông Nguyễn Đình Hùng, sinh năm 1960
4. Bà Nguyễn Thị Liên, sinh năm 1971
5. Anh Nguyễn Đình Duy Anh, sinh năm 1995
6. Anh Nguyễn Đình Tiến, sinh năm 1989
7. Chị Nguyễn Thị Diên, sinh năm 1991
8. Cháu Nguyễn Đình Bảo Khánh, sinh ngày 03/12/2013
9. Cháu Nguyễn Đình Bảo Kiệt, sinh ngày 08/07/2017

Anh Tiến, chị Diên là người đại diện hợp pháp cho các cháu Bảo Khánh và Bảo Kiệt.

Cùng hộ khẩu thường trú và trú tại: Thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

Ông Khải, bà Hạt, bà Thoả, ông Hùng, bà Liên, anh Duy Anh, anh Tiến, chị Diên cùng uỷ quyền cho Văn phòng Luật sư Cao Đạt do ông Bùi Khắc Hanh đại diện. Địa chỉ liên hệ: Tầng 18 toà nhà N105, số 2 ngõ 89 Nguyễn Phong Sắc, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Văn bản uỷ quyền ngày 26/12/2022; 14/3/2023.

Do có kháng cáo của Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam là nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thỏa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam trình bày:

Ngày 27/01/2010, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) và ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung đã ký Hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD, cùng khế ước nhận nợ ngày 29/01/2010 (bằng hình thức chuyển khoản và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 với nội dung như sau: Số tiền vay: 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay vốn: Cho vay mua bất động sản; Thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 30/6/2010 là: 17.5%/năm đối với các khoản vay bằng VND của bên nhận nợ. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ 1 lần và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7 %/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi ngân hàng tại

từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

* Tài sản bảo đảm:

Ngày 27/01/2010, Ngân hàng, ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung, và bà Nguyễn Thị Thoả đại diện cho ông Nguyễn Đình Khải và bà Hồ Thị Hạt đã ký biên bản kiểm tra, định giá tài sản đảm bảo tại địa chỉ Thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội thống nhất với giá trị tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất: 2.790.000.000đồng.

Tài sản bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ tín dụng của ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung tại Techcombank là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355, do UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2006. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB ngày 27/01/2010 tại văn phòng công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà – UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội theo đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 27/01/2010 và đã được Văn phòng đăng ký đất và nhà Uỷ ban nhân dân huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/01/2010.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Tạ Việt Hùng và bà Đồng Thị Dung số tiền 950.000.000 đồng bằng tiền mặt theo Khế ước nhận nợ ngày 29/01/2010. Ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất cho khách hàng theo đúng như thoả thuận với khách hàng tại Khế ước nhận nợ và Hợp đồng tín dụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung đã trả được: 87.076.000 đồng nợ gốc và nợ lãi 359.855.542 đồng. Sau đó, đến ngày 29/02/2010 ông Hùng và bà Dung không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD ngày 27/01/2010 nên Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn.

Dư nợ tạm tính của ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung tính đến ngày 25/4/2022 như sau: Nợ gốc: 862.924.000 đồng; Nợ lãi: 3.129.711.940 đồng; Tổng nợ: 3.992.635.940 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần gặp trực tiếp gặp khách hàng và gửi thông báo đòi nợ với ông Hùng bà Dung nhưng ông bà không thực hiện. Ngân hàng đã gửi thông báo cho bên thế chấp đối với ông Nguyễn Đình Khải, bà Hồ Thị Hạt.

Đề nghị Toà án xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp để làm căn cứ giải quyết vụ án cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng Techcombank khởi kiện ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung đề nghị Toà án xét xử:

1. Buộc ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung thanh toán cho Techcombank số tiền: 3.992.635.940 đồng, bao gồm: 862.924.000 đồng nợ gốc và 3.192.711.940 đồng nợ lãi (tạm tính đến ngày 25/4/2022) và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại hợp đồng tín

dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD kể từ ngày 26/4/2022 cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ.

2. Buộc ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung phải trả cho Ngân hàng số tiền phạt vi phạm hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB - LTK/BTD là: 9.500.000 đồng (tương đương với 1% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm) theo quy định tại khoản 13.3.5 Điều 13 hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD.

3. Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Techcombank có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Techcombank, tài sản bảo đảm bao gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355, do UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2006.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung đối với Techcombank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông Tạ Việt Hùng và bà Đồng Thị Dung vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan về việc "đề nghị Toàn án tuyên Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 là vô hiệu" thì đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Bị đơn ông Tạ Việt Hùng trình bày:**

Năm 2010, do có nhu cầu làm ăn nên ông có thông qua môi giới là Nguyễn Văn Thanh để lập phương án vay tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Khi bắt đầu làm hồ sơ vay thì ông có đưa giấy tờ pháp lý của vợ chồng cho Ngân hàng, nhưng sau khi trao đổi với bà Dung – vợ ông thì bà Dung bảo không vay nên không ký.

Ngày 27/01/2010, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) và ông có ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD, cùng khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 (bằng hình thức chuyển khoản và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 với nội dung như sau: Số tiền vay: 950.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Cho vay mua bất động sản; Thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 30/6/2010 là: 17.5%/năm đối với các khoản vay bằng VND của bên nhận nợ. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ 1 lần và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7 %/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được

quy định bởi ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Ông có ký hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, sau đó ra trụ sở của Techcombank tại trụ sở Bát Đàn rút tiền tại tài khoản của ông. Ngân hàng giải ngân cho ông 950.000.000đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng). Ông Hùng khẳng định khi ký kết hợp đồng chỉ có ông ký trước còn không có vợ ông; vợ ông không ký vào hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ; chữ ký tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ của ai thì ông không biết. Sau một thời gian ông mới được cầm bộ hồ sơ này.

Bản thân ông không có quan hệ gì với bà Nguyễn Thị Thoả hay ông Nguyễn Đình Khải và bà Hồ Thị Hạt đều thông qua môi giới là anh Nguyễn Văn Thanh; sau đó ông phải chi cho môi giới 5% là 47.000.000 đồng và các chi phí liên quan khác (thẩm định tài sản, thẩm định hồ sơ, phí hợp đồng công chứng mua bán nhà đất) khoảng 100.000.000 đồng. Cùng ngày, ông có đưa cho bà Thoả 450.000.000 đồng bằng tiền mặt, có viết giấy vay biên nhận ngày 29/01/2010 và có thoả thuận hàng tháng bà Thoả phải trả cho ông 7.200.000 đồng vào tài khoản của ông tại Ngân hàng (chưa bao giờ bà Thoả trả tiền trực tiếp cho ông). Giấy biên nhận ngày 29/01/2010 viết tại 34 Bát Đàn ông có ký đóng dấu đại diện Công ty CP đầu tư Thiết bị Hải Đăng với tư cách Giám đốc công ty.

***** Ngày 27/01/2010, đại diện Ngân hàng, ông và bà Nguyễn Thị Thoả đại diện cho ông Nguyễn Đình Khải và bà Hồ Thị Đạt đã ký biên bản kiểm tra, định giá tài sản đảm bảo tại địa chỉ Thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội thống nhất với giá trị tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất là: 2.790.000.000 đồng. Vợ ông không ký biên bản này.

Tài sản bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ tín dụng của ông tại Techcombank là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355, do UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2006. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB ngày 27/01/2010 tại văn phòng công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà – UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội theo đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 27/01/2010 và đã được Văn phòng đăng ký đất và nhà Uỷ ban nhân dân huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/01/2010.

Quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi được Ngân hàng giải ngân ông đã sử dụng chi phí cho công việc của ông, vợ ông - bà Đồng Thị Dung không nắm được việc này, vợ ông không sử dụng nguồn tiền vay này từ Ngân hàng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông và bà Thoả đã trả được: 87.076.000 đồng nợ gốc và nợ lãi 359.855.542 đồng. Sau đó khoảng 02 năm thì ông không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD ngày 27/01/2010 nên Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn.

Ông xác định còn nợ Ngân hàng khoản nợ gốc: 862.924.000 đồng và lãi cụ thể bao nhiêu thì ông không nắm được.

Giữa ông, bà Thoả và Ngân hàng đã nhiều lần gặp để thoả thuận nhưng chưa thống nhất được. Quan điểm của ông đề nghị Ngân hàng giảm lãi mức thấp nhất theo khả năng trả nợ của các bên để ông có thể trả được.

**** Bị đơn bà Đồng Thị Dung*** không đến Tòa án theo các giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo yêu cầu giao nộp văn bản ý kiến trình bày quan điểm, không đồng ý cho lấy lời khai và cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

Tại Bản tự khai ngày 30/8/2022 của bà Đồng Thị Dung trình bày: bà xác nhận không liên quan gì đến vụ án, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các yêu cầu khác trong vụ án tín dụng. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà thấy quyền lợi bị ảnh hưởng thì bà sẽ tự đến Toà án nhân dân quận Ba Đình để làm việc.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Khải, bà Hồ Thị Hạt, bà Nguyễn Thị Thoả trình bày:***

Gia đình bà không có quan hệ gì với ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung. Năm 2010, bà có nhu cầu vay vốn để làm ăn khoảng 450.000.000 đồng nhưng ngân hàng chưa cho vay. Bà có quen người ở làng Thái Phù là Nguyễn Thị Hồng, sinh 1971 nói với bà sẽ đứng ra hộ để vay ngân hàng tuy nhiên bà không biết là phải thông qua ai. Khoảng tháng 01 năm 2010, chị Hồng dẫn ông Hùng, ông Cường (ngân hàng), ông Thanh, 01 người công chứng đến nhà đất của bố mẹ bà là ông Nguyễn Đình Khải, bà Hồ Thị Đạt tại thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội để ký kết thế chấp. Mọi giấy tờ thủ tục đều do họ chuẩn bị, gia đình chỉ chuẩn bị bản gốc Giấy chứng nhận sở hữu nhà đất của bố mẹ bà, Giấy Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của gia đình để ký Hợp đồng uỷ quyền của bố mẹ bà cho bà. Sau đó tất cả cùng ra Văn phòng Công chứng có địa chỉ tại đường Trường Chinh (bà không nhớ rõ địa chỉ) để ký Hợp đồng thế chấp cho ông Hùng vay tiền tại Ngân hàng. Thực tế, gia đình bà không nhận được bất cứ khoản tiền nào từ ông Hùng, bà Hồng hay Ngân hàng. Không được nhận bất cứ tài liệu chứng cứ hay Hợp đồng nào từ Ngân hàng. Gia đình bà cũng không biết ông Hùng vay Ngân hàng bao nhiêu tiền. Bà cũng biết trong ngày hôm đấy, khi ông Hùng ra Ngân hàng giải ngân nhưng không lấy được tiền vì không có chữ ký của bà Dung (vợ ông Hùng), tuy nhiên bà không biết Ngân hàng giải ngân bao nhiêu tiền.

Cùng ngày, bà có vay riêng của ông Hùng 450.000.000 đồng, ông Hùng chuyển khoản cho bà, không có giấy vay nợ nhưng có thoả thuận hàng tháng bà phải trả cho ông Hùng 7.200.000 đồng. Lúc thì bà chuyển khoản, lúc thì bà gặp mặt trả trực tiếp cho ông Hùng. Thực tế, ngày 29/01/2010, ông Hùng làm 01 Giấy biên nhận tại 34 Bát Đàn có ký đóng dấu đại diện Công ty CP đầu tư Thiết bị Hải Đăng với tư cách Giám đốc công ty và đưa cho bà 01 bản với nội dung: "*Tôi là bên A, ông Hùng là bên B; tôi có ký bảo lãnh cho ông Hùng vay vốn Ngân hàng bằng tài sản của bố mẹ tôi. Tôi có nhận của ông Hùng số tiền 450 triệu và bên A có ký bảo lãnh cho bên B tài sản là quyền sử dụng đất số AC656304 Quyền sử dụng đất do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 17/3/2006 thửa đất thuộc sở dụng hợp pháp của bên A, thửa đất số 243 tờ bản đồ số 13,*

diện tích sử dụng 728,5 m2 xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội. Bên B vay vốn Ngân hàng tại Ngân hàng Techcombank PGD 34 Bát Đàn, Hà Nội. Trách nhiệm của bên A là thanh toán cho bên B tiền lãi hàng tháng với lãi suất theo Ngân hàng là 16% hàng tháng trên tổng số tiền mà bên A đã nhận kể từ ngày 29/01/2010. Trong trường hợp bên A không trả được số tiền gốc đã nhận trên sau 04 năm kể từ ngày 29/01/2010 thì bên B sẽ dùng tài sản mà bên A đã giao cho bên B để bên B cùng ngân hàng thanh lý phát mại thu lại số tiền trên theo quy định pháp luật. Trách nhiệm của bên B là khi bên A trả hết số tiền 450 triệu cho bên B thì bên B phải có trách nhiệm trả lại tài sản là QSDĐ trên mà bên A đã giao cho bên B. Nhưng cũng phải sau 02 năm (24). Hai bên A, B phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về trách nhiệm của mỗi bên".

Thời điểm bà Hồng dẫn mọi người xuống nhà bố mẹ bà thì bà được biết Ngân hàng có lập biên bản định giá thẩm định tài sản nhà đất thế chấp tại nhà của 2 cụ. Từ ngày thế chấp ngân hàng, hiện trạng nhà đất không có gì thay đổi.

Sau 02 năm bà trả được cho ông Hùng mỗi tháng 7.200.000 đồng, không biết đã trả được tổng số tiền trả là bao nhiêu. Sau đó, Ngân hàng Techcombank ở 34 Bát Đàn có thông báo cho bà về việc ông Hùng không trả nợ cho Ngân hàng. Bà nhiều lần gọi điện và tìm gặp ông Hùng nhưng không được. Bà có tìm ông Hùng tại nhà ở Bắc Giang thì gặp được bà Dung và ông Hùng; ông Hùng nói với bà: "Không có tiền trả cho Ngân hàng". Tuy nhiên, bà Dung vợ ông Hùng có nói với bà về việc bà Dung không ký hợp đồng vay tiền với Ngân hàng. Bà có trao đổi lại với ông Hùng, "nếu bà Dung không ký thì sao giải ngân được". Ông Hùng cũng khẳng định bà Dung không ký. Sau đó bà không gặp lại vợ chồng ông Hùng. Bà cũng chưa làm đơn tố cáo vợ chồng ông Hùng, bà Dung tới bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào.

Bà đề nghị được giám định đối với chữ ký của bà Dung trong Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010.

Ngày 09/7/2022, bà Nguyễn Thị Thoả là người đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Khải và bà Hồ Thị Hạt có đơn yêu cầu độc lập về việc đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 là vô hiệu.

Quan điểm của bà về việc ông Hùng nợ Ngân hàng thì phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng. Việc vay nợ riêng của bà và ông Hùng thì bà có trách nhiệm tự trả. Gia đình bà không đồng ý Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp của bố mẹ bà. Trường hợp nếu các bên thống nhất hoà giải vụ án thì gia đình bà đề xuất nộp vào 500 triệu để trả cho ông Hùng để Ngân hàng trả lại "Sổ đỏ" cho bố mẹ bà.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Hùng trình bày:*** Đối với căn nhà diện tích khoảng 300m^2 với 03 tầng hiện nay bố mẹ ông đang sinh sống là do ông bỏ tiền ra xây dựng năm 2007 hết khoảng 2.500.000.000 đồng. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Liên trình bày*:**

Bà là con dâu của ông Khải bà Hạt, chồng bà là ông Nguyễn Đình Hào mất sớm, bố mẹ chồng bà là cụ Khải và cụ Hạt cho thửa đất để xây dựng nhà ở

trên mảnh đất của 2 cụ. Năm 2022 bà đã xây căn nhà 02 tầng trên diện tích khoảng 100m^2 với số tiền khoảng 1.200.000.000 đồng. Hiện bà và con trai đang sinh sống tại đây, tuy nhiên cháu Nguyễn Đình Duy Anh đang đi cai nghiện bắt buộc. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định đảm bảo quyền lợi cho bà và gia đình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2023/DSST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp" đối với ông Tạ Việt Hùng.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đã rút về việc "Buộc ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung phải trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam số tiền lãi phạt là: 1.772.350.673 đồng (tính đến ngày 25/5/2023) và tiền lãi phạt phát sinh kể từ ngày 26/5/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Buộc ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam số tiền phạt vi phạm hợp đồng tín dụng tạm tính 9.500.000đồng theo quy định tại khoản 13.3.5 Điều 13 Hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD ngày 27/01/2010".

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về việc "đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 là vô hiệu".

Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 không có hiệu lực thi hành đối với bà Đồng Thị Dung.

4. Buộc ông Tạ Việt Hùng thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi vay trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010. Tổng số tiền gốc, lãi tính đến ngày 05/07/2023 là: **2.697.309.391** đồng, bao gồm: 862.924.000 đồng nợ gốc và 1.834.385.391 đồng nợ lãi (trong đó nợ lãi trong hạn 1.064.978.545 đồng; lãi quá hạn 769.406.846 đồng).

Kể từ ngày 06/7/2023 bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

5. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Tạ Việt Hùng không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB ngày 27/01/2010 là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, số vào

sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355, do Uỷ ban nhân dân huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2006 cho ông Nguyễn Đình Khải.

Đối với các tài sản trên đất không phải là tài sản thế chấp do đó khi phát mại tài sản sẽ được phát mại cùng với quyền sử dụng đất và thanh toán giá trị cho chủ sở hữu.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp ít hơn ông Tạ Việt Hùng phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại.

6. Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu tài sản thế chấp của bên thế chấp cho đến khi ông Hùng thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

7. Ông Nguyễn Đình Khải, bà Hạt, bà Liên và các thành viên trong gia đình có quyền được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình cho đến khi được thi hành để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng;

Giành cho ông Khải, bà Hạt, ông Hùng, bà Liên và các thành viên trong gia đình được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị Thỏa kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ngân hàng đề nghị HĐXX sửa cách tuyên án đối với phần tài sản thế chấp, không giành quyền ưu tiên mua cho người có tài sản trên đất. Trường hợp yêu cầu này không được chấp nhận, thì ngân hàng đề nghị HĐXX tuyên: Ông Khải, bà Hạt, ông Hùng, bà Liên và các thành viên trong gia đình được quyền thoả thuận với ngân hàng để được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu. Trường hợp không thoả thuận được thì ngân hàng có quyền xử lý tài sản và thanh toán lại phần giá trị tài sản trên đất cho chủ tài sản sau khi phát mại.

Bị đơn ông Tạ Việt Hùng đề nghị ngân hàng xem xét miễn giảm lãi để ông tất toán khoản vay với số tiền là 1.100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan do ông Hanh đại diện đề nghị HĐXX tuyên hợp đồng tín dụng vô hiệu. Theo đó ông Hùng chỉ phải trả ngân hàng số tiền là 503.128.458 đồng. Số tiền bà Thoả vay của ông Hùng bà Thoả không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2023/DSST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ngân hàng về cách tuyên đối với việc xử lý tài sản đảm bảo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị Thỏa nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Ngày 05/7/2023, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung phải trả cho Ngân hàng Techcombank số tiền lãi phạt là: 1.772.350.673 đồng (tính đến ngày 25/5/2023) và tiền lãi phạt phát sinh kể từ ngày 26/5/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Buộc ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung phải thanh toán cho Ngân hàng Techcombank số tiền phạt vi phạm hợp đồng tín dụng tạm tính 9.500.000 đồng theo quy định tại khoản 13.3.5 Điều 13 Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD ngày 27/01/2010; Bản án sơ thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút là đúng quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Hùng trình bày: Năm 2007, ông đứng ra xây nhà 3 tầng trên 1 phần diện tích của tài sản thế chấp của cụ Khải tại Ngân hàng Techcombank (phần diện tích này hiện do cụ Khải và cụ Hạt đang quản lý, sử dụng tại địa chỉ thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội với tổng chi phí khoảng 2.500.000.000 đồng. Ông đề nghị đảm bảo quyền lợi cho ông và gia đình;

Bà Nguyễn Thị Liên trình bày: Năm 2022, bà đã xây căn nhà 02 tầng trên diện tích khoảng 100m^2 với số tiền khoảng 1.200.000.000 đồng. Bà đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định đảm bảo quyền lợi cho bà và gia đình.

Toà án đã ra thông báo đề nghị ông Hùng, bà Liên nếu có yêu cầu thì làm đơn yêu cầu độc lập và chứng cứ kèm theo. Do ông Hùng, bà Liên không có yêu cầu độc lập nên HĐXX sơ thẩm đã giành quyền khởi kiện cho ông Hùng bà Liên đối với khoản tiền giá trị xây dựng nhà và công sức trông nom việc xây dựng bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 đều được ký kết bởi đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Techcombank với ông Tạ Việt Hùng; trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của các bên, khi ký kết các bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, phù hợp với các quy định tại Khoản 16 Điều 4; Khoản 2 Điều 91; điểm a Khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, điểm đ Khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, nên có giá trị thi hành.

Theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 Ngân hàng Techcombank cho ông Tạ Việt Hùng vay số tiền

950.000.000đồng. Ngân hàng đã giải ngân bằng tiền mặt cho ông Tạ Việt Hùng, quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Hùng đã trả được 87.076.000 đồng nợ gốc và nợ lãi 359.855.542 đồng. Ngày 29/02/2010 ông Hùng không thực hiện trả nợ theo như cam kết, vi phạm Điều 5, 6, 7, 8 của Hợp đồng tín dụng nên khoản nợ gốc chuyển sang nợ quá hạn; Việc Ngân hàng Techcombank chuyển sang nợ quá hạn là có cơ sở.

Tại bản tự khai đề ngày 30/8/2022, bà Đồng Thị Dung xác nhận không liên quan đến vụ án; quá trình giải quyết Toà án đã uỷ thác lấy lời khai nhưng bà Dung không đến làm việc. Bản thân ông Hùng đều khẳng định cho rằng chỉ có ông tự thực hiện một mình việc vay tiền tại Ngân hàng Techcombank. Ông Hùng xác nhận tại thời điểm ông Hùng ký Hợp đồng tín dụng số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTL/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ số 296528 ngày 29/01/2010 thì chỉ mình ông Hùng có mặt và chỉ có ông ký, bà Dung không có mặt và không ký vào bất cứ tài liệu nào, bà Dung không biết cụ thể việc vay tiền của ông Hùng với Ngân hàng như thế nào. Bà Nguyễn Thị Thỏa đại diện cho ông Nguyễn Đình Khải và bà Hồ Thị Hạt cũng trình bày khi các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp nhà đất vào tháng 01 năm 2010 thì chỉ có ông Hùng tham gia, không có mặt bà Dung, bà Thỏa cũng không biết bà Dung là ai.

Theo Kết luận giám định số 333/KL-KTHS ngày 30/11/2022 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an thì: *"Chữ ký đứng tên Đồng Thị Dung dưới mục "BÊN VAY" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và dưới mục "VỢ" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 khác dạng so với chứ kỹ đứng tên Đồng Thị Dung trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 nên không đủ cơ sở kết luận có phải do cùng một người ký ra không.*

Chữ viết đứng tên Đồng Thị Dung dưới mục "BÊN VAY" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và dưới mục "VỢ" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết đứng tên Đồng Thị Dung trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 không phải do cùng một người viết ra."

Xét thấy, ý kiến của bà Đồng Thị Dung, ông Tạ Việt Hùng là phù hợp với các chứng cứ, tài liệu đã thu thập trong hồ sơ vụ án, phù hợp với Kết luận giám định số 333/KL-KTHS ngày 30/11/2022 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an, nên có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của bà Đồng Thị Dung. Bà Dung không cùng với ông Hùng vay tiền của Ngân hàng Techcombank nên không có nghĩa vụ phải trả nợ.

Xét về lãi suất:

Theo Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đối với các hợp đồng tín dụng được xác lập trước ngày 01/7/2019 thì bên vay phải chịu: lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng.

Đối chiếu với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất thấy: Theo Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì: *"Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thoả*

thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật". Tại Điều 11 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước v/v ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng quy định: *"Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thoả thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam".* Theo Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng có quy định: *"Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thoả thuận với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả".*

Về lãi suất cho vay được thể hiện trong Khế ước nhận nợ là 17,5%/năm, tuy nhiên, xét Ngân hàng có điều chỉnh áp dụng mức lãi suất vay từ thời điểm năm 2010 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm; về lãi quá hạn, các bên thỏa thuận bằng 150% lãi trong hạn là phù hợp với Khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay 1627.

Căn cứ trên bản kê tính lãi do nguyên đơn xuất trình, lãi suất để tính lãi phát sinh được chia theo từng giai đoạn và có được điều chỉnh; các bên đương sự không có tranh chấp gì về lãi suất và cách tính lãi của Ngân hàng nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, bị đơn ông Tạ Việt Hùng cũng thừa nhận số tiền còn nợ chưa trả cho Ngân hàng Techcombank nên có căn cứ để Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Hùng phải trả số tiền gốc cùng với số tiền lãi chậm trả trong hạn, số tiền lãi chậm trả quá hạn theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTL/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ số 296528 ngày 29/01/2010.

Do vậy, buộc bị đơn ông Tạ Việt Hùng phải thanh toán cho Ngân hàng Techcombank, tổng dư nợ tính đến ngày 05/7/2023: 2.697.309.391 đồng, bao gồm: 862.924.000 đồng nợ gốc và 1.834.385.391 đồng nợ lãi (trong đó nợ lãi trong hạn 1.064.978.545 đồng; lãi quá hạn 769.406.846 đồng).

Kể từ ngày 06/7/2023 bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng với bên thế chấp, nếu phát mại không đủ để thanh toán nợ thì bị đơn tiếp tục thanh toán cho đến khi hết nợ với Ngân hàng Techcombank.

Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng của nguyên đơn:

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB ngày 27/01/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội; đã ký giữa bên nhận thế chấp – đại diện theo uỷ quyền của Chi nhánh Ngân hàng Techcombank (bên B) và bên thế chấp - bà Nguyễn Thị Thỏa đại diện theo ủy quyền của ông Khải và bà Hạt (bên A). Ông Nguyễn Đình Khải và vợ là bà Hồ Thị Hạt đã ký Hợp đồng ủy quyền vào ngày 14/1/2010 để

ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thỏa (con gái) được đem quyền sử dụng đất trên thế chấp hoặc đảm bảo nghĩa vụ dân sự cho bên thứ ba vay vốn tại Ngân hàng, các tổ chức tín dụng và toàn quyền xử lý tài sản nêu trên theo qui định của pháp luật khi Ngân hàng, tổ chức tín dụng phát mại tài sản thế chấp. Thực hiện ủy quyền, ngày 27/01/2010, bà Thỏa đại diện ông Khải và bà Hạt ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB với đại diện Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay của ông Tạ Việt Hùng với số tiền 950.000.000 đồng. Sau đó, tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại ngày 28/01/2010 Văn phòng đăng ký đất và nhà – Uỷ ban nhân dân huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

Khi ký kết hợp đồng người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện ký kết phù hợp với các quy định tại Điều 122 của BLDS 2005 vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên. Hợp đồng có công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/01/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà – Uỷ ban nhân dân huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội; hai bên thỏa thuận tài sản thế chấp tại Điều 1 là "*tài sản thế chấp theo Hợp đồng này là các tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp: quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, diện tích 728,5m^2, hình thức sử dụng riêng tại địa chỉ: thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội"* theo hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật nên thoả mãn các quy định về thế chấp tài sản quy định tại Điều 342, 343, 351, 355 BLDS 2005; Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp có thoả thuận về việc xử lý tài sản thế chấp, do ông Tạ Việt Hùng không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng Tecombank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Xét Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất của bên A tại địa chỉ: Thửa đất số 243b; Tờ bản đồ 13 thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355 do UBND huyện Sóc Sơn, Hà Nội cấp ngày 17/3/2006 cho ông Nguyễn Đình Khải. Tại biên bản xem xét thực tế và thẩm định tại chỗ của Toà án ngày 02/3/2023 thể hiện trên thửa đất tại địa chỉ thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội gồm 3 khối nhà: khối nhà thứ nhất là nhà bê tông 02 tầng 01 tum, cổng vào ngói đỏ, sân lát gạch, có 01 nhà kho liền kề, mái đổ bê tông (ông Khải trình bày nhà do anh Nguyễn Đình Hùng con trai xây năm 2007, hiện ông Khải và bà Hạt đang sinh sống tại nhà này). Liền kề khối nhà thứ nhất là khoảng đất không hiện đang trồng rau và sau khối nhà thứ 2 là khoảng đất trống. Khối nhà thứ hai: nhà bê tông hai tầng (ông Khải trình bày do bà Liên con dâu xây năm 2022, hiện có bà Liên đang sinh sống). Khối nhà thứ 3 nằm trước mặt khối nhà thứ nhất, nhà bê tông 02 tầng, (ông Khải trình bày nhà xây năm 2009 hiện do vợ chồng cháu trai ông là Nguyễn Đình Tiến và hai con đang

sinh sống). Hiện trạng khối nhà thứ 3 không có thay đổi gì từ sau khi thế chấp. Sau khi Toà án cấp sơ thẩm xử, gia đình ông Hùng có sửa chữa tôn tạo khối nhà thứ nhất.

Quá trình giải quyết tại Toà án, các đương sự xác định các khối nhà xây dựng trên thửa đất không có giấy phép nên chưa được đăng ký sở hữu trong giấy chứng nhận.

Xét, khi thế chấp tài sản, ông Khải bà Hạt thống nhất theo Điều 4,5,6 của Hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, năm 2022 khi bà Liên xây nhà trên đất thế chấp thì không thông báo cho Ngân hàng biết. Ông Khải, bà Hạt, ông Hùng, bà Liên và các thành viên khác trong gia đình không có các tài liệu chứng cứ chứng minh về quyền sở hữu cũng như về giá trị xây dựng đã bỏ ra và công sức trông nom việc xây dựng các công trình trên đất tại địa chỉ thửa đất thế chấp. Sau khi xây dựng xong, gia đình ông Khải, ông Hạt hay bà Liên không thông báo cho Ngân hàng, cũng không làm thủ tục xác nhận sở hữu đối với các diện tích nhà trên đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, nhà xây trên đất chưa được xác nhận quyền sở hữu hợp pháp.

Vấn đề tài sản được xây dựng trên đất theo Khoản 3 Điều 318 BLDS 2015 quy định: "*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thoả thuận khác,,.* Như vậy, trường hợp giữa các bên không có thoả thuận khác thì mọi tài sản xây dựng trên quyền sử dụng đất theo quy định nêu trên sẽ thuộc tài sản thế chấp. Căn cứ Khoản 2 Điều 325 của BLDS 2015: "*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB ngày 27/01/2010 được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng, được đăng ký giao dịch bảo đảm thì trong trường hợp ông Tạ Việt Hùng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu ông Khải bà Hạt và những người liên quan thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB ngày 27/01/2010 theo phạm vi, nghĩa vụ bảo đảm của tài sản. Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355, do UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2006 cho ông Nguyễn Đình Khải.

Do đó, khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu các tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thoả thuận giữa người đang sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác. Ông

Khải, bà Hạt, bà Liên và các thành viên trong gia đình được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình cho đến khi được thi hành để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng;

Ông Khải, bà Hạt, ông Hùng, bà Liên và các thành viên trong gia đình được quyền thoả thuận với ngân hàng để được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu. Trường hợp không thoả thuận được thì ngân hàng có quyền xử lý tài sản và thanh toán lại phần giá trị tài sản trên đất cho chủ tài sản sau khi phát mại.

Đối với các tài sản trên đất không phải là tài sản thế chấp do đó khi phát mại tài sản sẽ được phát mại cùng với quyền sử dụng đất và thanh toán giá trị cho chủ sở hữu.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp ít hơn ông Tạ Việt Hùng phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại.

Kể từ ngày tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

Ngân hàng Techcombank tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu tài sản thế chấp của bên thế chấp cho đến khi ông Hùng thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thoả đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Đình Khải và bà Hồ Thị Hạt về việc: "Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 vô hiệu";

Tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng ông Tạ Việt Hùng tự nguyện ký kết. Ngân hàng đã thực hiện việc giải ngân tiền vay cho ông Hùng bằng tiền mặt.

Bản thân ông Hùng là người nhận tiền theo Giấy nhận tiền từ tài khoản tại Ngân hàng. Quá trình giải quyết tại Toà án, ông Hùng thừa nhận khoản nợ của ông tại Ngân hàng Techcombank và nhận trách nhiệm toàn bộ đối với khoản vay tại Techcombank.

Ngày 20/9/2022, Toà án ra Quyết định trưng cầu giám định đối với chữ ký của bà Đồng Thị Dung tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010.

Tại Kết luận giám định số 333/KL - KTHS ngày 30/11/2022 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công An kết luận:

"- Chữ ký Đồng Thị Dung dưới mục "bên vay" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và dưới mục "vợ" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 khác dạng so với chữ ký đứng tên Đồng Thị Dung trên các mẫu so sánh ký hiệu M1,M2 nên không đủ cơ sở kết luận có phải do cùng một người ký ra không.

-Chữ viết đứng tên Đồng Thị Dung dưới mục "bên vay" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và dưới mục "vợ" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so

với chữ viết đứng tên Đồng Thị Dung trên các mẫu so sánh ký hiệu M1,M2 không phải do cùng một người viết ra."

Do đó, không chấp nhận yêu cầu độc lập của của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án tuyên "Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 là vô hiệu". Do bà Đồng Thị Dung không ký Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 nên không có hiệu lực thi hành đối với bà Đồng Thị Dung.

Quan điểm của người đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên toà về việc "đối trừ với số tiền mà ông Tạ Việt Hùng đã trả được cho Ngân hàng là 87.076.000 đồng nợ gốc và nợ lãi 359.855.542 đồng thì ông Hùng còn phải trả Ngân hàng là 503.128.458 đồng" là không có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ngân hàng

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thỏa.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nguyên đơn ngân hàng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thỏa, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng Techcombank không phải chịu án phí dân sự nên trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 53.000.000 đồng.

Bị đơn ông Hùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền nợ phải thanh toán trả nguyên đơn là 85.946.187 đồng.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu án phí 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2023/DSST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 322; 323; 342; 343; 351; 355; 401; 402; 403; 404; 405; 406 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Khoản 2 Điều 325, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006;

- Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Thông tư số 12/2010/TT – NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 1 Mục II Danh mục mức án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp" đối với ông Tạ Việt Hùng.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đã rút về việc "Buộc ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung phải trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam số tiền lãi phạt là: 1.772.350.673 đồng (tính đến ngày 25/5/2023) và tiền lãi phạt phát sinh kể từ ngày 26/5/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Buộc ông Tạ Việt Hùng, bà Đồng Thị Dung phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam số tiền phạt vi phạm hợp đồng tín dụng tạm tính 9.500.000đồng theo quy định tại khoản 13.3.5 Điều 13 Hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD ngày 27/01/2010".

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về việc "đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 là vô hiệu".

Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 không có hiệu lực thi hành đối với bà Đồng Thị Dung.

4. Buộc ông Tạ Việt Hùng thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi vay trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010. Tổng số tiền gốc, lãi tính đến ngày 05/07/2023 là: **2.697.309.391** đồng, bao gồm: 862.924.000 đồng nợ gốc và 1.834.385.391 đồng nợ lãi (trong đó nợ lãi trong hạn 1.064.978.545 đồng; lãi quá hạn 769.406.846 đồng).

Kể từ ngày 06/7/2023 bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

5. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Tạ Việt Hùng không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB ngày 27/01/2010 là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn Thái Phù, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355, do Uỷ ban nhân dân huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2006 cho ông Nguyễn Đình Khải.

Đối với các tài sản trên đất không phải là tài sản thế chấp do đó khi phát mại tài sản sẽ được phát mại cùng với quyền sử dụng đất và thanh toán giá trị cho chủ sở hữu.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp ít hơn ông Tạ Việt Hùng phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại.

6. Ông Nguyễn Đình Khải, bà Hạt, bà Liên và các thành viên trong gia đình có quyền được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình cho đến khi được thi hành để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng;

Ông Khải, bà Hạt, ông Hùng, bà Liên và các thành viên trong gia đình được quyền thoả thuận với ngân hàng để được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu. Trường hợp không thoả thuận được thì ngân hàng có quyền xử lý tài sản và thanh toán lại phần giá trị tài sản trên đất cho chủ tài sản sau khi phát mại.

7. Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu tài sản thế chấp của bên thế chấp cho đến khi ông Hùng thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0008104 ngày 07/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thoả được nhận lại 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0008082 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Hùng phải chịu 85.946.187 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là: 53.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0068194 nộp ngày 25/04/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Đình Khải, bà Hồ Thị Hạt do bà Nguyễn Thị Thoả đại diện phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối trừ vào số tiền 300.000 đồng bà Thoả đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0002114 nộp ngày 15/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

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

Nơi nhận:
- *VKSND Thành phố Hà Nội;*
- *TAND quận Ba Đình;*
- *Chi cục THADS quận Ba Đình;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Trần Thị Liên Anh