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: 430/2020/DS-PT
Ngày: 16/11/2020
"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

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Đặng Mạnh Cẩm Yến**
Các Thẩm phán: Ông **Đỗ Minh Hoàng**
Ông **Trương Chí Anh**

- Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thanh Hà** – Thư ký Toà án nhân nhân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông **Lê Đức Phương** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 16 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2020/DSPT ngày 10/1/2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"***.**

Do bản án dân sự sơ thẩm số **23**/2019/DSST ngày 18 tháng 10 năm 2019 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 133/QĐXXPT - DS ngày 16 tháng 3 năm 2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 715/2020/TB-TA ngày 30 tháng 9 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 699/2020/QĐHPT-PT ngày 09 tháng 10 năm 2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 513/TB-TA ngày 30/10/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng V**

Trụ sở: 198 T, phường L, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm X T – Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đậu T T V (ủy quyền số 239/UQ-VCB-PC ngày 18/6/2018).

Người được ủy quyền lại: Ông Phí Đ H; bà Nguyễn T N M; (Giấy ủy quyền số 386/UQ-VCBTC ngày 05/4/2019)

Bị đơn: Ông Nguyễn V T, sinh năm 1961 (Đã chết)
Bà Phạm T B H, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 8 ngõ 90 đường B, phường N, quận B, thành phố Hà

Nội.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Tuấn: Bà Phạm T B H, sinh năm 1962 (Vợ ông Tuấn); Chị Nguyễn P L, sinh năm 1991 (Con ông Tuấn); Anh Nguyễn T L, sinh năm 1998 (Con ông Tuấn);

Cùng địa chỉ: Số 8, ngõ 90 đường Bưởi, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ V Đ, sinh năm 1961;

2. Bà Trần T T H, sinh năm 1963;

3. Chị Vũ T H, sinh năm 1987.

4. Anh Nguyễn T H, sinh năm 1987.

5. Cháu Nguyễn T T, sinh năm 2011.

6. Cháu Nguyễn H Đ, sinh năm 2014.

Cháu T, cháu Đ do bố mẹ là anh H, chị H đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 42, tổ 6 T, phường L, quận L, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Ông Vũ V Đ, bà Trần T T H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt: Ông Phí Đ H, ông Vũ V Đ, bà Trần T T H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Vlà anh Phí Đặng Hùng trình bày:

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt N am - Chi nhánh Thành Công sau đây gọi là Ngân hàng) ký 02 hợp đồng tín dụng với Ông Nguyễn V T và bà Phạm T B H, cụ thể:

1, Hợp đồng tín dụng số 01/16/HĐTD/4246085 ngày 17/5/2016, số tiền trên hợp đồng: 5.700.000.000 đồng . Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua bất động sản tại địa chỉ số 1, tổ 10 cụm 2, phường Bưởi, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Ngày 18/5/2016 Ngân hàng đã giải ngân cho ông Tuấn bà Hường theo giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ, số tiền 5.700.000.000 đồng.

Ông Tuấn bà Hường đã trả được nợ gốc theo hợp đồng số 01/16/HĐTD/4246085 là 1.323.000.000 đồng, còn nợ gốc: 4.377.000.000 đồng.

2, Hợp đồng tín dụng số 01/18/HĐTD/4246085 ký ngày 07/11/2018, số tiền trên hợp đồng: 1.500.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Xây sửa bất động sản tại địa chỉ 84B Đê La Thành, Tổ 29 cụm 5 phường Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội (địa chỉ thực tế: Số 1046 Đê La Thành, Hà Nội). Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Ngày 09/11/2018 và ngày 28/11/2018 Ngân hàng đã giải ngân cho ông Tuấn bà Hường theo giấy nhận nợ số 01 và số 02 với số tiền 1.500.000.000 đồng.

Tổng dư nợ của ông Tuấn và bà Hường tạm tính đến ngày 18/10/2019 là 6.392.011.034 đồng.

Trong đó:

Nợ gốc: 5.877.000.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn là: 502.989.220 đồng;

Nợ lãi quá hạn là: 12.021.814 đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BX496226 do UBND quận Long Biên cấp ngày 21/10/2014 cho Ông Nguyễn V T và bà Phạm T B H. Giá trị tài sản thế chấp là 8.500.000.000 đồng. Địa chỉ tài sản: Tư Đình, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 02953.2016/HĐTC, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2016 giữa ông Tuấn và bà Hường và Ngân hàng.

Từ khi khoản nợ ông Tuấn và bà Hường phát sinh nợ quá hạn (ngày 02/11/2017), Ngân hàng đã nhiều lần đề nghị ông Tuấn, bà Hường thu xếp để làm việc trực tiếp với Ngân hàng để tìm hướng giải quyết và tháo gỡ khó khăn cho khách hàng, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại ông Tuấn và bà Hường vẫn không có động thái trả nợ cho Ngân hàng, vi phạm nghiêm trọng các điều khoản thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Vũ Tuấn và bà Phạm T B H thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền liên quan đến 02 Hợp đồng tín dụng số 01/16/HĐTD/4246085 ngày 17/5/2016 và số 01/18/HĐTD/4246085 ngày 07/11/2018. Tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/10/2019) lµ 6.392.011.034 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 5.877.000.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 502.989.220 đồng;

Nợ lãi quá hạn là: 12.021.814 đồng.

- Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi từ ngày 18 tháng 10 năm 2019 theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông Tuấn bà Hường thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp ông Tuấn bà Hường không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ theo đúng nghĩa vụ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Phạm T B H trình bày:

Bà xác nhận bà và ông Tuấn có ký với Ngân hàng hai hợp đồng tín dụng để vay số tiền như Ngân hàng trình bày, bà xác nhận vợ chồng bà còn nợ Ngân hàng nợ gốc 5.877.000.000 đồng và nợ lãi theo quy định của pháp luật. Do kinh tế gia đình khó khăn nên bà xin thanh toán nợ lãi còn nợ gốc xin trả chậm theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ông Nguyễn V T không có lời khai do ông Tuấn được Tòa án báo nhiều lần nhưng không đến Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Vợ chồng ông Vũ V Đ và bà Trần T T H thống nhất trình bày:

Ông bà biết bà Phạm T B H và Ông Nguyễn V T qua bà Nguyễn Thị Hà Lan là chị họ giới thiệu.

Ông bà vay của bà Hường và ông Tuấn 300.000.000 đồng vào ngày 09/10/2014. Ngày 28/10/2014 vay tiếp 400.000.000 đồng.

Hai bên có viết giấy cam kết ngày 09/10/2014 là vợ chồng ông bà vay của ông Tuấn, bà Hường 700.000.000 đồng, giải ngân làm 2 lần: Lần 1 là 300.000.000 đồng; Lần 2 là 400.000.000 đồng. Trong cam kết vợ chồng ông bà có thỏa thuận dùng quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Vũ V Đ và bà Trần T T H tại địa chỉ: Tư Đình, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay 700.000.000 đồng.

Hiện nay số tiền đó ông bà chưa trả cho ông Tuấn, bà Hường.

Tuy nhiên vợ chồng bà đã trả được 18 tháng lãi (từ tháng 11/2014 đến 5/2016) , mỗi tháng là 7.700.000 đồng. Khi trả lãi có chuyển tiền vào tài khoản của bà Hường đến Ngân hàng Agribank chi nhánh Cầu Giấy.

Khi nhận được 300.000.000 đồng vay từ ông Tuấn, bà Hường vợ chồng ông bà đã giao cho ông Tuấn, bà Hường Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Vũ V Đ và bà Trần T T H tại địa chỉ Tư Đình, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Ngày 09/10/2014 vợ chồng ông bà có đến nhà mẹ để của bà Hường để ký vào các tất cả các giấy tờ vay tiền, bà Hường không cho bà đọc các nội dung giấy tờ nhưng bà vẫn ký vào giấy tờ đó.

Khi bà Hường làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà sang tên ông Tuấn, bà Hường thì vợ chồng bà không biết.

Sau khi sang tên bà Hường làm thủ tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào Ngân hàng để vay tiền vợ chồng bà cũng không được biết.

Đến năm 2017 gia đình bà mới phát hiện sự việc ông Tuấn, bà Hường đã sang tên quyền sử dụng đất thửa đất của gia đình bà. Gia đình bà đã nhiều lần gọi điện và trực tiếp sang nhà bà Hường để yêu cầu ông Tuấn, bà Hường trả giấy chứng nhận cho gia đình nhưng ông Tuấn, bà Hường viện ra nhiều lý do để né tránh.

Nay Ngân hàng khởi kiện đối với ông Tuấn, bà Hường vợ chồng ông bà có ý kiến như sau:

Gia đình bà có vay số tiền 700.000.000 đồng thì sẽ có trách nhiệm trả bà Hường, ông Tuấn. Ông Tuấn, bà Hường sẽ có trách nhiệm sang tên lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà theo Bản cam kết ngày 28/10/2014 giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Tuấn, bà Hường.

Số tiền ông Tuấn, bà Hường vay Ngân hàng thì ông Tuấn, bà Hường có trách nhiệm trả cho Ngân hàng, vợ chồng ông bà không liên quan gì.

Anh Nguyễn T H trình bày:

Anh là con rể của bà Hương ông Định, anh và vợ là chị Vũ Thu Huyền và hai con là cháu Nguyễn T T, cháu Nguyễn H Đ đang sinh sống cùng bố mẹ vợ tại Số 42, tổ 6 T, phường L, quận L, thành phố Hà Nội.

Anh đề nghị Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho bố mẹ vợ anh trả nợ cho bà Hường ông Tuấn để được sang tên giấy chứng nhận về cho bố mẹ vợ anh.

Tại phiên tòa:

- Ngân hàng vẫn giữ yêu cầu như đã trình bày.

- Bà Phạm T B H xác nhận còn nợ Ngân hàng là 5.877.000.000 đồng tiền gốc và lãi theo quy định, bà xin được trả nợ gốc, đối với lãi bà xin được miễn.

Năm 2014 vợ chồng bà mua nhà đất của ông Định bà Hương và đã được sang tên giấy chứng nhận. Sau đó, ông Định bà Hương muốn lấy lại nhà đất nhưng vì ông Định bà Hương vay của bà 700.000.000 đồng và có trả lãi, sau đó ông Định bà Hương không trả được lãi nên bà đã phải thế chấp nhà đất đó vào Ngân hàng để vay tiền. Năm 2018 vợ chồng bà Hương lại đòi sổ đỏ và ngày 30 tháng 01 năm 2019 hẹn bà ra Ngân hàng để làm thủ tục trả tiền và giải chấp tài sản ra nhưng vợ chồng ông Định bà Hương không ra để nộp tiền nên Ngân hàng không giải chấp tài sản.

- Ông Định bà Hương vẫn giữ yêu cầu như đã trình bày: Ông bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hường để vay 700.000.000 đồng của bà Hường nhưng ông bà không biết bà Hường đã chuyển nhượng nhà đất của ông bà sang tên bà Hường.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng bà có đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và bà Phạm T B H vô hiệu vì là giao dịch giả tạo. Ngày 09/10/2019, ông Định nộp Văn bản ghi ý kiến đến Tòa án để đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và bà Phạm T B H vô hiệu và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hường để trả lại nguyên trạng cho vợ chồng bà.

Công trình nhà trên đất gồm nhà mái bằng do vợ chồng bà xây dựng từ năm 1993 và 3 khu nhà mái lợp proximang xây năm 2009.

Tại bản án số 23/2019/DSST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Vđối với Ông Nguyễn V T và bà Phạm T B H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Ông Nguyễn V T và bà Phạm T B H phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, cụ thể như sau:

Nợ gốc: 5.877.000.000 đồng; (Năm tỷ, tám trăm bảy mươi bảy triệu đồng)

Nợ lãi trong hạn là: 502.989.220 đồng; (Năm trăm linh hai triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn, hai trăm hai mươi đồng)

Nợ lãi quá hạn là: 12.021.814 đồng. (Mười hai triệu, không trăm hai mươi mốt nghìn, tám trăm mười bốn đồng).

Tổng gốc và lãi là 6.392.011.034 đồng.(Sáu tỷ, ba trăm chín mươi hai triệu, không trăm mười một nghìn, không trăm ba tư đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Ông Nguyễn V T và bà Phạm T B H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng 01/16/HĐTD/4246085 ngày 17/5/2016 và hợp đồng cho vay số 01/18/HĐTD/4246085 ngày 07/11/2018 ; giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ ngày 18/5/2016, giấy nhận

nợ số 01 ngày 09/11/2018 và giấy nhận nợ số 02 ngày 28/11/2018 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Trường hợp Ông Nguyễn V T và bà Phạm T B H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng Vcó quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tư Đình, phường Long Biên (nay là số 42 ngõ 44 Tư Đình, tổ 6 phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX496226 do UBND quận Long Biên cấp ngày 21/10/2014 cho Ông Nguyễn V T và bà Phạm T B H.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu dư Ngân hàng sẽ trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền thiếu.

4. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Nếu sau này giữa các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

Không nhất trí với bản án sơ thẩm ông Vũ V Đ và bà Trần T T H – Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời khai như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên không có quan điểm trình bày tại Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ V Đ, bà Trần T T H đề nghị Tòa án hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, đề nghị giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, để xem xét yêu cầu độc lập của ông bà và bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho gia đình ông bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Đơn kháng cáo của các đương sự trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ;

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ba Đình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của Ông Vũ V Đ, bà Trần T T H nộp trong hạn luật định nên hợp lệ.

Quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, bị đơn Ông Nguyễn V T đã chết nên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã đưa vợ, con ông Tuấn tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Tuấn.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Tuấn là chị Phương Linh, anh Tuấn Linh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H, anh H được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ và khoản 2 Điều 296 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công sau đây gọi là Ngân hàng) ký 02 hợp đồng tín dụng với Ông Nguyễn V T và bà Phạm T B H, cụ thể:

1, Hợp đồng tín dụng số 01/16/HĐTD/4246085 ngày 17/5/2016, số tiền trên hợp đồng: 5.700.000.000 đồng . Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua bất động sản tại địa chỉ số 1, tổ 10 cụm 2, phường Bưởi, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

2, Hợp đồng tín dụng số 01/18/HĐTD/4246085 ký ngày 07/11/2018, số tiền trên hợp đồng: 1.500.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Xây sửa bất động sản tại địa chỉ 84B Đê La Thành, Tổ 29 cụm 5 phường Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội (địa chỉ thực tế: Số 1046 Đê La Thành, Hà Nội). Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BX496226 do UBND quận Long Biên cấp ngày 21/10/2014 cho Ông Nguyễn V T và bà Phạm T B H. Giá trị tài sản thế chấp là 8.500.000.000 đồng. Địa chỉ tài sản: Tư Đình, phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 02953.2016/HĐTC, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2016 giữa ông Tuấn và bà Hường và Ngân hàng.

Tài sản thế chấp có nguồn gốc là của ông Tuấn, bà Hường nhận chuyển nhượng của gia đình ông Định, bà Hương. Sau khi nhận chuyển nhượng gia định ông Định, bà Hương vẫn sinh sống trên thửa đất đó.

Quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm, ngày 20/6/2019 ông Vũ V Đ có bản tự khai tại Tòa án nhân dân quận Ba Đình, trong đó ông có khai ông vay của bà Hường 700 triệu đồng, sau đó nhiều lần ông sang yêu cầu bà Hường trả lại ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Hường không trả. Bà Hường có dấu hiệu lừa đảo và chiếm đoạt tài sản, nên gia đình ông đã làm đơn tố cáo tới cơ quan công an quận Long Biên và các cấp có thẩm quyền để giải quyết cho gia đình ông. Ông cung cấp cho Tòa án nhân dân quận Ba Đình biên bản cam kết ngày 28/10/2014 ký giữa bà Phạm T B H và ông Vũ V Đ, bà Trần T T H, có người làm chứng là bà Nguyễn Duy Hà Lan có

nội dung ông Định, bà Hương dùng tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Tổ 6, Tư Đình, Long Biên, Hà Nội để làm tài sản vay vốn ngân hàng, với điều kiện bà Hường chỉ sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng, không chuyển nhượng cho bên thứ ba; biên bản cam kết ngày 09/10/2014 có chữ ký của bà Hường, nôi dung bà Hường cam kết cho ông Định bà Hương vay 700 triệu đồng, ông Định, bà Hương dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tài sản bảo lãnh cho bà Hường vay vốn, thời hạn vay là 05 năm, hình thức vay là sang tên chuyển nhượng có thời hạn.

Ngày 05/8/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ V Đ đã có đơn kiến nghị gửi Tòa án nhân dân quận Ba Đình có nội dung: ông không mua bán nhà đất với bà Hường, không có giấy tờ đặt cọc để bán đất, bàn giao đất, không nhận tiền và bị bà Hường, bà Hà Lan lửa đảo, chiếm đoạt tài sản, ông đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan cảnh sát điều tra để điều tra theo thẩm quyền.

Tuy nhiên sau khi có lời khai của ông Định, bà Hương, Tòa án nhân dân quận Ba Đình chưa điều tra, xác minh làm rõ việc ông Định có đơn gửi cơ quan công an quận Long Biên hay không, cơ quan Công an quận Long Biên có đang thụ lý giải quyết vụ việc hay không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ V Đ và bà Trần T T H.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ (BL110), ông Định, bà Hương vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày, ông bà chỉ vay của bà Hường, ông Tuấn 700 triệu đồng, hiện số tiền này ông Định bà Hương chưa trả nhưng hàng tháng vẫn trả lãi, tổng cộng đã trả được 18 tháng tiền lãi, ông bà đề nghị trả cho ông Tuấn bà Hường 700 triệu đồng, ông Tuấn, bà Hường có trách nhiệm sang tên lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông bà, việc ông Tuấn, bà Hường vay Ngân hàng thì phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng. Như vậy, tại các bản tự khai và biên bản lấy lời khai của ông Định, bà Hương (BL 79,80) và các đơn kiến nghị ngày 09/8/2019 (BL89), văn bản ghi ý kiến ngày 09/10/2019 (BL131) ông Định, bà Hương vẫn đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu ông Tuấn, bà Hường sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà, ông bà sẽ trả lại ông Tuấn, bà Hường số tiền đã vay, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn người liên quan là ông Định, bà Hương có đơn yêu cầu độc lập để thụ lý yêu cầu độc lập này của ông Định, bà Hương để giải quyết triệt để vụ án là không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Thứ hai, liên quan đến việc giải quyết hợp đồng thế chấp tài sản trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng. Tại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ba Đình tuyên: Trường hợp ông Tuấn, bà Hường không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX496226 do UBND quận Long Biên cấp ngày 21/10/2014 cho Ông Nguyễn V T và bà Phạm T B H.

Theo hợp đồng thế chấp tài sản ngày 16/5/2016 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Thành Công và Ông Nguyễn V T bà Phạm T B H thì tài sản thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX496226 do UBND quận Long Biên cấp ngày 21/10/2014. Tài sản gắn liền với đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn gắn liền với đất số BX496226 do UBND quận Long Biên cấp ngày 21/10/2014.

Theo biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 03/5/2016 có định giá tài sản bảo đảm là Thửa đất số 10-1, tờ bản đồ số 5, diện tích 243m2 trị giá tài sản là 8,5 tỷ đồng, không định giá công trình tài sản trên đất.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX496226 do UBND quận Long Biên cấp cho ông Tuấn, bà Hường thì thửa đất số 10-1, tờ bản đồ số 5, địa chỉ Tư Đình, Long Biên, Hà Nội, diện tích 243m2, nhà ở, công trình xây dựng khác, chưa chứng nhận quyền sở hữu.

Như vậy tại thời điểm thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX496226 do UBND quận Long Biên cấp cho ông Tuấn, bà Hường để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, ông Tuấn, bà Hường chưa được công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng khác trên đất, trong hợp đồng thế chấp và biên bản định giá tài sản bảo đảm, ông Tuấn, bà Hường cũng chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng.

Tuy nhiên tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình có ghi nhận, qua xem xét thẩm định thực tế thì trên thửa đất số 10-1, tờ bản đồ số 5, Tư Đình, Long Biên, Hà Nội có 04 khối nhà gồm:

01 nhà xây gạch, mái bằng, bê tông cốt thép do ông Định, bà Hương sử dụng làm nhà ở.

- 01 nhà xây tường gạch, mái lợp broximăng đang sửa chữa.
- 01 nhà xây tường gạch, mái lợp broximăng để làm nhà kho.
- 01 nhà xây tường gạch, mái lợp broximăng đang cho anh Nguyễn Anh Tuấn ở thuê.

Ông Định, bà Hương trình bày, hiện tại ông Định, bà Hương đang ăn ở sinh sống thường xuyên. Tại biên bản xác minh ngày 16/7/2019, phường Long Biên cung cấp cho Tòa án nhân dân quận Ba Đình, những người có hộ khẩu và ăn ở sinh sống thường xuyên gồm ông Vũ V Đ, bà Trần T T H (vợ ông Định), chị Vũ T H (con gái ông Định), anh Nguyễn T H (chồng chị H) và 02 con chị H, anh H.

Như vậy trong hợp đồng thế chấp ông Tuấn, bà Hường chỉ thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và các công trình trên đất cũng chưa được công nhận quyền sở hữu của bị đơn. Tuy nhiên tại thời điểm giải quyết vụ án, trên đất đang thế chấp có các công trình, tài sản khác gắn liền với đất, các công trình này hiện do những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan quản lý, sử dụng nhưng Tòa án nhân dân quận Ba Đình chưa tiến hành lấy lời khai của các đương sự, xác minh thu thập các tài liệu chứng cứ để xác định các công trình trên đất do ai xây dựng, xây dựng vào thời điểm nào, thuộc quyền sở hữu của bị đơn hay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà quyết định trong bản án: Trường hợp ông Tuấn, bà Hường không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tư Đình, Long Biên, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX496226 do UBND quận Long Biên cấp cho ông Tuấn, bà Hường là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Theo quy định tại khoản 4, điều 19 Nghị quyết số 11/2012 ngày 22/2/2012 của Chính phủ: Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.

Việc lấy lời khai, xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án nhân dân quận Ba Đình liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất là chưa đầy đủ, phần quyết định trong bản án không quyết định trường hợp phải kê biên, phát mại tài sản thì xử lý như thế nào đối với các công trình, tài sản gắn liền với đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Quá trình giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án nhân dân quận Ba Đình cũng không hướng dẫn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm đơn yêu cầu độc lập để thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và xem xét, giải quyết những yêu cầu này trong cùng một vụ án mà giành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác là không giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Việc xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ và giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thể khắc phục được ở cấp phúc thẩm vì vậy cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Ba Đình để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm mới đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Do hủy án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

***** Căn cứ vào:

- Khoản 3, Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

***** Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Ba Đình để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại và quyết định khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Vũ V Đ, bà Trần T T H mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005911, 0005912 ngày 01/11/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Ba Đình;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đặng Mạnh Cẩm Yến