

Bản án số: 225/2022/DS-PT

Ngày: 30/6/2022

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 tọa phiên phiên tòa:* - Ông Đinh Như Lâm

*Các Thẩm phán:* - Ông Vũ Toàn Giang

- Ông Đỗ Minh Hoàng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thùy Trang – Thư ký TAND Thành phố Hà Nội.

***Đại diện VKSND Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Như Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 30/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 454/2021/TLPT-DS ngày 21/12/2021 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2021/DSST ngày 26/10/2021 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: 75/2022/QĐ-PT ngày 21/3/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)

Địa chỉ: Số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí Dũng – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn Anh – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm pháp luật ngân hàng, SME cá nhân, VPBank Hội sở theo văn bản ủy quyền số 11/2018/UQ-HĐQT ngày 02/03/2018. Ông Nguyễn Tuấn Anh ủy quyền lại cho ông Hà Xuân Sơn, ông Bùi Quang Anh, ông Ngô Tuấn Anh theo Văn bản ủy quyền số 1221/2021/UQ-VPB ngày 25/5/2021. Ông Bùi Quang Anh có mặt.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Vũ Mạnh Hùng; sinh năm; 1975; đăng ký hộ khẩu thường trú: tổ 82b Kim Liên, phường Kim Liên, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

2.2. Bà Mai Thị Phương Thảo; sinh năm: 1972; đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 375 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; nơi cư trú: Số 83 ngõ 409 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

### **3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà Đinh Thị Mai Hương; sinh năm: 1960; địa chỉ: số 7 ngách 105, Ngõ Xã Đàn 2, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hương có ông Vũ Tiến Vinh – Luật sư của Công ty Luật TNHH Bảo An – Đoàn Luật sư Hà Nội; Luật sư Vinh có mặt.

3.2. Văn phòng công chứng Đông Đô.

Địa chỉ liên hệ: Số 101 Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Lý- Trưởng văn phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Văn phòng công chứng Kinh Đô (Nay là văn phòng công chứng Nguyễn Khôi).

Địa chỉ liên hệ: 106 Dịch Vọng Hậu, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Khôi- Trưởng văn phòng

3.4. Ủy ban nhân dân quận Đống Đa.

Địa chỉ: 59 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Xuân Tiến theo Quyết định về việc Ủy quyền tham gia quá trình giải quyết vụ án số 1132/QĐ-UBND ngày 19/5/2021. Có đơn xin vắng mặt.

**4. Người kháng cáo:** Bà Đinh Thị Mai Hương là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; có mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

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

*\* Trong đơn khởi kiện đề ngày 18/11/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng là ông Bùi Quang Anh trình bày:*

Ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo vay của VPBank – Chi nhánh Ngô Quyền; địa chỉ: số 39A Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Tổng số tiền là: 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng) theo các hợp đồng tín dụng số 02052019-019-CN ngày 02/05/2013, Hợp đồng tín dụng số 2086700 ngày 28/10/2014 và các khế ước nhận nợ kèm theo.

*\* Tài sản bảo đảm của các khoản vay nêu trên là:*

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số -/-, tờ bản đồ số -/-, địa chỉ thửa đất: 7 ngách 105, Ngõ Xã Đàn 2, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010913520800113 (Hồ sơ gốc số: 4110/2009/QĐ-32) do UBND quận Đống Đa thành phố Hà Nội cấp ngày 08/12/2009 đăng ký sang tên cho bà

Mai Thị Phương Thảo ngày 22/4/2013; đã thế chấp cho VPBank theo hợp đồng thế chấp số công chứng 590/2013; quyền số 01-2013 ngày 02 tháng 05 năm 2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VPBank nên toàn bộ dư nợ còn lại của khoản nợ trong hợp đồng tín dụng nêu trên đã bị chuyển thành nợ quá hạn kể từ ngày 05/09/2015 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ nêu trên. Tạm tính đến ngày 25/10/2021 ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo còn nợ VPBank số tiền là: Nợ gốc: 1.908.330.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 38.553.507 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.327.630.793 đồng. Tổng cộng: 4.235.960.793 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà Mai Thị Phương Thảo đã thế chấp cho ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số -/-, tờ bản đồ số -/-, địa chỉ thửa đất: Số 7 ngách 105 -Ngõ Xã Đàn 2- phường Nam Đồng- quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010913520800113 (Hồ sơ gốc số:4110/2009/QĐ-32) do UBND quận Đống Đa thành phố Hà Nội cấp ngày 08/12/2009 đăng ký sang tên cho bà Mai Thị Phương Thảo ngày 22/4/2013 theo hợp đồng thế chấp số công chứng 590/2013; quyền số 01-2013 ngày 02 tháng 05 năm 2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô.

Tại phiên tòa VPBank xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả là 1.477.029.327 đồng.

VPBank khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Buộc ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo phải thanh toán ngay cho VPBank toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng, tạm tính đến ngày 25/10/2021 số tiền nêu trên là: Nợ gốc: 1.908.330.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 38.553.507 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.327.630.793 đồng. Tổng cộng: 4.235.960.793 đồng.

Buộc ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo thực tế thanh toán hết nợ cho VPBank.

Trong trường hợp ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo không hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, VPBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho VPBank. Cụ thể như sau: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số -/-, tờ bản đồ số -/-, địa chỉ thửa đất: Số 7 ngách 105- Ngõ Xã Đàn 2- phường Nam Đồng- quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010913520800113 (Hồ sơ gốc số:4110/2009/QĐ-32) do UBND quận Đống Đa thành phố Hà Nội cấp ngày 08/12/2009 đăng ký sang tên cho bà Mai Thị Phương Thảo ngày 22/4/2013 đã thế chấp cho VPBank theo hợp đồng thế chấp số công chứng 590/2013; quyền số 01-

2013 ngày 02 tháng 05 năm 2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Mai Hương, ngân hàng không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

**1. Bà Đinh Thị Mai Hương trình bày:**

Đối với hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa VPBank và ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo, bà không biết sự việc trên. Bà không biết về việc ngân hàng đến xem xét, thẩm định tài sản thế chấp tại địa chỉ thửa đất: số 7 ngách 105, ngõ Xã Đàn 2, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội trước khi cho vay. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ trên đứng tên bà Mai Thị Phương Thảo, nhưng trước khi ký hợp đồng thế chấp thì nhà đất trên đứng tên của bà. Khoảng đầu năm 2013 do vợ chồng bà đều mắc bệnh hiểm nghèo nên cần tiền để chữa trị bệnh. Bà đã liên hệ với ngân hàng để vay tiền nhưng do vợ chồng bà không có phương án trả nợ cho ngân hàng nên ngân hàng đã không cho vợ chồng bà vay tiền.

Bà quen biết bà Mai Thị Phương Thảo qua chị Văn Thị Thanh Thủy (là người đến ở nhờ trong khu nhà bà, bà không biết rõ năm sinh và địa chỉ hiện nay của chị Thủy ở đâu), bà có đặt vấn đề vay tiền của bà Thảo số tiền 300.000.000 đồng. Bà Thảo đồng ý, tuy nhiên bà Thảo yêu cầu bà sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của bà để làm tin cho bà Thảo. Hai bên thỏa thuận thời gian vay số tiền 300.000.000 đồng là 10 năm, lãi suất theo quy định của ngân hàng quy định. Nếu bà trả đầy đủ gốc và lãi thì trước thời hạn 10 năm thì bà Thảo có trách nhiệm sang tên trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Ngày 10/4/2013 bà và bà Thảo ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội. Sau đó ngày 16/5/2013 bà Thảo có cho bà vay tiền trên và có chị Văn Thị Thanh Thủy ký làm chứng vào Giấy biên nhận. Ngày 04/9/2013 bà tiếp tục vay bà Thảo số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất theo quy định ngân hàng. Hàng tháng bà vẫn trả nợ gốc và lãi đầy đủ cho bà Thảo đến tháng 11/2015.

Đối với việc vay nợ số tiền 300.000.000 đồng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 0614.2013/HĐCN; quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2013 tại văn phòng công chứng Đông Đô giữa bà Mai Thị Phương Thảo và bà Đinh Thị Mai Hương, ông Vũ Mạnh Hùng không biết và không liên quan đến ông Hùng. Bà Đinh Thị Mai Hương cũng không biết ông Hùng là ai. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 0614.2013/HĐCN; quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2013 tại văn phòng công chứng Đông Đô giữa bà Mai Thị Phương Thảo và bà Đinh Thị Mai Hương (khi đó ông Trần Minh Tiến là chồng của bà Hương có hợp đồng ủy quyền số 0609.2013/HĐUQ, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/4/2013 tại Văn phòng công chứng Đông Đô để bà Hương ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà do lúc đó ông Tiến đang bị ốm nằm viện.

Khi ông Hùng, bà Thảo không trả nợ được cho ngân hàng thì ngân hàng có đến gia đình bà để đòi tiền, lúc đó bà mới biết bà Thảo đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để vay tiền với ngân hàng. Đồng thời bà biết bị bà Thảo lừa, kể từ thời điểm đó bà không trả tiền nợ gốc và lãi cho bà Thảo nữa.

Đối với việc ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Hùng, bà Thảo trả nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký, bà thấy ông Hùng, bà Thảo là người vay tiền, bà đề nghị ông Hùng, bà Thảo trả tiền cho ngân hàng và đề nghị bà Thảo trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Bà đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số công chứng 0614.2013/HĐCN, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2013 tại Văn phòng công chứng Đông Đô vô hiệu; Tuyên hợp đồng thế chấp số công chứng 590/2013; quyển số 01-2013 ngày 02 tháng 05 năm 2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 010913520800113 ngày 22/4/2013 và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do bà thấy khô có thiệt hại xảy ra.

Trong quá trình bà ăn ở sinh sống thường xuyên tại nhà đất trên, bà không có sửa chữa, cải tạo gì. Bà đã được Tòa án giải thích về việc nộp đơn đến các cơ quan chức năng để tố giác về hành vi của bà Mai Thị Phương Thảo. Bà đã hiểu và không nộp đơn đến các cơ quan chức năng. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị Mai Hương: ông Vũ Tiến Vinh trình bày:***

Thứ nhất, bà Hương và bà Thảo không thỏa thuận, bàn bạc gì đến việc mua bán nhà. Chính Giấy biên nhận mà bà Thảo viết về việc cho bà Hương vay tiền (BL289) đã khẳng định điều này. Trên Giấy biên nhận này thể hiện rõ bà Thảo cho bà Hương vay 300 triệu đồng với lãi suất 1.4%/tháng với thời hạn 10 năm. Khi bà Hương trả đủ gốc và lãi thì bà Thảo sẽ sang tên lại nhà đất cho bà Hương. Việc vay nợ giữa hai bên có chị Văn Thị Thanh Thủy làm chứng. Tại Văn bản Giấy vay tiền (BL413) do bà Thảo xuất trình cho Công an quận Đống Đa cũng có chữ ký xác nhận của nhân chứng Văn Thị Thanh Thủy. Do vậy, việc vay nợ giữa bà Hương và bà Thảo có sự chứng kiến của chị Thủy là chứng cứ không cần phải chứng minh.

Thứ hai, không có việc giao nhà. Theo xác nhận của Công an phường Nam Đồng thì bà Hương đã sinh sống ổn định, liên tục từ năm 1990 đến nay. Điều này khẳng định hai bên không mua bán nhà bởi nếu bà Hương đã bán nhà thì bà Thảo phải nhận nhà, không thể cho bà Hương tiếp tục ở từ năm 2013 đến nay.

Thứ ba, không có việc giao tiền. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở được công chứng giữa bà Hương và bà Thảo vào ngày 10/4/2013. Đến ngày 22/4/2013 được đăng ký sang tên tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa. Tuy nhiên, đến ngày 16/05/2013 bà Thảo vẫn viết Giấy biên nhận thể hiện rõ nội dung nếu bà Hương trả đủ gốc và lãi thì bà Thảo sẽ trả lại cho bà Hương Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này

cho thấy nếu bà Thảo đã giao tiền cho bà Hương thì không lý do gì bà Thảo cam kết về việc trả lại giấy chứng nhận cho bà Hương mà không yêu cầu bà Hương hoàn lại tiền bán nhà đã nhận.

Thứ tư, chữ ký, chữ viết của bà Thảo trên giấy tờ vay nợ giữa bà Hương và bà Thảo. Để khẳng định việc bà Hương vay tiền bà Thảo là có thật chứ không có việc mua bán nhà, bà Hương đã làm đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà Thảo trên các giấy tờ vay tiền giữa bà Hương và bà Thảo. Theo Kết luận giám định số 378/C09-P5 ngày 22/12/2020 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an thì chữ ký, chữ viết trên giấy tờ vay nợ là của bà Mai Thị Phương Thảo. Với kết luận giám định này thì chúng tôi thấy đủ căn cứ khẳng định giao dịch vay nợ giữa bà Thảo và bà Hương là có thật.

Như vậy, với các chứng cứ và lý lẽ nêu trên đủ cơ sở khẳng định giữa bà Hương và bà Thảo không có thỏa thuận, giao dịch mua bán nhà đất. Thực chất việc các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì đây chỉ là giao dịch giả tạo để che giấu giao dịch thật là giao dịch vay tiền.

Theo Hợp đồng thế chấp ngày 02/05/2013 thì tài sản trên đất được thế chấp là nhà cấp 4, 01 tầng nhưng thực tế ngôi nhà này đã được xây 03 tầng từ năm 1990. Tại phiên xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành cũng cho thấy rõ điều này. Như vậy, Ngân hàng đã không kiểm tra, thẩm tra tài sản trước khi nhận thế chấp. Điều này cũng phù hợp với lời khai của bà Hương là chưa bao giờ thấy Ngân hàng đến nhà bà xem xét hay định giá để cho vay.

Trong hồ sơ mà Ngân hàng cung cấp cho Tòa án cũng không có biên bản thẩm định tài sản, không thông báo cho người đang trực tiếp quản lý tài sản về việc tham gia thẩm định, định giá tài sản. Rõ ràng, ngân hàng hoàn toàn có lỗi trong việc thẩm định tài sản trước khi cho vay. Nếu Ngân hàng làm đúng trình tự quy định của pháp luật về cho vay thì đã phát hiện có người thứ 3 ở trên đất thì sẽ không thể cho vay hoặc phải có sự cam kết của bên thứ 3.

Trường hợp Ngân hàng có thẩm định thì cũng sẽ dễ dàng phát hiện tài sản thế chấp khác với tài sản trên giấy chứng nhận. Khi đó, phải điều chỉnh nội dung tài sản thế chấp trên hợp đồng thế chấp. Có như vậy, hợp đồng thế chấp mới được coi là hợp pháp cũng như có căn cứ để phát mại tài sản nếu người vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Như vậy, khẳng định trong hoạt động nhận thế chấp thì Ngân hàng đã không thẩm định tài sản thế chấp hoặc có thẩm định và biết có người khác đang sinh sống trên đất nhưng vẫn cố tình nhận thế chấp và cho vay nên Ngân hàng không ngay tình. Do vậy, pháp luật không thể bảo vệ Ngân hàng với lý do là bên thứ ba ngay tình trong vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng này.

Hơn nữa, tại mục 3 Điều 1 Hợp đồng tín dụng thì mục đích sử dụng tiền vay là để thanh toán tiền mua nhà tại địa chỉ số 7 ngách 105 ngõ Xã Đàn 2. Tuy nhiên, Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Hương và bà Thảo trị giá là 300 triệu đồng nhưng Hợp đồng thế chấp lại xác định tài sản thế chấp trị giá 3.081.000.000 đồng. Điều này là hết sức vô lý. Liệu có sự cấu kết giữa bà Thảo và Ngân hàng trong

việc cố tình định giá cao để tăng số tiền được vay? Vấn đề này không liên quan trực tiếp đến tranh chấp trong vụ án này nhưng nó cho thấy Ngân hàng đã cố tình làm sai hồ sơ tín dụng. Ngân hàng có lỗi trong việc nhận thế chấp và cho vay nên Ngân hàng phải chịu trách nhiệm.

Vì lẽ trên, khẳng định rằng yêu cầu độc lập của bà Hương trong vụ án này là hoàn toàn có căn cứ, được pháp luật bảo vệ. Việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 0614.2013/HĐCN ngày 10/04/2013 và Hợp đồng thế chấp số 590/2013 ngày 02/05/2013 lập tại Văn phòng công chứng Kinh Đô vô hiệu cũng như Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 010913520800113 đã đăng ký sang tên cho bà Mai Thị Phương Thảo ngày 22/04/2013 là góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Từ các lý do nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 129, 137, 697, 700, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005, tuyên:

- Không chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng đối với ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị Mai Hương, tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 0614.2013/HĐCN ngày 10/04/2013 lập tại Văn phòng Công chứng Đông Đô vô hiệu; Hợp đồng thế chấp số 590/2013 quyền số 01-2013 ngày 02/05/2013 lập tại Văn phòng công chứng Kinh Đô vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 010913520800113 đã đăng ký sang tên cho bà Mai Thị Phương Thảo ngày 22/04/2013.

## ***2. Văn phòng Công chứng Đông Đô. Người đại diện theo pháp luật bà Đỗ Thị Lý trình bày:***

Ngày 10/4/2013, Văn phòng Công chứng Đông đô nhận được đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của bà Đinh Thị Mai Hương. Đề nghị công chứng được lập thành văn bản “Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản” ngày 10/4/2013 do bà Đinh Thị Mai Hương trực tiếp kê khai và ký nhận. Văn phòng Công chứng Đông Đô sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng đã kiểm tra bản chính hồ sơ tài sản, hồ sơ nhân thân, năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận tự nguyện của các bên giao kết hợp đồng, cũng như kiểm tra mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đã thực hiện công chứng hợp đồng này tại trụ sở Văn phòng Công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội theo đúng quy định pháp luật, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở có số công chứng 0614.2013/HĐCN, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2013 , ký giữa bên chuyển nhượng: vợ chồng ông Trần Minh Tiến và bà Đinh Thị Mai Hương (bà Hương nhận ủy quyền của ông Tiến để ký hợp đồng này. Hợp đồng ủy quyền số 0609.2013/HĐUQ ngày 09/4/2013 của Văn phòng công chứng Đông Đô) và bên nhận chuyển nhượng: bà Mai Thị Phương Thảo. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số 7 ngách 105 ngõ Xã Đàn 2, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội có đặc điểm theo Giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010913520800113, hồ sơ gốc số 4110/2009/QĐ-32 do UBND quận Đống Đa cấp ngày 08/12/2009. Việc giao nhận tiền, giao nhận tài sản chuyển nhượng, thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng, ký kết các văn bản do các bên tự thực hiện, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên nên phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Vì vậy, văn phòng công chứng đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

**3. Văn phòng công chứng Kinh Đô (Nay là văn phòng công chứng Nguyễn Khôi). Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Anh Khôi trình bày:**

Ngày 02/5/2013, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và bên thế chấp là ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo có yêu cầu Văn phòng công chứng Nguyễn Khôi (tên gọi cũ: Văn phòng công chứng Kinh Đô) công chứng việc thế chấp tài sản là toàn bộ nhà đất của ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo tại địa chỉ số 7 ngách 105 ngõ Xã Đàn 2, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Trên cơ sở này Văn phòng công chứng Kinh Đô đã tiếp nhận hồ sơ công chứng và thực hiện thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật đối với việc thế chấp tài sản nêu trên của khách hàng. Việc thế chấp tài sản này được thể hiện cụ thể tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 590/2013; quyển số 01-2013 do công chứng viên Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 02/5/2013. Văn phòng công chứng Kinh Đô (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Khôi) xin được vắng mặt trong các buổi làm việc và vắng mặt trong buổi xét xử của Tòa án.

**4. Ủy ban nhân dân quận Đống Đa. Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Xuân Tiến trình bày:**

**- Về việc đăng ký sang tên cho bà Mai Thị Phương Thảo theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0614.2013 ngày 10/4/2013:**

Ngày 08/12/2009, UBND quận Đống Đa ban hành Quyết định số 4110/2009/QĐ-32 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 01091313520800113 cho ông Trần Minh Tiến và vợ Đinh Thị Mai Hương tại địa chỉ số 7 ngách 105 ngõ Xã Đàn 2, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Ngày 22/4/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa đã xác nhận đăng ký sang tên cho bà Mai Thị Phương Thảo, CMND số 012094034; cấp ngày 12/12/2012. Địa chỉ thường trú: 375 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng chuyển nhượng số 0614.2013 ngày 10/4/2013, được lập tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội. Quy trình làm thủ tục sang tên cho bà Mai Thị Phương Thảo được thực hiện theo đúng nội dung tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, số công chứng 0614.2013.HĐCN, quyển số 02 TP/CC – SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội.

**- Về việc thế chấp ngân hàng ngày 08/5/2013 theo Hợp đồng thế chấp số 590/2013:**

Ngày 08/5/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa đã xác nhận nhà đất tại địa chỉ số 7 ngách 105 ngõ Xã Đàn 2, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng chi nhánh Ngô Quyền, theo hồ sơ số 614. Quy trình làm thủ tục đăng ký thế chấp ngân hàng ngày 08/5/2013 được thực hiện theo đúng nội dung tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 590/2013, quyền số 01-2013 lập tại Văn phòng công chứng Kinh Đô.

Do bận công tác nên người đại diện theo ủy quyền của UBND quận Đống Đa xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, buổi xét xử. Đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về việc triệu tập lấy lời khai và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo. Tuy nhiên, ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo vắng mặt không lý do. Vì vậy, Tòa án không tiến hành hòa giải cho các đương sự được, Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 94/2021/QĐ-DSST ngày 26/10/2021, Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội đã Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng yêu cầu ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo các hợp đồng tín dụng số 02052019-019-CN ngày 02/05/2013, Hợp đồng tín dụng số 2086700 ngày 28/10/2014 và các khế ước nhận nợ kèm theo.

- Xác nhận ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo còn nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền nợ gốc và lãi theo các hợp đồng tín dụng số 02052019-019-CN ngày 02/05/2013, Hợp đồng tín dụng số 2086700 ngày 28/10/2014 và các khế ước nhận nợ kèm theo tạm tính đến ngày 25/10/2021 số tiền nêu trên là: Nợ gốc: **1.908.330.000** (*Một tỷ, chín trăm linh tám triệu, ba trăm ba mươi nghìn*) đồng, nợ lãi trong hạn: **38.553.507** (*Ba mươi tám triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, năm trăm linh bảy*) đồng; nợ lãi quá hạn: **2.327.630.793** (*Hai tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi nghìn, bảy trăm chín mươi ba*) đồng. Tổng cộng: **4.235.960.793** (*Bốn tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm sáu mươi nghìn, bảy trăm chín mươi ba*) đồng.

- Buộc ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/10/2021 số tiền nêu trên là: **1.908.330.000** (*Một tỷ, chín trăm linh tám triệu, ba trăm ba mươi nghìn*) đồng, nợ lãi trong hạn: **38.553.507** (*Ba mươi tám triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, năm trăm linh bảy*) đồng; nợ lãi quá hạn: **2.327.630.793** (*Hai tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi nghìn, bảy trăm chín mươi*

ba) đồng. Tổng cộng: **4.235.960.793** (Bốn tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm sáu mươi nghìn, bảy trăm chín mươi ba) đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền phạt chậm trả là: **1.477.029.327** (Một tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu, không trăm hai mươi chín nghìn, ba trăm hai mươi bảy) đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật ông Vũ Mạnh Hùng, bà Mai Thị Phương Thảo không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số -/-, tờ bản đồ số -/-, địa chỉ thửa đất: 7 ngách 105 -Ngõ Xã Đàn 2-P.Nam Đồng- Q. Đống Đa, thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010913520800113 (Hồ sơ gốc số:4110/2009/QĐ-32) do UBND quận Đống Đa thành phố Hà Nội cấp ngày 08/12/2009 đăng ký sang tên cho bà Mai Thị Phương Thảo ngày 22/4/2013 đã thế chấp cho VPBank theo hợp đồng thế chấp số công chứng 590/2013; quyền số 01-2013 ngày 02 tháng 05 năm 2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu có dư nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho ngân hàng số tiền còn thiếu.

2. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố nên Tòa án không xem xét. Nếu sau này giữa các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đình Thị Mai Hương.

Ngoài ra bản án còn quyết định: Quyền về thỏa thuận thi hành án, nghĩa vụ chịu lãi suất do vi phạm nghĩa vụ thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Không đồng ý với bản án sơ thẩm. Bà Đình Thị Mai Hương kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 94/2021/DSST ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội với yêu cầu đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm để bảo vệ quyền lợi cho tôi.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Bùi Quang Anh trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày. Buộc bị đơn trả toàn bộ số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng. Nếu bị đơn không thanh toán xong khoản nợ thì đề nghị xử lý, phát mại khối tài sản mà bị đơn đã thế chấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đình Thị Mai Hương là Luật sư Vinh trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hương và đề nghị Hội đồng xét xử do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng các quy

định của Bộ luật Tố tụng dân sự mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên áp dụng Khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên hủy bản án sơ thẩm số 94/2021/DSST ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Mai Hương thống nhất với lời trình bày của Luật sư Vinh không trình bày bổ sung gì thêm.

Bị đơn là ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Kháng cáo của đương sự có nội dung và thời hạn đúng theo quy định của pháp luật;

Đương sự là nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định tại các Điều: 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đương sự là bị đơn không chấp hành vi phạm các quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 94/2021/DSST ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với các đương sự vắng mặt, cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định áp dụng đối với đương sự vắng mặt, giấu giếm địa chỉ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hình thức đơn kháng cáo: Bà Đinh Thị Mai Hương làm đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã làm đơn xin miễn án phí dân sự. Xác định người kháng cáo đã thực hiện quyền kháng cáo hợp lệ về hình thức.

#### **[ 2] Về nội dung:**

2.1. Xét yêu cầu kháng cáo đề nghị: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 0614.2013/HĐCN ngày 10/04/2013 và Hợp đồng thế chấp số 590/2013 ngày 02/05/2013 lập tại Văn phòng công chứng Kinh Đô vô hiệu cũng như Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 010913520800113 đã đăng ký sang tên cho bà Mai Thị Phương Thảo ngày 22/04/2013. Hội đồng xét xử thấy:

**\* Đề nghị Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở**

***hữu nhà ở số công chứng 0614.2013/HĐCN, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2013 tại Văn phòng công chứng Đông Đô vô hiệu:***

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Đinh Thị Mai Hương đã gửi đơn đến Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận Đống Đa với nội dung tố cáo ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo có hành vi chiếm đoạt ngôi nhà có địa chỉ số 7 ngách 105 ngõ Xã Đàn 2, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Tòa án cấp sơ thẩm xác minh tại Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận Đống Đa, được cơ quan cung cấp: Sau khi tiếp nhận đơn tố giác tội phạm, Cơ quan cảnh sát điều tra đã triệu tập bà Thảo và chồng là ông Hùng đến làm việc. Chỉ có bà Thảo đến làm việc và cung cấp các biên bản thỏa thuận, giấy giao tiền. Với ông Hùng, Cơ quan cảnh sát điều tra không triệu tập được. Vì vậy, cơ quan Cơ quan cảnh sát điều tra đã ra quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin về tội phạm số 295 ngày 29/10/2018. Ngày 01/9/2020, bà Hương đề nghị Tòa án trung cầu giám định đối với chữ viết, chữ ký của bà Thảo trên Giấy biên nhận đề ngày 16/5/2013 và sổ ghi việc thanh toán tiền vay giữa bà Hương và bà Thảo để xác định chữ viết, chữ ký trên hai tài liệu có phải là của bà Thảo hay không.

Ngày 30/9/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định trung cầu giám định số 347/2020/QĐ-TCGD đối với yêu cầu của bà Hương tại Viện khoa học hình sự - Bộ Công an. Theo kết luận giám định số 378/C09-P5 ngày 22 tháng 12 năm 2020 kết luận: Chữ ký, chữ viết trung cầu giám định trên các mẫu ký hiệu A1 (Giấy biên nhận ngày 16/5/2013 có chữ ký đứng tên Mai Thị Phương Thảo và các chữ “Mai Thị Phương Thảo” dưới các chữ “Hà Nội ngày 16/5/2013”), A2 (01 quyển vở kẻ ngang màu xanh phía trên in chữ “Ami” có 04 chữ ký dưới các mục “Người nhận tiền”, “người nhận tiền” tại các trang 1,2) so với chữ ký chữ viết của Thảo trên các mẫu so sánh ký hiệu M1 (Hợp đồng tín dụng số 208700 ngày 28/10/2014 gồm 04 tờ), M2 (Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐTC ngày 28/10/2014 gồm 02 tờ) do cùng một người ký, viết ra.

Hội đồng xét xử xét thấy tại Giấy biên nhận đề ngày 16/5/2013 giữa bà Hương và bà Thảo với nội dung: *“Tôi là Mai Thị Phương Thảo cho chị Đinh Thị Mai Hương số tiền 300.000.000 đồng với lãi suất 1,46%/ tháng thời hạn là 10 năm. Khi chị Hương có đủ để trả cả gốc và lãi tôi sẽ lấy lại cho chị Hương quyển sổ đỏ mang tên Trần Minh Tiến và Đinh Thị Mai Hương. Sổ hồ sơ gốc: 4110/2009/QĐ32 đang thế chấp tại ngân hàng. Chi phí để chuyển lại tên cho chị Hương là chị Hương tự chi trả”*. Trong giấy biên nhận giữa bà Hương và bà Thảo chỉ xác nhận về việc vay nợ số tiền 300.000.000 đồng mà không thỏa thuận hay ghi nhận về việc bà Hương chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thảo thực chất là nhằm che dấu việc vay nợ trên. Ngoài ra, giấy biên nhận hai bên xác lập ngày 16/5/2013 được xác lập sau thời điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thảo, bà Hương vào ngày 10/4/2013 và sau thời điểm bà Thảo ký hợp đồng thế chấp ngân hàng vào ngày 02/5/2013. Nếu việc xác lập hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hương và bà Thảo thể hiện ý chí của các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vào ngày 30/10/2012 tại Văn phòng Công chứng Đông Đô là giả tạo nhằm che dấu việc vay tiền giữa bà Hương, bà Thảo, thì trước hoặc cùng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng các bên đồng thời phải có văn bản thỏa thuận về việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng này nhằm che dấu việc vay tiền giữa bà Hương, bà Thảo. Thực tế, giữa bà Hương và bà Thảo không có văn bản thỏa thuận về sự việc trên.

Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hương, bà Thảo, ý chí của các bên khi tham gia tự nguyện, không bị ép buộc và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Đô. Bà Hương chịu trách nhiệm cá nhân với việc mua bán chuyển nhượng của mình. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hương, bà Thảo đã tuân thủ các quy định tại các Điều: 688, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có giá trị pháp luật nên được công nhận.

Từ những phân tích trên xét thấy không có căn cứ để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hương và bà Thảo là vô hiệu. Tại đơn trình bày ngày 22/10/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Hương không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

**\* Đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 010913520800113 ngày 22/4/2013:**

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xét thấy, ngày 08/12/2009, Ủy ban nhân dân quận Đống Đa ban hành Quyết định số 4110/2009/QĐ-32 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 01091313520800113 cho ông Tiến và bà Hương tại địa chỉ số 7 ngách 105, ngõ Xã Đàn 2, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Ngày 22/4/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa đã xác nhận đăng ký sang tên cho bà Thảo, theo hợp đồng chuyển nhượng số 0614.2013 ngày 10/4/2013, được lập tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Hà Nội. Quy trình làm thủ tục sang tên cho bà Thảo được thực hiện theo đúng nội dung tại Hợp đồng chuyển nhượng trên. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Hương hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nêu trên.

**\* Đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp số công chứng 590/2013; quyển số 01-2013 ngày 02 tháng 05 năm 2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô vô hiệu:**

Như đã phân tích ở trên, Bà Thảo khi vay tiền của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 7 ngách 105, ngõ Xã Đàn 2, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; việc bà Thảo đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà đất nêu trên nên bà Thảo có quyền thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng để vay tiền.

Giữa bà Thảo với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đã ký kết

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 590/2013 ngày 02/05/2013 lập tại Văn phòng công chứng Kinh Đô. Tại phiên tòa sơ thẩm Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng giao nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm: Biên bản định giá tài sản ngày 02/5/2013 có chữ ký của bà Thảo, ông Hùng cũng như báo cáo định giá tài sản bảo đảm có kèm theo hình ảnh chụp phía bên ngoài và bên trong tài sản thế chấp thể hiện nhà đất thế chấp là 2,5 tầng, hiện trạng sử dụng của tài sản: chủ cũ đang ở và chủ sở hữu tài sản là bà Thảo. Hội đồng xét xử xét thấy báo cáo định giá tài sản là văn bản nội bộ của phía ngân hàng dùng để thẩm định, định giá tài sản thế chấp xác định giá trị tài sản thế chấp để ngân hàng cấp hạn mức tín dụng cho khách hàng. Tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quy định về tài sản thế chấp thể hiện đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08/12/2009. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Hương là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày về việc tài sản thế chấp đã thay đổi so với tài sản trên giấy chứng nhận. Khi đó, phải điều chỉnh nội dung tài sản thế chấp trên hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, trong hợp đồng thế chấp cũng quy định: *“Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với Tài sản thế chấp nêu tại khoản 1 Điều này đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này”*. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đã tiến hành lập hồ sơ và thẩm định tài sản trước khi cho vay theo đúng trình tự và đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án xét thấy tại Hợp đồng thế chấp số công chứng 590/2013; quyền số 01-2013 ngày 02 tháng 05 năm 2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/5/2013 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa. Bà Thảo đã đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và nhà tại 7 ngách 105 -Ngõ Xã Đàn 2-P.Nam Đồng. Hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký kết tại Văn phòng công chứng Kinh Đô và được công chứng viên công chứng. Việc ký kết tự nguyện không trái các quy định của pháp luật, đã được bà Thảo đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp ngày 03/5/2013. Ngoài ra, tài sản thế chấp đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa chứng nhận việc thế chấp ngày 08/5/2013. Việc bà Thảo dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của bà theo Hợp đồng tín dụng là phù hợp quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy: Việc thế chấp đã thực hiện đúng về hình thức, trình tự, thủ tục và tuân thủ đúng quy định tại: Các Điều 342, 343 và 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 7 Điều 113; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Có đủ căn cứ xác định: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 590/2013 ngày 02/05/2013 lập tại Văn phòng công chứng Kinh Đô có hiệu lực pháp luật có giá trị thi hành.

Từ những phân tích trên xét thấy không có căn cứ để tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu.

2.2. Xét quan điểm của Đại diện VKS tại phiên tòa: Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

2.3. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

2.3.1. Quan điểm về quyết định của cấp sơ thẩm:

Về yêu cầu buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng tín dụng: Sau khi ký Hợp đồng tín dụng số 02052019-019-CN ngày 02/05/2013, Hợp đồng tín dụng số 2086700 ngày 28/10/2014 và các khế ước nhận nợ kèm theo, quá trình thực hiện, ông Hùng, bà Thảo đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 30/4/2019 nên theo Điều 6 của Hợp đồng tín dụng đã ký thì khoản nợ của ông Hùng, bà Thảo chuyển thành nợ quá hạn. Ngân hàng khởi kiện buộc ông Hùng, bà Thảo phải thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 25/10/2021 (ngày xét xử sơ thẩm) là: Nợ gốc: 1.908.330.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 38.553.507 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.327.630.793 đồng. Tổng cộng: 4.235.960.793 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ. Các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về phần này nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét lại.

Đối với yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả trên nợ gốc của Ngân hàng là 1.477.029.327 đồng là không trái với quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này của Ngân hàng là có cơ sở.

Về việc xử lý tài sản thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do các bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định của pháp luật, các bên phải có nghĩa vụ thi hành. Do vậy khi bên thế chấp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bên nhận thế chấp đề nghị xử lý, phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với quy định pháp luật.

2.3.2. Quan điểm về trình bày của luật sư và quan điểm của người kháng cáo:

Ý kiến trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho người kháng cáo và quan điểm của người kháng cáo không phù hợp với quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

2.3.3. Từ những quan điểm nêu trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị Mai Hương. Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung tranh chấp và trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng.

**[3]. Về nghĩa vụ chịu án phí:**

Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo là người cao tuổi nên bà Hương là người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí sơ thẩm: Giữ nguyên quyết định về án phí sơ thẩm theo quyết định của bản án sơ thẩm.

## Vì các lẽ trên

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308; Khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 148; Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 688, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 715, 716, 718, 719, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Khoản 7 Điều 113, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;
- Các Điều: 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành luật đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- 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;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 94/2021/DSST ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng yêu cầu ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo các hợp đồng tín dụng số 02052019-019-CN ngày 02/05/2013, Hợp đồng tín dụng số 2086700 ngày 28/10/2014 và các khế ước nhận nợ kèm theo.

- Xác nhận ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo còn nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền nợ gốc và lãi theo các hợp đồng tín dụng số 02052019-019-CN ngày 02/05/2013, Hợp đồng tín dụng số 2086700 ngày 28/10/2014 và các khế ước nhận nợ kèm theo tạm tính đến ngày 25/10/2021 số tiền nêu trên là: Nợ gốc: 1.908.330.000 (*Một tỷ, chín trăm linh tám triệu, ba trăm ba mươi nghìn*) đồng, nợ lãi trong hạn: 38.553.507 (*Ba mươi tám triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, năm trăm linh bảy*) đồng; nợ lãi quá hạn: 2.327.630.793 (*Hai tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi nghìn, bảy trăm chín mươi ba*) đồng. Tổng cộng: 4.235.960.793 (*Bốn tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm sáu mươi nghìn, bảy trăm chín mươi ba*) đồng.

- Buộc ông Vũ Mạnh Hùng và bà Mai Thị Phương Thảo phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng tổng số tiền tạm tính đến ngày

25/10/2021 số tiền nêu trên là: 1.908.330.000 (Một tỷ, chín trăm linh tám triệu, ba trăm ba mươi nghìn) đồng, nợ lãi trong hạn: 38.553.507 (Ba mươi tám triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, năm trăm linh bảy) đồng; nợ lãi quá hạn: 2.327.630.793 (Hai tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi nghìn, bảy trăm chín mươi ba) đồng. Tổng cộng: 4.235.960.793 (Bốn tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm sáu mươi nghìn, bảy trăm chín mươi ba) đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền phạt chậm trả là: 1.477.029.327 (Một tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu, không trăm hai mươi chín nghìn, ba trăm hai mươi bảy) đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật ông Vũ Mạnh Hùng, bà Mai Thị Phương Thảo không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số -/-, tờ bản đồ số -/-, địa chỉ thửa đất: 7 ngách 105 -Ngõ Xã Đàn 2-P.Nam Đồng- Q. Đống Đa, thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010913520800113 (Hồ sơ gốc số:4110/2009/QĐ-32) do UBND quận Đống Đa thành phố Hà Nội cấp ngày 08/12/2009 đăng ký sang tên cho bà Mai Thị Phương Thảo ngày 22/4/2013 đã thế chấp cho VPBank theo hợp đồng thế chấp số công chứng 590/2013; quyền số 01-2013 ngày 02 tháng 05 năm 2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu có dư nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho ngân hàng số tiền còn thiếu.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, ông Vũ Mạnh Hùng, bà Mai Thị Phương Thảo còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố nên Tòa án không xem xét. Nếu sau này giữa các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đình Thị Mai Hương.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí phúc thẩm:

Bà Đình Thị Mai Hương không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

## 2.2. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Vũ Mạnh Hùng, bà Mai Thị Phương Thảo phải chịu 112.235.960 (*Một trăm mười hai triệu, hai trăm ba mươi lăm nghìn, chín trăm sáu mươi*) đồng án phí dân sự sơ thẩm (chưa nộp).

- Bà Đinh Thị Mai Hương không phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 0024729 ngày 01 tháng 9 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 51.000.000 (*Năm mươi mốt triệu*) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 0024473 ngày 29 tháng 5 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

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, 7a, 7b 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Tòa tuyên án.

### **Nơi nhận:**

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đinh Như Lâm**