

Bản án số: 217/2019/DS-PT

Ngày : 29/7/2019

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 tòa : Bà Hoàng Thị Thu Lan

Các Thẩm phán : Ông Nguyễn Quốc Thái

Bà Nguyễn Thu Hồng

- Thư ký phiên tòa : Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thẩm tra viên Tòa án
nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội :

Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 29 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2019/TLPT-DS ngày 26
tháng 4 năm 2019 về việc *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án
nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 218/2019/QĐXX-PT
ngày 01/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; Quyết định hoãn phiên
tòa phúc thẩm số 270/2019/QĐPT-HPT ngày 17/7/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty VAMC.

Địa chỉ trụ sở: Số 22 HV, Phường L, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Nguyễn Tiến Đ - Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:

Ngân hàng A. Địa chỉ trụ sở: Số 02 LH, phường T, quận B, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K- Chủ tịch Hội đồng thành
viên; **Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Việt Dũng
(theo Quyết định về việc ủy quyền tham gia tố tụng số 1095/QĐ-NHNoLH-PC
ngày 14/8/2018).

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1974

2. Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Số 5 ngách 209 ngõ Q, phường Q, quận Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Nguyễn Tuấn T, sinh năm 1970; Địa chỉ: C16 tập thể H, phường Y, quận C, Hà Nội (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1374.2018/HĐ – UQ lập ngày 04/04/2018 tại Văn Phòng Công chứng Đ).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Đắc C, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số nhà 21, tổ dân phố số 1, Phố T, phường Đ, quận N, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C:

1. Ông Lâm Vương V - Luật sư của Công ty Luật VOA, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; Địa chỉ: 63 Tây Sơn, quận Đ, Hà Nội

2. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1971
HKTT: Thôn C, xã L, huyện O, Hà Nội

3. Anh Đào Quang Q, sinh năm 1994
HKTT: Thôn C, xã L, huyện O, Hà Nội

4. Anh Bạch Đăng B, sinh năm 1997
HKTT: Thôn L, xã T, huyện O, Hà Nội

5. Anh Lâm Chóong A, sinh năm 1995
HKTT: Thôn Q, xã Đ, huyện N, tỉnh Bắc Giang.

Cùng tạm trú tại: Số nhà 21, tổ dân phố số 1, Phố T, phường Đ, quận N, Hà Nội

Người kháng cáo:

Ông Nguyễn Đắc C - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 28/7/2017 của nguyên đơn là Công ty VAMC (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ngân hàng A) và các lời khai tại Toà án của bà Nguyễn Thị L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/4/2012 ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1974 (số CMTND: 01207996 do Công an TP Hà Nội cấp ngày 01/02/2010) (đại diện Bên B) và A - chi nhánh LH do ông Hồ Văn N - Giám đốc Chi nhánh (đại diện Bên A) đã ký Hợp đồng tín dụng (dùng cho khách hàng là hộ gia đình, cá nhân) số 1400-LAV-201200385 với nội dung: A - chi nhánh LH cho ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thu H (Bên B) vay số tiền 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng). Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân (từ ngày 20/4/2012 đến hết ngày 20/4/2013); Mục đích sử dụng vốn vay: thanh toán tiền mua căn hộ P 112 - C2 Tập thể K, phường K, quận Đ, Hà Nội, giá chuyển nhượng 4.500.000.000đồng (bốn tỷ, năm trăm triệu đồng); Lãi suất cho vay ở thời điểm ký hợp đồng là 18%/năm được điều chỉnh 03 tháng /lần theo công thức bằng lãi suất huy động TK 12 tháng trả sau cộng biên độ 6% nhưng ko vượt quá lãi suất A quy định

tại mỗi kỳ điều chỉnh. Lãi suất quá hạn bằng tối đa 150% lãi suất cho vay đã thỏa thuận. Trả gốc 01 lần vào cuối kỳ (20/04/2013), trả lãi 06 tháng một lần, kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 20/10/2012.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Nguyễn Thanh S và vợ là bà Nguyễn Thu H đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản với A - chi nhánh LH tại Văn phòng công chứng Việt - Thành phố Hà Nội, số công chứng 120756, quyền số 08/HĐTC ngày 18/4/2012 với nội dung: Ông S, bà H thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 09, diện tích thửa đất: 95,1 m², sử dụng riêng tại địa chỉ Thôn Phố T, xã Đ, huyện L, Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 154840, số quyết định 490/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00452 do UBND huyện L, Hà Nội cấp ngày 21/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Đắc C, đã sang tên cho ông Nguyễn Thanh S ngày 13/12/2011 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016837/2011, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 08/12/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Nội. Tài sản thế chấp trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện L, thành phố Hà Nội ngày 20/4/2012.

Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp trên, ngày 20/4/2012 A - chi nhánh LH đã giải ngân số tiền 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng) cho ông Nguyễn Thanh S tại Giấy lĩnh tiền vay của A.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, khi A có thay đổi lãi suất thì đều thông báo cho ông S và bà H được biết. Ông S và bà H đồng ý với lãi suất và cách tính lãi của Ngân hàng, không có ý kiến thắc mắc khiếu nại gì. Cho đến nay, ông S và bà H chưa thanh toán trả cho A một khoản tiền nợ gốc và lãi nào là vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mặc dù A đã nhiều lần ra thông báo yêu cầu ông S, bà H phải trả nợ gốc và lãi cho A theo Hợp đồng tín dụng trên.

Thực hiện nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/5/2013 của Chính phủ về thành lập tổ chức và hoạt động của VAMC, Thông tư 19/2013/TT-NHNN ngày 06/9/2013 của Ngân hàng Nhà Nước Việt Nam quy định về mua bán và xử lý nợ xấu. Ngày 15/12/2014 A đã bán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/8/2014 của ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thu H với số tiền là 4.331.083.333đồng và các khoản lãi còn phát sinh cho VAMC theo Hợp đồng mua, bán nợ (thanh toán bằng trái phiếu đặc biệt) số: 7573/2014/MBN.VAMC1.A. Ông S, bà H đã được biết về Hợp đồng mua bán nợ này và đồng ý với việc mua bán nợ này.

Ngày 01/03/2018 VAMC (Bên A) đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 306/2018/BN.VAMC1-A cho bên mua là A (bên B) đối với khách hàng vay là ông S và bà H.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông S, bà H đề nghị A tạo điều kiện cho ông S và bà H được trả dần tiền nợ gốc và lãi, cụ thể: ông S, bà H xin được thanh toán trả nợ cho A số tiền gốc là 3.000.000.000đồng và 300.000.000đồng tiền lãi trong hạn trong thời hạn 3 tháng kể từ tháng 6/2018 đến tháng 8/2018 nhưng đến nay ông S và bà H vẫn chưa thực hiện việc trả nợ như đã đề nghị với A. Tính đến 30/11/2018, ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thu H còn nợ A tổng cộng cả tiền nợ gốc, tiền nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là: 6.840.250.000đồng (*Sáu tỷ, tám trăm bốn mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng*), trong đó: Nợ gốc: 3.000.000.000đồng; Nợ lãi trong hạn: 503.250.000đồng (từ ngày 20/4/2012 đến ngày 20/4/2013); Nợ lãi quá hạn: 3.337.000.000đồng (từ ngày 21/4/2013 đến ngày 30/11/2018).

Nay, A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty VAMC (Công ty quản lý tài sản -VAMC) yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thu H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 30/11/2018 là 6.840.250.000đồng (*Sáu tỷ, tám trăm bốn mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

2. Buộc ông S và bà H phải tiếp tục trả tiền nợ lãi quá hạn cho A theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trên hợp đồng tín dụng trên số nợ gốc cho đến khi thi hành xong theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp ông S, bà H không trả được những khoản tiền nợ trên cho A thì A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên và phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 160 tờ bản đồ số 09 tại địa chỉ thửa đất Thôn Phố T, xã Đ, huyện L, Hà Nội (nay là số nhà 21, tổ dân phố số 1, Thôn Phố T, phường Đ, quận N, thành phố Hà Nội) để thu hồi các khoản nợ trên.

Bị đơn là ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thu H do ông Nguyễn Tuấn T đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 20/4/2012 vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thu H (do ông S đại diện) và Ngân hàng A - chi nhánh LH có ký Hợp đồng tín dụng (dùng cho khách hàng là hộ gia đình, cá nhân) số 1400-LAV-201200385 như lời khai của nguyên đơn.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, vợ chồng ông S, bà H đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản với A - chi nhánh LH tại Văn phòng công chứng Việt - Thành phố Hà Nội, số công chứng 120756, quyền số 08/HĐTC ngày 18/4/2012, có nội dung: Thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 160 tờ bản đồ số 09 tại địa chỉ thửa đất Thôn Phố T, xã Đ, huyện L, Hà Nội (nay là số nhà 21, tổ dân phố số 1, Thôn Phố T, phường Đ, quận N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số

BC 154840, số hồ sơ gốc CH00452 do UBND huyện L, Hà Nội cấp ngày 21/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Đắc C, đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Thanh S ngày 13/12/2011 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016837/2011, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 08/12/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Nội. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện L, thành phố Hà Nội ngày 20/4/2012.

Quá trình giải quyết vụ án, ông S, bà H đã đề nghị A tạo điều kiện cho ông bà được trả dần tiền nợ gốc và lãi, cụ thể: ông S, bà H xin được thanh toán trả nợ cho A số tiền nợ gốc là 3.000.000.000đồng và 300.000.000đồng tiền nợ lãi trong hạn trong thời hạn 3 tháng kể từ tháng 6/2018 đến tháng 8/2018 nhưng Ngân hàng không đồng ý, cho nên đến nay ông S và bà H vẫn chưa thực hiện việc trả nợ như đã đề nghị với Ngân hàng. Ông S và bà H đề nghị A giảm toàn bộ khoản lãi cho ông S và bà H thì ông bà sẽ thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc cho Ngân hàng. Tính đến 30/11/2018, ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thu H còn nợ A số tiền là: 6.840.250.000đồng (Sáu tỷ, tám trăm bốn mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng), trong đó: Nợ gốc: 3.000.000.000đồng; Nợ lãi trong hạn: 503.250.000đồng; Nợ lãi quá hạn: 3.337.000.000 đồng. Ông S và bà H không tranh chấp gì về nội dung cũng như quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên.

Ông S và bà H đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn., nay ông S, bà H không có khả năng thanh toán các khoản nợ trên nên ông bà đồng ý với yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản thế chấp của A.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đắc C khai ông C bán nhà đất của ông tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 09, địa chỉ Thôn Phố T, xã Đ, huyện L, Hà Nội cho ông Nguyễn Thanh S chỉ nhằm mục đích để vay vốn Ngân hàng là không đúng. Việc ông C chuyển nhượng nhà đất trên cho ông S là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, ông C khai như trên với mục đích để trốn tránh việc trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Đắc C trình bày: Khoảng năm 2011 do ông đang cần tiền xây nhà, thông qua người cùng làng là anh Nguyễn Văn G (ông C không rõ nhân thân, ngày tháng năm sinh của anh G và nơi cư trú hiện nay) đã giới thiệu cho ông gặp ông Nguyễn Tuấn T để làm thủ tục vay tiền. Qua trao đổi, ông T đồng ý cho ông C vay số tiền 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) nhưng yêu cầu ông C phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất của ông C cho ông Nguyễn Thanh S, để ông S vay tiền của Ngân hàng và đưa cho ông T thì ông T mới có tiền cho ông C vay.

Ngày 08/12/2011, ông C đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Hà Nội (trụ sở số A38 Hoàng Ngân, phường

Trung Hòa, quận C, Hà Nội), số công chứng: 016837/2011 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐCN để chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất tại địa chỉ thôn Phố T, xã Đ, huyện L, Hà Nội cho ông Nguyễn Thanh S. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên, ông C hoàn toàn tự nguyện không có sự ép buộc, không bị lừa dối. Tuy nhiên, ông C cho rằng việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng như vậy chỉ là hình thức để ông vay được tiền của ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Tuấn T.

Ngày trong ngày 08/12/2011 ông C đã nhận của ông Nguyễn Tuấn T số tiền 200.000.000đồng và đưa cho ông T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 154840, số Quyết định: 490/QĐ-UBND, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00452 do Ủy ban nhân dân huyện L, thành phố Hà Nội cấp ngày 21/01/2011 đứng tên Nguyễn Đắc C. Sau khi ông ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông C tiếp tục nhận của ông T tổng số tiền 800.000.000đồng (tám trăm triệu đồng). Anh G đã giữ lại 80.000.000đồng của ông C, nói là tiền dịch vụ môi giới cho vay. Ông C có viết giấy nhận nợ với ông T số tiền là 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng), giấy nhận nợ do ông T giữ.

Ông Nguyễn Thanh S và ông C ký bản cam kết ngày 08/12/2011 với nội dung: "...việc mua bán trên là mua bán có thời hạn để bên mua vay vốn của Ngân hàng. Bên bán cam kết sau thời gian 36 tháng (ba sáu tháng) sẽ mua lại ngôi nhà với giá trị 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng chẵn) như đã bán và chịu lãi suất là 2%, ...".

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông S, ông C vẫn là người quản lý sử dụng nhà đất trên, ông C đã ký hợp đồng cho thuê nhà với bà Nguyễn Thị U, thời hạn thuê từ ngày 04/3/2017 cho đến ngày ông C cần bán nhà. Hiện nay tại nhà đất trên có bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1971 là chủ Hợp đồng thuê nhà; anh Đào Quang Q; anh Bạch Đăng B và anh Lâm Chóong A đang tạm trú.

Hiện nay, chỉ có một mình ông C có đăng ký hộ khẩu thường trú tại nhà đất số 21, tổ dân phố số 1, cụm dân phố Phố T, phường Đ, quận N, thành phố Hà Nội. Vợ ông C là bà Anh Aen chết năm 1993, con trai trưởng của ông C chết năm 1996, 01 con gái tên là Nguyễn Thị X, sinh năm 1985 đã đi lấy chồng, hiện đang cư trú tại Xóm H, phường V, quận H, Hà Nội. Ông C xây dựng ngôi nhà 03 tầng trên thửa đất năm 2003, toàn bộ tiền xây nhà là của ông C, không có ai đóng góp gì.

Ông C không yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 08/12/2011 giữa ông C và ông Sơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết việc vay nợ tiền giữa ông C và ông T trong vụ án này. Ông C sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông C đề nghị ông S và bà H phải có trách nhiệm thanh toán trả toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng, ông không đồng ý với yêu cầu kê biên phát mại tài sản là nhà đất tại địa chỉ số 21, tổ dân phố số 1, Phố T, phường Đ, quận N, thành phố Hà Nội; Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông được nộp số tiền 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) cho Ngân hàng để Ngân hàng giải chấp nhà đất trên cho ông, nếu Ngân hàng không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật

- Bà Nguyễn Thị U, anh Đào Quang Q, anh Bạch Đăng B, anh Lâm Chóong A thống nhất trình bày:

Ngày 04/3/2017 bà Nguyễn Thị ký kết hợp đồng thuê nhà số nhà 21, tổ dân phố số 1, Phố T, phường Đ, quận N, Hà Nội) với ông Nguyễn Đắc C. Thời hạn thuê nhà từ ngày 04/3/2017 cho đến ngày ông C cần bán nhà. Giá thuê là 3.500.000đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng)/tháng. Cùng đăng ký tạm trú tại nhà đất này với bà U có anh Đào Quang Q, sinh năm 1994 (con đẻ bà U), anh Bạch Đăng B, sinh năm 1997 (cháu ruột bà U), anh Lâm Chóong A, sinh năm 1995 (cháu họ bà U). Quá trình ở tại nhà đất này bà U, anh B, anh Q và anh A không xây dựng sửa chữa, cải tạo gì. Bà U, anh B, anh Q và anh A cam kết sẽ chấp hành bản án và bàn giao tài sản thế chấp cho chủ sở hữu hoặc người được thi hành án theo nội dung quyết định của bản án và đề nghị toà án không đưa bà U, anh B, anh Q và anh A vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty VAMC (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ngân hàng A) đối với ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thu H.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thu H phải thanh toán cho Ngân hàng A khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng (dùng cho khách hàng là hộ gia đình, cá nhân) số 1400-LAV-201200385 ngày 20/4/2012 tính đến ngày 30/11/2018 là: 6.840.250.000 (Sáu tỷ, tám trăm bốn mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng, trong đó:

- Nợ gốc là: 3.000.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn là: 503.250.000 đồng(từ ngày 20/4/2012 đến ngày 20/4/2013)
- Nợ lãi quá hạn là: 3.337.000.000 đồng (từ ngày 21/4/2013 đến ngày 30/11/2018)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh Sơn và bà Nguyễn Thu H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ

gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

3. Xác định Hợp đồng thế chấp số công chứng 120756, quyền số 08/HĐTC ngày 18/4/2012 tại Văn phòng công chứng Việt – Thành phố Hà Nội là Hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thu Hương không trả nợ được cho Ngân hàng A số tiền 6.840.250.000 (Sáu tỷ, tám trăm bốn mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên và phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 160, tờ bản đồ số 09 tại địa chỉ: Thôn Phố T, xã Đ, huyện L, thành phố Hà Nội (nay là số nhà 21, tổ dân phố số 1, thôn Phố T, phường Đ, quận N, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 154840, số quyết định 490/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00452 do UBND huyện L, thành phố Hà Nội cấp ngày 21/01/2011, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Thanh S ngày 13/12/2011 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 016837/2011, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCN lập tại Văn phòng công chứng Hà Nội ngày 08/12/2011. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 120756, quyền số 08/HĐTC lập tại Văn phòng công chứng Việt - Thành phố Hà Nội ngày 18/4/2012 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện L, thành phố Hà Nội ngày 20/4/2012 để thu hồi số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn là 6.840.250.000 (Sáu tỷ, tám trăm bốn mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

4. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

5. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không xét.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo... của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/12/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đắc C kháng cáo không đồng ý với yêu cầu kê biên, phát mại tài sản thế chấp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo. Các đương sự không xuất trình thêm chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C trình bày:

Căn cứ Bản cam kết ngày 08/12/2011 có chữ ký của ông C, ông S và Biên bản thỏa thuận ngày 18/12/2011 có chữ ký của ông S, thì ông C ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 21, tổ dân phố số 1, Phố T, phường Đ, quận N,

thành phố Hà Nội cho ông S ngày 08/12/2011 với mục đích để ông S vay tiền của Ngân hàng và cho ông C vay lại, hiện nay ông C vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất trên. Vợ chồng ông S và bà H là người phải có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông C được nộp số tiền 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) cho Ngân hàng và Ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp trên cho ông C. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đã đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đắc C. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

- Đối với Hợp đồng tín dụng:

Ngày 20/4/2012, ông Nguyễn Thanh S(đại diện Bên B) và A - chi nhánh LH do ông Hồ Văn N - Giám đốc Chi nhánh (Bên A) đã ký Hợp đồng tín dụng (dùng cho khách hàng là hộ gia đình, cá nhân) số 1400-LAV-201200385 với nội dung: A - chi nhánh LH cho ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thu H (Bên B) vay số tiền 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng). Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân (từ ngày 20/4/2012 đến hết ngày 20/4/2013); Mục đích sử dụng vốn vay: thanh toán tiền mua căn hộ P 112 - C2 Tập thể K, phường K, quận Đ, Hà Nội...

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông S và bà H chưa thanh toán trả cho A một khoản tiền nợ nào. Tính đến 30/11/2018, ông S và bà H còn nợ A tổng số tiền gốc và lãi là 6.840.250.000đồng (Sáu tỷ, tám trăm bốn mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng), trong đó: Nợ gốc: 3.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 503.250.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 3.337.000.000 đồng. Ông S và bà H đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm buộc ông S và bà H phải thanh toán cho A khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1400-LAV-201200385 ngày 20/4/2012 tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 30/11/2018 là 6.840.250.000đồng (Sáu tỷ, tám trăm bốn

mười triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) là có căn cứ. Nội dung này không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

- Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản:

Để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thu Hương theo Hợp đồng tín dụng 1400-LAV-201200385 ngày 20/4/2012, ông S và bà H và A - chi nhánh LH đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18/4/2012 tại Văn phòng công chứng - Thành phố Hà Nội, số công chứng 120756, quyển số 08/HĐTC, có nội dung: Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 160 tờ bản đồ số 09, địa chỉ: Thôn Phố T, xã Đ, huyện L, Hà Nội (nay là nhà số 21, tổ dân phố số 1, Thôn Phố T, phường Đ, quận N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 154840, số hồ sơ gốc CH00452 do UBND huyện L, Hà Nội cấp ngày 21/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Đắc C, đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Thanh S ngày 13/12/2011.

Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện L, thành phố Hà Nội ngày 20/4/2012. Tài sản thế chấp hiện nay do ông Nguyễn Đắc C đang quản lý, sử dụng.

Ông Nguyễn Đắc C kháng cáo bản án sơ thẩm không đồng ý xử lý tài sản thế chấp là nhà đất số 21, tổ dân phố số 1, Phố T, phường Đ, quận N, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ, với lý do ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh S ngày 08/12/2011 với mục đích để ông S vay tiền của Ngân hàng, sau đó cho ông vay lại, thực sự ông không có nhu cầu bán nhà đất. Ông C xuất trình tài liệu chứng minh là Bản cam kết ngày 08/12/2011 có chữ ký của ông C, ông S và Biên bản thoả thuận ngày 18/12/2011 có chữ ký của ông S.

Xét thấy, tại thời điểm ông S, bà H ký kết Hợp đồng tín dụng ngày 20/4/2012 và Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18/4/2012 với A - chi nhánh LH thì thửa đất số 160 tờ bản đồ số 09, địa chỉ: Thôn Phố T, xã Đ, huyện L, Hà Nội (nay là nhà số 21, tổ dân phố số 1, Thôn Phố T, phường Đ, quận N) đã được đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Thanh S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016837/2011, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 08/12/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Nội.

Ông C (bên bán) và ông S (bên mua) cùng xác nhận: Các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2011 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, lừa dối. Thửa đất chuyển nhượng đã được đăng ký sang tên cho ông S theo đúng quy định của pháp luật.

Bản cam kết ngày 08/12/2011 có nội dung: “Sau khi ký công chứng mua bán, chúng tôi có thoả thuận thêm như sau: “1. Hai bên cam kết rằng: việc mua bán trên là mua bán có thời hạn để bên mua vay vốn của Ngân hàng....” và Biên bản thoả thuận ngày 18/12/2011 có nội dung ông C cho ông S mượn sổ đỏ để

vay vốn ngân hàng được xác lập sau khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/12/2011 là giao dịch trái pháp luật nên không được chấp nhận.

Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Nguyễn Thanh S, vợ là bà Nguyễn Thị Thu Hương và A - chi nhánh LH xác lập ngày 18/4/2012 tại Văn phòng công chứng Việt - Thành phố Hà Nội, số công chứng 120756, quyền số 08/HĐTC tuân thủ đúng quy định của pháp luật, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện L, thành phố Hà Nội ngày 20/4/2012 là hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Do đó, trường hợp ông S, bà H không trả được tiền nợ trên cho A thì A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên và phát mại tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 09, diện tích 95,1m² đất tại địa chỉ: Thôn Phố T, xã Đ, huyện L, thành phố Hà Nội (nay là nhà số 21, tổ dân phố số 1, thôn Phố T, phường Đ, quận N, thành phố Hà Nội) để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, ông C đề nghị A tạo điều kiện cho ông được trả cho A số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và A giải chấp tài sản thế chấp cho ông C, nhưng không được sự đồng ý của Ngân hàng, do đó không chấp nhận yêu cầu trên của ông C.

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông C không yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2011 giữa ông C và ông S trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ. Ông C có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đắc C. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội

Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đắc C tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

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.

- Về án phí: Ông Nguyễn Đắc C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng;

- Điều 302 , 317, 342, 344, 351, 352, 355, 471, 474, 478 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định số 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 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty VAMC (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng là Ngân hàng A) đối với ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thu H.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thu Hương phải thanh toán cho Ngân hàng A khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1400-LAV-201200385 ngày 20/4/2012 tính đến ngày 30/11/2018 số tiền là 6.840.250.000đồng (Sáu tỷ, tám trăm bốn mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng), trong đó: Nợ gốc là 3.000.000.000đồng; Nợ lãi trong hạn là 503.250.000đồng; Nợ lãi quá hạn là 3.337.000.000đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thu H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

3. Xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 120756, quyển số 08/HĐTC ngày 18/4/2012 tại Văn phòng công chứng Việt – Thành phố Hà Nội là Hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thu Hương không trả khoản tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên và phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 09, diện tích 95,1m² đất tại địa chỉ: Thôn Phổ T, xã Đ, huyện L, thành phố Hà Nội (nay là nhà số 21, tổ dân phố số 1, thôn Phổ T, phường Đ, quận N, thành phố Hà Nội); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC154840, số quyết định 490/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00452 do UBND huyện L, thành phố Hà Nội cấp ngày 21/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Đắc C, đã đăng ký sang tên ông Nguyễn Thanh S ngày 13/12/2011 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 016837/2011, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐCN lập tại Văn phòng công chứng Hà Nội ngày 08/12/2011

để thu hồi nợ, theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 120756, quyển số 08/HĐTC ngày 18/4/2012 tại Văn phòng công chứng Việt - Thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện L, thành phố Hà Nội ngày 20/4/2012.

4. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

5. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không xét.

6. Về án phí:

- Ông Nguyễn Thanh Svà bà Nguyễn Thu H phải chịu 114.840.250đồng (Một trăm mười bốn triệu, tám trăm bốn mươi nghìn, hai trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng A tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 57.021.375đồng (Năm mươi bảy triệu, không trăm hai mươi một nghìn, ba trăm bảy mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tiền số 0006609 ngày 20/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ, thành phố Hà Nội.

- Ông Nguyễn Đắc C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008043 ngày 10/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ, 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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận :

- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND quận Đ;
- Chi cục THADS quận Đ
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thị Thu Lan