

**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: 310/2020/DS-PT
Ngày: 05/8/2020
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
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Như Lâm

Các thẩm phán: Bà Ngô Thị Thu Thiện
Ông Đỗ Minh Hoàng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên

Ngày 05/8/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 364/2019/TLPT - DS ngày 02/12/2009 về: “***Tranh chấp hợp đồng tín dụng***”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2020/QĐ-PT ngày 11/02/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank).

Trụ sở: Số 198 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân Thành – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh Dũng – Phó trưởng phòng Khách hàng thể nhân 1 của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch. (Theo Giấy ủy quyền số 80/UQ-SGD.QLNS ngày 11/02/2020). Ông Dũng có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Anh Trần Phương Hà; sinh năm: 1976; vắng mặt tại phiên tòa.

Hộ khẩu thường trú: Số 57 ngõ 178 phố Thái Hà, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Hiện ở tại: Thôn Lộng Đồng, xã Lộc An, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Phương Hà là bà Ninh Thị Hoàng Yến; sinh năm: 1942; trú tại: Tập thể bao xây dựng Sông Đà, phường Trung Tự, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền ngày 06/01/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Trần Phương Hà có Luật sư Bùi Tiến Soạn, Hoàng Ngọc Hiền, Nguyễn Văn Thông – Văn phòng Luật sư Đông Hà – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: số 1 phố Quang Trung, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Luật sư Soạn có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Trần Thị Thu; sinh năm: 1977; Hộ khẩu thường trú: Số 57 ngõ 178 phố Thái Hà, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Hiện ở tại: Thôn Lộng Đồng, xã Lộc An, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Thu là bà Ninh Thị Hoàng Yến; sinh năm: 1942; trú tại: Tập thể bao xây dựng Sông Đà, phường Trung Tự, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền ngày 06/01/2020. Bà Yến có mặt tại phiên tòa.

3.2. Ông Trần Trọng Thắng; sinh năm: 1949; có mặt tại phiên tòa.

3.3. Anh Trần Trọng Hải; sinh năm: 1983; có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Ông Thắng, anh Hải có hộ khẩu thường trú: Số 57 ngõ 178 phố Thái Hà, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội

Hiện ở tại: Số 502 phố Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

3.4. Chị Nguyễn Thùy Dung; sinh năm: 1996; có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

3.5. Cháu Trần Trọng Gia Tuệ; sinh năm: 2018; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện hợp pháp cho cháu Trần Trọng Gia Tuệ là anh Trần Trọng Hải và chị Nguyễn Thùy Dung.

Cùng cư trú tại: Số 502 phố Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

3.6. Bà Ninh Thị Lan; sinh năm 1955; vắng mặt tại phiên tòa.

Nơi cư trú cuối cùng: Số 57 ngõ 178 phố Thái Hà, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

4. Người kháng cáo: anh Trần Phương Hà là bị đơn, ông Trần Trọng Thắng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngân hàng TMCP ngoại th-ong Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) khởi kiện anh Trần Ph-ong Hà về tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Trong đơn khởi kiện, tại Bản tự khai và các buổi hòa giải do Tòa án tiến hành (tại Tòa án cấp sơ thẩm lần 1), đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày:

Anh Trần Ph-ong Hà có hồ sơ xin vay vốn gửi Ngân hàng TMCP ngoại th-ong Việt Nam, sau khi xem xét nhu cầu vay vốn và tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay, Ngân hàng đã chấp thuận cho anh Hà vay tiền. Ngày 14/5/2012 Ngân hàng TMCP Ngoại Th-ong Việt Nam - chi nhánh sở giao dịch và anh Trần Ph-ong Hà ký hợp đồng tín dụng số 12/KHTN -BDS - MN/0299 với nội dung nh- sau:

Số tiền vay: 4.200.000.000 đồng.

Mục đích vay vốn: Mua nhà để ở

Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên

Lãi suất vay: 17%/ năm và đ- ợc tự động điều chỉnh 3 tháng một lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo lãi suất do bên cho vay công bố tại thời điểm điều chỉnh.

Lãi suất quá hạn: 130% lãi suất trong hạn.

Ngày giải ngân là 21/5/2012 (thể hiện tại Giấy nhận nợ ngày 21/5/2012) với số tiền nhận nợ 01 lần là 4.200.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 930409 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 29/03/2012 cho anh Trần Ph-ong Hà và chị Trần Thị Thu tại địa chỉ: Khu tái định c-4A ph- ờng La Khê (nay là số 502 phố Quang Trung, ph- ờng La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội) thuộc thửa đất số 11C, tờ bản đồ số 00, diện tích 42,25m²

Giá trị định giá tại thời điểm thế chấp là 7.005.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Trần Ph-ong Hà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Cho đến nay anh Hà mới trả đ- ợc một phần số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và ch- a trả đ- ợc lãi. Nh- vậy, số tiền hiện nay anh Hà còn nợ Ngân hàng Vietcombank là:

- Nợ gốc: 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng).

- Nợ lãi trong hạn tính đến hết ngày 11/3/2018 là 1.680.650.643đ (một tỷ sáu trăm tám m- ời triệu sáu trăm năm m- ời nghìn sáu trăm bốn m- ời ba đồng).

- Nợ lãi quá hạn tính đến hết ngày 11/3/2018 là 273.714.750 đồng (hai trăm bảy m- ời ba triệu bảy trăm m- ời bốn nghìn bảy trăm năm m- ời đồng).

Tổng nợ gốc và lãi anh Hà còn nợ ngân hàng tính đến hết ngày 11/3/2018 là: 5.554.365.393 đồng (năm tỷ năm trăm năm m- ời t- ỷ ba trăm sáu m- ời lăm nghìn ba trăm chín m- ời ba đồng).

Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm buộc anh Trần Ph-ong Hà phải thanh toán ngay cho Ngân hàng toàn bộ số tiền còn nợ trên.

Tr- ờng hợp anh Trần Ph- ơng Hà không trả hoặc trả không đầy đủ đ- ợc số tiền trên thì đề nghị Tòa án xét xử tuyên cho Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên phát mại tài sản bảo đảm là “ Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 11C, tờ bản đồ số 00, diện tích 42,25m² tại địa chỉ Khu tái định c- 4A ph- ờng La Khê (nay là số 502 phố Quang Trung, ph- ờng La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội) thuộc sở hữu của anh Trần Ph- ơng Hà và chị Trần Thị Thu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 930409 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 29/03/2012 cho anh Trần Ph- ơng Hà và chị Trần Thị Thu để thu hồi nợ cho Ngân hàng Vietcombank.

Quá trình làm việc tại tòa án cấp sơ thẩm lần , ông Trần Trọng Thắng là diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày nh- sau: Ông xác nhận ngày 14/5/2012 giữa anh Trần Ph- ơng Hà và Ngân hàng TMCP ngoại th- ơng Việt Nam (Vietcombank) có ký kết hợp đồng tín dụng số 12/KHTN -BĐS - MN/0299.

Số tiền vay: 4.200.000.000 đồng.

Mục đích vay vốn: Mua nhà đất ở

Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên

Lãi suất vay: 17%/ năm và đ- ợc tự động điều chỉnh 3 tháng một lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo lãi suất do bên cho vay công bố tại thời điểm điều chỉnh.

Lãi suất quá hạn: 130% lãi suất trong hạn.

Ngày giải ngân là 21/5/2012 (thể hiện tại giấy nhận nợ ngày 21/5/2012) với số tiền nhận nợ 01 lần là 4.200.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 11C, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu tái định c- 4A ph- ờng La Khê (nay là số 502 phố Quang Trung, ph- ờng La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội) theo giấy chứng nhận số BH 930409 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 29/03/2012 cho anh Trần Ph- ơng Hà và chị Trần Thị Thu.

Quá trình thực hiện hợp đồng do có khó khăn về kinh tế nên cho đến nay anh Trần Ph- ơng Hà mới chỉ trả đ- ợc một phần nợ gốc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Số tiền nợ gốc hiện nay anh Hà còn nợ Vietcombank 3.600.000.000đ (ba tỷ sáu trăm triệu đồng) và lãi phát sinh.

Do hoàn cảnh kinh tế của gia đình anh Trần Ph- ơng Hà hết sức khó khăn nên ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian để anh Hà có thể thu xếp trả cho Ngân hàng khoản tiền nợ gốc. Về phần nợ lãi đại diện bị đơn đề nghị ngân hàng xem xét miễn hoặc giảm một phần lãi cho anh Hà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 12,14/3/2018 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã xét xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại Th- ơng Việt Nam. Buộc anh Trần Ph- ơng Hà phải trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại Th- ơng Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: **5.554.365.393 đồng** (Năm tỷ năm trăm

năm m-oi t- triệu ba trăm sáu m-oi lăm nghìn ba trăm chín m-oi ba đồng) (Trong đó: nợ gốc là 3.600.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 1.680.650.643 đồng; lãi quá hạn là 273.714.750 đồng).

2/ Tr- ờng hợp anh Trần Ph- ơng Hà không trả hoặc trả không đủ cho Ngân hàng TMCP ngoại th- ơng Việt Nam số tiền trên thì Ngân hàng TMCP ngoại th- ơng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, xây ngăn, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 11C, tờ bản đồ số 00 tại khu tái định c- 4A, ph- ường La Khê (nay là số nhà 502 phố Quang Trung, ph- ường La Khê), quận Hà Đông, Hà Nội thuộc sở hữu của anh Trần Ph- ơng Hà và chị Trần Thị Thu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 930409 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 29/3/2012 cho anh Trần Ph- ơng Hà và chị Trần Thị Thu để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đ- ơng sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là anh Trần Ph- ơng Hà, ng- ời có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Thu và ông Trần Trọng Thắng có đơn kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 280/2018/DS-PT ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã nhận định: Để đảm bảo việc xử lý tài sản thế chấp của anh Hà, chị Thu (liên quan đến việc chia tách ngôi nhà xây chung trên hai thửa đất 11B, 11C), tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập chứng cứ, làm rõ t- cách tổ tụng của bà Lan. Nếu có đủ căn cứ xác định bà Lan là vợ ông Thắng thì bà Lan và ông Thắng có quyền, nghĩa vụ ngang nhau về tài sản, trong đó có phần nhà anh Hà chị Thu thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Nếu có căn cứ xác định bà Lan là vợ của ông Thắng thì thực hiện thủ tục tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho bà Lan theo đúng quy định, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Lan cũng nh- các đ- ơng sự khác trong vụ án. Bản án dân sự phúc thẩm số 280/2018/DS-PT ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 12, 14 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Ngày 23/01/2019, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã thụ lý lại vụ án để giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

Trong quá trình Tòa án giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh) vẫn giữ nguyên yêu cầu nh- đã trình bày, bổ sung yêu cầu khởi kiện là khoản tiền lãi phát sinh, cụ thể tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 29/8/2019 là 6.286.005.393 đồng, trong đó nợ gốc là 3.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.243.450.643 đồng, nợ lãi quá hạn là 442.554.750 đồng. Tr- ờng hợp bị đơn không trả đ- ợc nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng đ- ợc quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu anh Hà thanh toán khoản tiền lãi đối với số nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, được điều chỉnh theo Quyết định của Ngân hàng

TMCP ngoại thương Việt Nam qua từ thời kỳ kể từ ngày 30/8/2019 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Anh Trần Ph-ong Hà và chị Trần Thị Thu ủy quyền cho bà Ninh Thị Hoàng Yến (Giấy ủy quyền lập ngày 23/4/2019 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Nam Định). Bà Ninh Thị Hoàng Yến trình bày: Bà xác nhận ngày 14/5/2012 Ngân hàng TMCP Ngoại Th-ong Việt Nam - chi nhánh Sở giao dịch và anh Trần Ph-ong Hà ký hợp đồng tín dụng số 12/KHTN -BDS - MN/0299, anh Hà đã nhận đủ số tiền 4.200.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 21/5/2012. Anh Hà đã trả đ-ợc 600.000.000 đồng nợ gốc và 804.224.024 đồng nợ lãi, anh còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 3.600.000.000 đồng và số tiền lãi nh- Ngân hàng trình bày. Hiện nay do hoàn cảnh kinh tế của anh Hà vô cùng khó khăn, chị Thu vợ anh Hà bị bệnh, anh chị không có công việc ổn định nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Quan điểm của bà là đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình anh Hà chị Thu đ-ợc trả cho Ngân hàng số tiền 2.700.000.000đ, số nợ còn lại bao gồm một phần nợ gốc và toàn bộ nợ lãi Ngân hàng miễn cho anh Hà và đề nghị Ngân hàng giải chấp tài sản đảm bảo cho anh Hà.

Bà Yến trình bày năm 2003, ông Thắng mua thửa đất 11B cùng địa chỉ với thửa đất 11C anh Hà đã thế chấp cho Ngân hàng. Ông Thắng và bà Lan đ-ợc Sở xây dựng tỉnh Hà Tây cấp Giấy phép xây dựng nhà ở, trên cơ sở đó ông Thắng đã xây nhà trên cả hai lô đất 11B và 11C, diện tích 84,5 m² thành một khối, kết cấu nhà 02 tầng để sinh hoạt chung. Toàn bộ tiền xây dựng nhà trên hai thửa đất là của ông Thắng, anh Hà không đóng góp công sức xây dựng gì. Bà đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thắng và vợ là bà Lan. Bà Lan là em gái của bà. Bà Yến khẳng định ông Thắng và bà Lan là vợ chồng, có đăng ký kết hôn nh-ng giấy tờ thất lạc, ông Thắng và bà Lan đã sống ly thân từ lâu nh-ng ch-a ly hôn, hiện nay bà Lan ở đâu không ai biết địa chỉ.

Ng-ời có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Trần Trọng Thắng trình bày: Ông nhất trí với đề nghị của bà Yến, ông mong muốn Ngân hàng chấp nhận việc anh Hà trả Ngân hàng số tiền 2.700.000.000 đồng, số nợ còn lại Ngân hàng miễn cho anh Hà vì hiện nay hoàn cảnh kinh tế của anh Hà chị Thu vô cùng khó khăn, chị Thu bị bệnh đã lâu, anh Hà không có công ăn việc làm ổn định nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Ông khẳng định năm 2010 ông là ng-ời bỏ tiền ra xây dựng ngôi nhà trên thửa đất 11B và 11C (số mới: 502 phố Quang Trung, ph-òng La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội), anh Hà và chị Thu không đóng góp gì. Ông và bà Ninh Thị Lan là vợ chồng, có đăng ký kết hôn nh-ng giấy tờ ông đã làm mất hết. Năm 2010 ông và bà Lan sống ly thân, hiện nay ông không biết bà Lan đang sinh sống ở đâu. Ông Thắng đề nghị xem xét quyền lợi của bà Lan vì bà Lan có gửi tiền về cho bà Yến để mua nhà và xây nhà tại thửa đất 11B và 11C.

Ng-ời có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác là anh Trần Trọng Hải và chị Nguyễn Thùy Dung không đến Tòa án. Tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 01/8/2019, anh Hải và chị Dung xác định không đóng góp vào tài sản tranh chấp và không liên quan đến việc thế chấp tài sản.

Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã xử và quyết định:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đối với bị đơn là anh Trần Phương Hà.

* Buộc anh Trần Phương Hà phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến hết ngày 29/8/2019 là: Nợ gốc: 3.600.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 2.243.450.643 đồng; Nợ lãi quá hạn: 442.554.750 đồng; Tổng: 6.286.005.393 đồng (Sáu tỉ hai trăm tám mươi sáu triệu không trăm linh năm nghìn ba trăm chín mươi ba đồng).

* Trường hợp anh Trần Phương Hà không trả hoặc trả không đủ cho Ngân hàng số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 11C, tờ bản đồ số 00 tại khu tái định cư - 4A, phường La Khê (nay là số nhà 502 phố Quang Trung, phường La Khê), quận Hà Đông, Hà Nội thuộc sở hữu của anh Trần Phương Hà và chị Trần Thị Thu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 930409 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 29/3/2012 cho anh Trần Phương Hà và chị Trần Thị Thu để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Vợ chồng ông Thắng, bà Lan được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 11C, tờ bản đồ số 00 tại khu tái định cư - 4A, phường La Khê (nay là số nhà 502 phố Quang Trung, phường La Khê), quận Hà Đông, Hà Nội nếu ông Thắng, bà Lan có nhu cầu. Nếu ông Thắng, bà Lan không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì khi phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa đất số 11C Ngân hàng có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Thắng số tiền số tiền xây dựng nhà là 277.586.500 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên và án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 08/9/2019, bị đơn là anh Trần Phương Hà có đơn kháng cáo bản án số 20/2019/DS-PT ngày 29/6/2020.

Ngày 08/9/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trọng Thắng có đơn kháng cáo bản án số 20/2019/DS-PT ngày 29/6/2020.

Tại phiên tòa hôm nay

Người đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam là ông Phạm Thanh Dũng trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện Ngân hàng trình bày số tiền lãi trong quá trình thi hành án Ngân hàng sẽ xem xét miễn giảm cho anh Trần Phương Hà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Bùi Tiến Soạn trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để tuyên: Sửa bản án sơ thẩm,

giành quyền ưu tiên mua nhà, đất cho bị đơn, đồng thời chính là người có tài sản thế chấp khi bị kê biên.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Ninh Thị Hoàng Yến trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Soạn và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí sơ thẩm cho anh Trần Phương Hà vì hoàn cảnh gia đình anh Hà rất khó khăn. Bà Yến cũng trình bày khi phát mại tài sản thế chấp chỉ phát mại quyền sử dụng đất, không phát mại nhà và đề nghị cho ông Trần Trọng Thắng được ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất mà anh Trần Phương Hà đã thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trọng Thắng trình bày ông thống nhất với lời trình bày của bà Ninh Thị Hoàng Yến và ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho ông được quyền ưu tiên mua lại nhà đất khi bị phát mại.

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 và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên Sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm bà Ninh Thị Hoàng Yến là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn đề nghị định giá lại tài sản. Ngày 03/7/2020, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá tài sản.

2. Về hình thức: Bị đơn là anh Trần Phương Hà và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trọng Thắng làm đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

3. Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Trần Phương Hà và ông Trần Trọng Thắng

3.1. Đối với hợp đồng tín dụng vay tài sản:

Hợp đồng tín dụng trung hạn đồng Việt Nam số:12/KHTN-BĐS-MN/0299 ngày 14/5/2012 cùng giấy nhận nợ ngày 21/5/2012 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam với anh Trần Phương Hà các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật vì vậy hợp đồng tín dụng này và giấy nhận nợ có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ ngày ký hai hợp đồng này. Căn cứ vào hợp đồng tín dụng trung hạn đồng Việt Nam số:12/KHTN-BĐS-MN/0299 ngày 14/5/2012 cùng giấy nhận nợ ngày 21/5/2012, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đã giải ngân cho anh Trần Phương Hà với tổng số tiền là: 4.200.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng). Trong quá trình thực hiện hợp đồng,

anh Trần Phương Hà đã trả được một phần số tiền gốc là 600.000.000 đồng, sau đó anh Hà không trả được nợ cho Ngân hàng. Như vậy, có căn cứ xác định do anh Hà vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam khởi kiện đòi nợ anh Hà là có căn cứ. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam yêu cầu anh Hà thanh toán số nợ tính đến ngày 29/8/2019 (Ngày xét xử sơ thẩm) gồm: nợ gốc: 3.600.000.000 đồng; lãi nợ trong hạn: 2.243.450.643 đồng; lãi nợ quá hạn: 442.554.750 đồng, Tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi là **6.286.005.393** đồng. Việc khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam yêu cầu anh Hà phải trả nợ là phù hợp với pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam buộc anh Hà phải trả số nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 29/8/2019 với tổng số tiền là **6.286.005.393** đồng là có căn cứ.

3.2. Đối với hợp đồng thế chấp tài sản:

Để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay tại hợp đồng tín dụng nêu trên anh Trần Phương Hà cùng vợ là chị Trần Thị Thu thế chấp tài sản tại Ngân hàng. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 11C, tờ bản đồ số 00 tại khu tái định c- 4A ph- ờng La Khê (nay là số nhà 502 phố Quang Trung, ph- ờng La Khê), quận Hà Đông, Hà Nội thuộc sở hữu của anh Trần Ph- ơng Hà và chị Trần Thị Thu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 930409 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 29/3/2012 để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 12/KHTN-BDS-MN/0299 ngày 14/5/2012 giữa ông Hà với Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp này đ- ợc ký kết ngày 14/5/2012 tại Văn phòng công chứng Thăng Long (số 54 Trần Nhân Tông, quận Hai Bà Tr- ơng, Hà Nội) và đã đ- ợc đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông ngày 14/5/2012. Nh- vậy Hợp đồng thế chấp đã tuân thủ đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp này hợp pháp cả về hình thức lẫn nội dung và phát sinh hiệu lực kể từ ngày 14/5/2012.

Xét yêu cầu của Ngân hàng đòi anh Trần Ph- ơng Hà phải thanh toán số nợ gốc và số nợ lãi phát sinh là: 6.286.005.393 đồng, nếu anh Hà không thanh toán nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng: Yêu cầu này phù hợp với thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên cũng nh- thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp, phù hợp với quy định tại Luật các tổ chức tín dụng nên có căn cứ để Tòa án chấp nhận yêu cầu này.

Về yêu cầu phát mãi tài sản: Yêu cầu này phù hợp với quy định tại các Điều 56, 58 Nghị định 163 ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11 ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005 và đ- ợc các bên liên quan đồng ý ký kết nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án ông Thắng khai, ông và bà Ninh Thị Lan là vợ chồng, ông bà đã ly thân nh- ng ch- a làm thủ tục ly hôn. Ông Thắng trình bày bị mất đăng ký kết hôn, giấy khai sinh của các con và đề nghị Tòa án mời bà Ninh Thị Hoàng Yến là chị gái bà Lan để xác minh mối quan hệ giữa ông và bà Lan là quan hệ vợ chồng và

việc ông Thắng là ng-ời xây dựng toàn bộ nhà trên cả hai lô đất 11B +11C diện tích 84,5 m² thành một khối, kết cấu nhà 02 tầng với mục đích để sinh hoạt chung.

Quá trình Tòa án xác minh đ-ợc Công an ph-òng La Khê, quận Hà Đông và Công an ph-òng Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội cung cấp: Bà Ninh Thị Lan không đăng ký hộ khẩu th-ờng trú và tạm trú tại địa chỉ số 57 ngõ 178 phố Thái Hà, ph-òng Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội và số 502 phố Quang Trung, ph-òng La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội. Tòa án nhân dân quận Đống Đa và Tòa án nhân dân quận Hà Đông có văn bản trả lời không có hồ sơ giải quyết vụ, việc ly hôn giữa ông Thắng và bà Lan. UBND xã Lộc An, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định trả lời không có hồ sơ l-ư đăng ký kết hôn thời gian năm 1975, 1976 (nơi ông Thắng khai đăng ký kết hôn). Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2019, ông Thắng khẳng định ông và bà Lan có đăng ký kết hôn, hiện sống ly thân ch- a ly hôn, bà Yến là chị gái bà Lan xác định lời khai của ông Thắng là đúng và khẳng định bà Lan em gái bà ch- a ly hôn ông Thắng. Nh- vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Thắng và bà Lan là vợ chồng, ch- a ly hôn là có căn cứ. Tuy bà Lan không có hộ khẩu, và cũng không ở tại số 502 phố Quang Trung, ph-òng La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội nh- ng theo luật Hôn nhân và gia đình thì đây vẫn là tài sản chung vợ chồng phần ông Thắng đang quản lý, sở hữu do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đ- a bà Ninh Thị Lan vào tham gia tố tụng với t- cách ng-ời có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Ngày 11/5/2015, Ngân hàng đến thẩm định tài sản cũng xác định trên đất đã có nhà 2 tầng bê tông cốt thép kiên cố nh- ng không ghi rõ nhà xây trên đất là của ai. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành định giá lại tài sản. Tại biên bản định giá ngày 03/7/2020 giá trị xây dựng còn lại của ngôi nhà trên hai thửa đất 11B và 11C là 796.722.472 đồng, nh- vậy giá trị xây dựng nhà trên thửa đất 11C (thửa đất anh Hà thế chấp cho Ngân hàng) là: $796.722.472 \text{ đồng} : 2 = 398.361.236 \text{ đồng}$. Căn cứ án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp thì chủ sở hữu của nhà đó (ông Thắng, bà Lan) đ-ợc quyền - ư tiên nhận chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất (nếu họ có nhu cầu). Tr- ờng hợp ông Thắng, bà Lan không muốn nhận chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất thì khi phát mại tài sản Ngân hàng có trách nhiệm thanh toán cho ông Thắng, bà Lan số tiền xây dựng nhà là 398.361.236 đồng; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần phải sửa bản án sơ thẩm ở nội dung này về giá trị xây dựng nhà.

Việc bà Ninh Thị Hoàng Yến đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để anh Hà trả số tiền 2.700.000.000 đồng, số nợ gốc còn lại và tiền lãi bà xin Ngân hàng miễn cho anh Hà vì hiện tại gia đình anh Hà đang gặp rất nhiều khó khăn về kinh tế. Tuy nhiên đề nghị của bị đơn không đ-ợc đại diện ngân hàng chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở để xem xét là có căn cứ.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo bị đơn anh Trần Phương Hà và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trọng Thắng. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về nội

dung tăng số tiền xây dựng nhà là 398.361.236 đồng theo biên bản định giá ngày 03/7/2020.

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

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân hàng TMCP thương mại Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Trần Phương Hà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày hôm nay bà Ninh Thị Hoàng Yến có giao nộp cho Hội đồng xét xử 01 đơn xin miễn giảm án phí sơ thẩm của anh Trần Phương Hà. Đối chiếu các quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì trường hợp của anh Trần Phương Hà không được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản sơ thẩm nên anh Trần Phương Hà, ông Nguyễn Trọng Thắng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Anh Trần Phương Hà, ông Trần Trọng Thắng được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Các điều 121, 122, 342 343, khoản 7 điều 351, các điều 388, 389, 401, 471, 474, 476, Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ngày 16 tháng 6 năm 2010;
- Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 17/6/2010;
- Điều 56, 58 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ quy định về giao dịch đảm bảo;
- Các Điều 31, 32, 33, 34 của Nghị định số 178/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017;

Xử :

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 29/8/2019 của Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại Th-ơng Việt Nam đối với bị đơn là anh Trần Ph-ơng Hà.

1.2. Buộc anh Trần Ph-ơng Hà phải trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại Th-ơng Việt Nam tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến hết ngày 29/8/2019 là: Nợ gốc: 3.600.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 2.243.450.643 đồng; Nợ lãi quá hạn: 442.554.750 đồng; Tổng: 6.286.005.393 đồng (Sáu tỉ hai trăm tám m-ời sáu triệu không trăm linh năm nghìn ba trăm chín m-ời ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/8/2019), anh Hà còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số tiền nợ gốc ch- a thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, đ-ợc điều chỉnh theo quyết định của Ngân hàng TMCP ngoại th-ơng Việt Nam theo từng thời kỳ.

1.3. Tr-ờng hợp anh Trần Ph-ơng Hà không trả hoặc trả không đủ cho Ngân hàng số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 11C, tờ bản đồ số 00 tại khu tái định c- 4A, ph-òng La Khê (nay là số nhà 502 phố Quang Trung, ph-òng La Khê), quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của anh Trần Ph-ơng Hà và chị Trần Thị Thu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 930409 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 29/3/2012 cho anh Trần Ph-ơng Hà và chị Trần Thị Thu để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Vợ chồng ông Thắng, bà Lan đ-ợc quyền -u tiên nhận chuyển nh-ợng quyền sử dụng thửa đất số 11C, tờ bản đồ số 00 tại khu tái định c- 4A, ph-òng La Khê (nay là số nhà 502 phố Quang Trung, ph-òng La Khê), quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội nếu ông Thắng, bà Lan có nhu cầu. Nếu ông Thắng, bà Lan không có nhu cầu nhận chuyển nh-ợng quyền sử dụng đất thì khi phát mại tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa đất số 11C Ngân hàng có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Thắng số tiền số tiền xây dựng nhà là 398.361.236 đồng.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Anh Trần Ph-ơng Hà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113. 554.365 đồng (một trăm m-ời ba triệu năm trăm năm m- ời t- nghìn ba trăm sáu m- ời lăm đồng).

Ngân hàng TMCP ngoại th-ơng Việt Nam đ-ợc hoàn trả số tiền là 56.000.000 đồng (năm m- ời sáu triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 01575 ngày 04/11/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên anh Trần Phương Hà, ông Trần Trọng Thắng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho anh Hà số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu số AA/2016/0003256 lập ngày 17/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội (Bút lục số 558).

Hoàn trả cho ông Thắng số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu số AA/2016/0003255 lập ngày 17/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội (Bút lục số 559).

Trường hợp bản án có hiệu lực 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

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

Đinh Như Lâm