

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 76/2024/DS-PT.

Ngày: 29-01-2024.

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín
dụng & hợp đồng thế chấp
tài sản là nhà đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA 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 Lê Trí Cường.
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh và ông Chu Tuấn Anh.
- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Thắng, Kiểm sát viên.

Ngày 29-01-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 553/2023/TLPT-DS ngày 24-11-2023 do Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2023/DS-ST ngày 27-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/QĐXXPT-DS ngày 08-01-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/QĐHPT-DSPT ngày 22-01-2024. Vụ án xét xử giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: NH2
Địa chỉ trụ sở: Tầng 16,23,24 Tòa nhà M3, số 229 phố TS4, phường NTS5, quận ĐĐ6, thành phố HN.
Đại diện theo pháp luật: Ông NPH7, Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Đại diện theo uỷ quyền: Ông TVL8, Phó Giám đốc chi nhánh HN, uỷ quyền lại cho ông ĐTK9 và ông NĐT10 (có mặt tại phiên tòa).

- Bị đơn: Anh NVH11, sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn TA12, xã TXT13, huyện CM1, thành phố HN (có mặt tại phiên tòa).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:
 1. Anh NCH14, sinh năm 1983.
 2. Chị NTPD15, sinh năm 1979.Đều ở địa chỉ: Thôn TA12, xã TXT13, huyện CM1, thành phố HN.
Anh NCH14 đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của chị NTPD15, (xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
 1. Bà TTĐ16, sinh năm 1950, đã chết năm 2022 nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm:
 - + Chị NTBH17, sinh năm 1973 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan trọng vụ án).

+ Anh NVH11, sinh năm 1975 (là bị đơn trong vụ án).

+ Anh NCH14, sinh năm 1983 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

+ Chị NTPD15, sinh năm 1979 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

Đều ở địa chỉ: Thôn TA12, xã TXT13, huyện CM1, thành phố HN.

+ Chị NTTD18, sinh năm 1977 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

Địa chỉ: Số 2 - B17, đường NH19, phường LH20, quận ĐĐ6, thành phố HN.

Chị NTBH17 và chị NTTD18 uỷ quyền cho anh NVH11 tham gia tố tụng.

2. Chị TTH21, sinh năm 1995 (vợ anh NVH11).

3. Cháu NTG22, sinh năm 2004.

4. Cháu NVNS23, sinh năm 2009.

5. Cháu NHT24, sinh năm 2015.

6. Cháu NVHĐ25, sinh năm 2020.

Cùng địa chỉ: Thôn TA12, xã TXT13, huyện CM1, thành phố HN.

Đại diện theo pháp luật cho cháu NVNS23, cháu NHT24, cháu NVHĐ25 là anh NVH11 và chị TTH21.

7. Cháu NCH26, sinh năm 2017.

8. Cháu NCK27, sinh năm 2020.

Cùng địa chỉ: Thôn TA12, xã TXT13, huyện CM1, thành phố HN.

Đại diện theo pháp luật cho cháu NCH26 và cháu NCK27 là anh NCH14.

9. Cháu BNH2 8, sinh năm 2001.

Địa chỉ: Thôn TA12, xã TXT13, huyện CM1, thành phố HN.

10. Phòng Công chứng X29 thành phố HN.

Địa chỉ: Toà N4D, số 50 đường LVL30, phường NC31, quận TX32, thành phố HN.

NỘI DUNG VỤ ÁN

NH2 – Chi nhánh HN ký Hợp đồng tín dụng số 106.0002/2015/ HĐTD-CN/PGBHN ngày 23-01-2015 với anh NVH11 với nội dung:

- NH2 cho anh NVH11 vay 300.000.000 đồng.

- Thời hạn vay 72 tháng.

- Mục đích sử dụng vốn vay: Tiêu dùng, mua cây cảnh, đá cảnh.

- Lãi suất 12,7% một năm.

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, NH2 – Chi nhánh HN đã giải ngân cho anh NVH11 vay 300.000.000 đồng theo đúng thoả thuận. Hai bên ký Khế ước nhận nợ số 106.0002/2015/KU'NN-CN/PGBHN ngày 28-01-2015.

Đảm bảo cho khoản vay trên, ông NVH33, bà TTĐ16 và anh NVH11 đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 241, tờ bản đồ 02 tại địa chỉ: Thôn TA12, xã TXT13, huyện CM1, thành phố HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 475886, số vào sổ: 00412 - QSDĐ/449/QĐ/UB do UBND huyện CM1 cấp ngày 30-12-2001 mang tên Hộ gia đình ông NVH33. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 540.2015/HĐTC, Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-01-2015 được Phòng Công chứng X29 thành phố HN chứng thực và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CM1 đăng ký giao dịch đảm bảo. Nội dung hợp đồng thế chấp còn thể hiện toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành; phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, quyền nhận đền bù, tiền bồi thường ...) cũng thuộc tài sản thế chấp.

Do anh NVH11 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, NH2 – Chi nhánh HN đã nhiều lần yêu cầu nhưng anh NVH11 vẫn chưa trả nợ, gia đình không chịu bàn giao tài sản thế chấp để xử lý thanh toán khoản vay nên ngày 30-11-2021 NH2 khởi kiện tại Toà án nhân dân huyện CM1, thành phố HN với yêu cầu:

- *Buộc anh NVH11 phải trả số tiền tạm tính đến ngày 26-7-2023 là 645.590.712 đồng, trong đó: Nợ gốc còn lại là 245.829.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 234.798.568 đồng; nợ lãi quá hạn là 164.963.144 đồng.*

- *Yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 27-7-2023 trên tổng số tiền anh NVH11 thực nợ NH2 với mức lãi suất nợ quá hạn theo thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ là 150% lãi suất trong hạn cho đến khi trả hết nợ.*

- *Trường hợp anh NVH11 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ trên thì NH2 được đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.*

* Bị đơn anh NVH11 thừa nhận đã ký hợp đồng tín dụng và cùng cha mẹ là ông NVH33, bà TTĐ16 ký hợp đồng thế chấp như đã nêu trên. Anh NVH11 cũng xác nhận còn nợ như NH2 đưa ra, tính đến ngày 26-7-2023 thì số nợ là 645.590.712 đồng, trong đó: Nợ gốc còn lại là 245.829.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 234.798.568 đồng; nợ lãi quá hạn là 164.963.144 đồng. Anh NVH11 nhận trách nhiệm trả nợ nhưng đề nghị NH2 cho trả tiền nợ gốc còn lại và một phần tiền lãi, tổng là 300.000.000 đồng. Anh NVH11 xin miễn phần tiền lãi còn lại.

Về nhà đất là tài sản thế chấp: Anh NVH11 trình bày thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Hộ gia đình gồm có năm thành viên gồm ông NVH33, bà TTĐ16, anh NVH11, anh NCH14 và chị NTPD15. Trong khi đó, hợp đồng thế chấp tài sản chỉ có ba thành viên ký gồm ông NVH33, bà TTĐ16, anh NVH11. Hai người hai người em còn lại là anh NCH14, chị NTPD15 không ký

hợp đồng thế chấp. Anh NVH11 đề nghị xem xét phần quyền lợi của anh NCH14, chị NTPD15 không là tài sản thế chấp.

Anh NVH11 khai ông NVH33 đã chết ngày 10-6-2017 theo Trích lục khai tử số 53/TLKT-BS ngày 08-8-2022 và bà TTĐ16 chết ngày 11-02-2022 theo Bản sao Trích lục khai tử số 52/TLKT-BS ngày 08-8-2022. Ông NVH33 và bà TTĐ16 có năm người con là chị NTBH17, anh NVH11, anh NCH14, chị NTPD15 và chị NTTD18. Ngoài ra ông NVH33 và bà TTĐ16 không có con nuôi, con riêng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh NCH14 đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của chị NTPD15 có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 540.2015/HĐTC, Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-01-2015 vô hiệu vì lý do: Gia đình có bảy người gồm cha mẹ và năm người con như đã nêu trên. Tại thời điểm UBND huyện CM1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30-12-2001 thì Hộ gia đình có năm người gồm ông NVH33, bà TTĐ16, anh NVH11, anh NCH14 và bà NTPD15. Khi ông NVH33, bà TTĐ16, anh NVH11 ký hợp đồng thế chấp thì anh NCH14 và bà NTPD15 không biết, không ký các giấy tờ liên quan đến thế chấp tài sản.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị NTTD18 cũng xác nhận về hoàn cảnh gia đình như anh NVH11 trình bày như đã nêu trên. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp thì chị NTTD18 kết hôn và không biết, không ký các giấy tờ liên quan đến thế chấp tài sản. Chị NTTD18 đề nghị NH2 tạo điều kiện cho anh NVH11 trả gốc và lãi là 300.000.000 đồng và miễn phần tiền lãi còn lại.

* Cháu BNH2 8 là con của chị NTTD18 sinh sống tại nhà đất nêu trên.

* Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà TTĐ16 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm những người con của ông NVH33, bà TTĐ16 thống nhất nội dung trình bày và quan điểm của anh NVH11.

* Anh NVH11 cũng đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của vợ là chị TTH21 và các con là cháu NTG22, cháu NVNS23 và cháu NVHĐ25.

* Anh NCH26 đồng thời là đại diện của hai con là cháu NCH26 và cháu NCK27.

* Phòng Công chứng X29 thành phố HN xác định hợp đồng thế chấp số công chứng 540.2015/HĐTC, Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-01-2015 được thực hiện đúng quy định của pháp luật trên cơ sở đầy đủ tài liệu cần thiết. Chủ thể ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định của pháp luật, trực tiếp có mặt và ký hợp đồng tại Phòng Công chứng X29 thành phố HN. NH2 đăng ký chữ ký và mẫu con dấu đúng quy định. Tại thời điểm công chứng, Phòng Công chứng X29 thành phố HN không nhận được bất cứ văn bản nào của cơ quan, tổ chức hay cá nhân yêu cầu dừng công chứng hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên. Các

bên đã được tự đọc hợp đồng, được Công chứng viên giải thích nội dung hợp đồng, đã hiểu quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm trước pháp luật khi giao kết hợp đồng. Phòng Công chứng X29 thành phố HN khẳng định không yếu tố nào là căn cứ để cho rằng hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu. Phòng Công chứng X29 thành phố HN đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật và xin xét xử vắng mặt.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 241, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Thôn TA12, xã TXT13, huyện CM1, thành phố HN có ngôi nhà cấp bốn mái ngói xây dựng năm 1982, sửa chữa năm 2019 cùng công trình phụ như sân lát xi măng, sân lát gạch đỏ, tường rào, một số cây ăn quả. Đây là những tài sản gắn liền với đất tại thời điểm thế chấp. Tài sản phát sinh sau khi thế chấp là ngôi nhà cấp bốn mái tôn do anh NCH14 xây dựng khoảng năm 2020. Những người sống trên đất gồm anh NCH14, chị NTPD15, cháu NCH26, cháu NCK27 và cháu BNH2 8.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Đại diện theo uỷ quyền của NH2 rút yêu cầu anh NVH11 trả khoản tiền phạt chậm trả lãi; yêu cầu anh NVH11 phải trả các khoản nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 27-9-2023 là 566.668.355 đồng gồm nợ gốc 245.829.000 đồng, nợ lãi trong hạn 240.176.089 đồng, nợ lãi quá hạn 80.663.266 đồng. Buộc anh NVH11 phải tiếp tục chịu lãi kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm 28-9-2023 đối với tiền nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng. Đề nghị được yêu cầu kê biên, phát mại tài sản đảm bảo trong trường hợp anh NVH11 không trả nợ.

- Anh NVH11 đề nghị được trả cả tiền gốc và tiền lãi tổng cộng 300.000.000 đồng, đề nghị miễn trả số tiền lãi còn lại.

- Anh NCH14 đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu.

- Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện CM1 đề nghị đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn rút yêu cầu; đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để buộc anh NVH11 trả nợ gốc còn lại và trả tiền lãi trong hạn cũng như lãi quá hạn; đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần liên quan đến phần quyền sử dụng đất của anh NCH14 và chị NTPD15. Trong trường hợp phát mại tài sản để thu hồi nợ thì anh anh NCH14 và chị NTPD15 mỗi người được thanh toán 1/5 giá trị quyền sử dụng đất.

* Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2023/DS-ST ngày 27-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện CM1, thành phố HN đã xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của NH2 đòi 89.575.886 đồng tiền phạt lãi chậm trả tính đến ngày 27-9-2023 và tiền phạt lãi chậm trả phát sinh sau ngày 27-9-2023.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NH2 tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với anh NVH11. Cụ thể:

- Buộc anh NVH11 phải trả cho NH2 số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 106.0002/2015/ HĐTD-CN/PGBHN ngày 23-01-2015; Khế ước nhận nợ số 106.0002/2015/KU'NN-CN/PGBHN ngày 28-01-2015 tính đến ngày 27-9-2023 là 566.668.355 đồng gồm nợ gốc 245.829.000 đồng, nợ lãi trong hạn 240.176.089 đồng, nợ lãi quá hạn 80.663.266 đồng.

- Buộc anh NVH11 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 28-9-2023 trên số nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng số 106.0002/2015/ HĐTD-CN/PGBHN ngày 23-01-2015 và Khế ước nhận nợ số 106.0002/2015/KU'NN-CN/PGBHN ngày 28-01-2015 đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh NCH14 và chị NTPD15 về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 540.2015/HĐTC. Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-01-2015 của Phòng Công chứng X29 thành phố HN vô hiệu.

4. Xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp anh NVH11 không trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì NH2 có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 241, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: Thôn TA12, xã TXT13, huyện CM1, thành phố HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 475886, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00412 QSDĐ/449/QĐ-UB do UBND huyện CM1 cấp ngày 30-12-2001 cho Hộ ông NVH33. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 540.2015/HĐTC. Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-01-2015 của Phòng Công chứng X29 thành phố HN.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các đương sự trong vụ án đang cư trú tại diện tích nhà đất nêu trên, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo có người khác đang thực tế sinh sống cùng với các đương sự cũng phải có nghĩa vụ thi hành án.

Trường hợp tài sản đảm bảo cho khoản vay khi phát mại vẫn không đủ để thu hồi nợ cho NH2 thì anh NVH11 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho NH2 .

Ngoài ra Toà án nhân dân huyện CM1 còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, bản án của Toà án nhân dân huyện CM1 bị kháng cáo như sau: Ngày 11-10-2023 anh NVH11 và anh NCH14 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do Hội đồng xét xử sơ thẩm vi phạm tố tụng, không xem xét một số nội dung như: Hồ sơ tín dụng và thế chấp tài sản có tài liệu là xác nhận nhân khẩu bị giả tạo nên hợp đồng thế chấp vô hiệu; cán bộ ngân hàng thiếu trách nhiệm,

khấu trừ 10% từ giá trị hợp đồng; thời điểm năm 2016 anh NVH11 bị tai nạn và không nhu cầu sử dụng tiền vốn vay nữa, đã liên hệ để trả tiền trước hạn nhưng NH2 trong bối cảnh sắp xếp cơ cấu lại nên gây khó khăn cho việc anh NVH11 trả toán trước hạn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh NCH14 xin giải quyết vắng mặt vì lý do sức khỏe.

- Anh NVH11 thừa nhận khoản nợ gốc, nợ lãi như bản án sơ thẩm đã quyết định nên không kháng cáo nội dung này. Tuy nhiên anh NVH11 cho rằng hợp đồng thế chấp vô hiệu do văn bản xác nhận nhân khẩu không đúng, còn thiếu thành viên trong Hộ gia đình không tham gia hợp đồng thế chấp là anh NCH14 và chị NTPD15. Ngoài ra, anh NVH11 cho rằng chị NTPD15 đi nước ngoài trước thời điểm thụ lý vụ án sơ thẩm nên Tòa án nhân dân huyện CM1 giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền. Anh NVH11 còn đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xem xét tình tiết NH2 ép anh NVH11 mua bảo hiểm nên cần gắn trách nhiệm của bên bảo hiểm trong vụ án.

- Ông NĐT10 là đại diện theo uỷ quyền của NH2 không chấp nhận lý do kháng cáo của anh NVH11 và anh NCH14 vì cho rằng hợp đồng tín dụng ký đúng chủ thể và nội dung nên phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Chủ thể tham gia hợp đồng thế chấp gồm ba thành viên trong Hộ gia đình là đúng. NH2 không có trách nhiệm phải biết số thành viên trong Hộ gia đình khác với văn bản của cơ quan có thẩm quyền đã xác nhận Hộ gia đình có ba thành viên. Việc anh NVH11 tham gia hợp đồng bảo hiểm không gắn với trách nhiệm của NH2 .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN phát biểu ý kiến:

+ Hoạt động tiến hành tố tụng của Tòa án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã được Tòa án tạo điều kiện thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng. Anh NCH14 vì vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai nên đề nghị đình chỉ giải quyết kháng cáo của anh NCH14.

+ Để giải quyết nội dung kháng cáo về tài sản thế chấp cần xem xét, thẩm định tại chỗ nên đề nghị tạm ngừng phiên tòa.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã thu thập và được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở ý kiến của đương sự, người bảo vệ quyền & lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng:

[1]. Kháng cáo của anh NVH11 và anh NCH14 đảm bảo các điều kiện về chủ thể kháng cáo, thời hạn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp không thoả thuận Toà án có thẩm quyền giải quyết nên Toà án nhân dân huyện CM1 thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Ngày 30-11-2021 NH2 nộp đơn khởi kiện là đảm bảo thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự.

[4]. Anh NCH14 vắng mặt nhưng có anh ruột đồng thời là đương sự kháng cáo là anh NVH11 trình bày lý do ốm đột xuất là chính đáng, đồng thời thể hiện quan điểm xin xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó không nhất thiết phải đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh NCH14 như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà.

[5]. Toà án nhân dân huyện CM1 xác định ông NVH33 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là sai tư cách tố tụng vì đương sự trong vụ án phải có năng lực pháp luật và năng lực hành vi tố tụng dân sự theo quy định tại Điều 69 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong khi đó, tại thời điểm Toà án nhân dân huyện CM1 thụ lý vụ án thì ông NVH33 đã chết. Vì vậy, phải xác định những người được thừa kế của ông NVH33 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chứ không là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông NVH33 trong vụ án.

Về nội dung:

[6]. Đương sự trong vụ án không tranh chấp về hình thức, chủ thể và nội dung của hợp đồng tín dụng. Căn cứ Điều 401, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự thì Hợp đồng tín dụng số 106.0002/2015/HĐTD-CN/PGBHN ngày 23-01-2015 là phù hợp nên phát sinh quyền lợi và nghĩa vụ của hai bên đã ký kết. Khế ước nhận nợ số 106.0002/2015/KU'NN-CN/PGBHN ngày 28-01-2015 đã ký phát sinh trách nhiệm của anh NVH11 phải trả nợ gốc và lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên. Mặt khác, các bên đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân không kháng nghị nội dung của bản án sơ thẩm xác định nghĩa vụ trả nợ của anh NVH11. Tại phiên toà phúc thẩm anh NVH11 vẫn thừa nhận trách nhiệm trả số nợ gốc, tiền nợ lãi như bản án sơ thẩm. Do đó nội dung xác định anh NVH11 có trách nhiệm trả nợ không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm trong vụ án.

[7]. Lý do kháng cáo của anh NVH11 và anh NCH14 về chủ thể tham gia hợp đồng thế chấp để từ đó cho rằng hợp đồng thế chấp vô hiệu. Thấy rằng:

- Quyền sử dụng thửa đất số 241, tờ bản đồ số 02, tại thôn TA12, xã TXT13, huyện CM1, thành phố HN đã được UBND huyện CM1 cấp chứng nhận cho Hộ gia đình ông NVH33 nên đủ điều kiện thế chấp; Hợp đồng thế chấp tài sản được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật nên phát sinh nghĩa vụ của bên thế chấp theo quy định tại Điều 317, Điều 318, Điều 320 Bộ luật Dân sự.

- Lời khai của bị đơn anh NVH11 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn đều thừa nhận thửa đất số 241, tờ bản đồ số 02, tại thôn TA12, xã TXT13, huyện CM1, thành phố HN có nguồn gốc ông cha để lại. Tài sản trên đất tại thời điểm thế chấp là của ông NVH33 và bà TTĐ16 tạo dựng. Nội dung này cũng được thể hiện tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đơn ngày 08-9-2001 của ông NVH33 xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi rõ đất ông cha để lại. Như vậy, thửa đất nêu trên không thuộc trường hợp của Hộ gia đình được giao đất, cấp đất nên việc UBND huyện CM1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đồng nghĩa xác lập quyền sử dụng đất cho tất cả thành viên trong Hộ gia đình có tại thời điểm năm 2001. Pháp luật về đất đai, Bộ luật Dân sự cũng như Luật Hôn nhân & Gia đình cũng không quy định để phân chia phần quyền sử dụng đất trong trường hợp anh NCH14 và chị NTPD15 có yêu cầu. Anh NCH14 và chị NTPD15 là con của ông NVH33 và bà TTĐ16 không sinh sống tại nhà đất ở thời điểm thế chấp, không có tài sản gắn liền với đất thế chấp nên không cần thiết tham gia ký hợp đồng thế chấp. Do đó, anh NCH14 và chị NTPD15 cho rằng không biết việc cha mẹ là ông NVH33, bà TTĐ16 thế chấp nhà đất, không ký hợp đồng thế chấp để yêu cầu độc lập đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp là không phù hợp.

Ông NVH33, bà TTĐ16 là người tạo lập tài sản gắn liền với đất tại thời điểm thế chấp nên nội dung hợp đồng thế chấp xác định quyền sử dụng đất và tài sản đã đang và sẽ tạo lập trên đất cũng là tài sản thế chấp là phù hợp nhưng với điều kiện tài sản đó do chủ sử dụng đất tạo lập. Trong vụ án này, sau khi thế chấp tài sản thì năm 2020 anh NCH14 là con được cha mẹ là ông NVH33, bà TTĐ16 cho xây dựng thêm một ngôi nhà cấp bốn mái tôn trên đất nhưng không bị ngăn chặn. Như vậy chủ sử dụng đất không đồng thời là chủ tài sản gắn liền với đất. Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện CM1 xác định ngôi nhà cấp bốn của anh NCH14 cũng là tài sản thế chấp là không chính xác. Do đó, trường hợp phát mại tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 241, tờ bản đồ số 02 tại thôn TA12, xã TXT13, huyện CM1, thành phố HN thì anh NCH14 được ưu tiên mua hoặc thanh toán giá trị ngôi nhà cấp bốn của anh anh NCH14 xây dựng trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh NVH11 cho rằng ngôi nhà cấp bốn mái tôn là do bà TTĐ16 mới xây dựng thêm từ nguồn tiền của con gái là chị NTPD15 gửi từ nước ngoài về. Ngoài lời khai anh NVH11 thừa nhận không cung cấp được tài liệu chứng minh. Lời khai của anh NVH11 cũng không phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05-4-2022 do Tòa án nhân dân huyện CM1, thành phố HN thực hiện, trong đó anh NVH11 là người duy nhất của gia đình trực tiếp tham gia. Do đó, quan điểm của anh NVH11 về tài sản thế chấp có liên quan đến chị NTPD15 ở nước ngoài nên cho rằng bản án sơ thẩm xét xử không đúng thẩm quyền là không phù hợp. Chị NTPD15 ở nước ngoài nhưng đã về nước để làm thủ tục ủy quyền có

chứng thực của UBND xã TX13 Tiên, huyện CM1, thành phố HN cho anh NCH14 đại diện tham gia tố tụng nên đã đảm bảo quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa để thẩm định tài sản như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

Cần sửa bản án sơ thẩm về tư cách tố tụng và sửa một phần nội dung theo nhận định như trên.

[8]. Do sửa án sơ thẩm nên anh NVH11 và anh NCH14 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Trả lại anh NVH11 và anh NCH14 số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Từ nhận định trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 192/2023/DS-ST ngày 27-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Cụ thể:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của NH2 khoản tiền lãi chậm trả lãi tính đến ngày 27-9-2023 là 89.575.886 đồng và tiền lãi chậm trả lãi phát sinh sau ngày 27-9-2023 đối với anh NVH11.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NH2 buộc anh NVH11 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 106.0002/2015/ HĐTD-CN/PGBHN ngày 23-01-2015 và Khế ước nhận nợ số 106.0002/2015/KU'NN-CN/PGBHN ngày 28-01-2015 với số tiền tính đến ngày 27-9-2023 gồm: Nợ gốc 245.829.000 đồng, nợ lãi trong hạn 240.176.089 đồng, nợ lãi quá hạn 80.663.266 đồng, tổng cộng là 566.668.355 đồng (*năm trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi tám nghìn, ba trăm năm mươi năm đồng*).

3. Buộc anh NVH11 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 28-9-2023 trên số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 106.0002/2015/ HĐTD-CN/PGBHN ngày 23-01-2015 và Khế ước nhận nợ số 106.0002/2015/KU'NN-CN/PGBHN ngày 28-01-2015 đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh NCH14 và chị NTPD15 về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 540.2015/HĐTC. Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-01-2015 của Phòng Công chứng X29 thành phố HN.

5. Trường hợp anh NVH11 không trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì NH2 có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 241, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: Thôn TA12, xã TXT13, huyện CM1, thành phố HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 475886, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00412 QSDĐ/449/QĐ-UB do UBND huyện CM1 cấp ngày 30-12-2001 cho Hộ ông NVH33. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 540.2015/HĐTC. Quyển số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-01-2015 của Phòng Công chứng X29 thành phố HN.

6. Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các đương sự trong vụ án đang cư trú tại diện tích nhà đất nêu trên, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo có người khác đang thực tế sinh sống cùng với các đương sự cũng phải có nghĩa vụ thi hành án.

7. Trường hợp tài sản đảm bảo cho khoản vay khi phát mại vẫn không đủ để thu hồi nợ cho NH2 thì anh NVH11 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex .

8. Án phí:

- Anh NVH11 phải nộp 26.666.734 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Trả lại NH2 12.000.000 đồng (*mười hai triệu đồng chẵn*) đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0075559 ngày 14-12-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM1, thành phố HN.
- Anh NCH14 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/00076617 ngày 16-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM1, thành phố HN.
- Anh NCH14 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh NCH14 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/00077128 ngày 12-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM1, thành phố HN.
- Anh NVH11 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh NVH11 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/00077127 ngày 12-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM1, thành phố HN.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 29-01-2024.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố HN;
- TAND huyện CMI;
- Chi cục THADS huyện CMI;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ / VPTA.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Trí Cường