TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ----------

Số: 221/2019/DS-PT
Ngày: 31/7/2019
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"

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 toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam.

Các Thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng

Bà Hoàng Thị Thu Lan

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan,Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 160/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DSST, ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 219/2019/QĐ - PT ngày 02 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP KT Việt Nam (KT).
Trụ sở: 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A - Chủ tịch hội đồng quản trị.
Người đại diện theo ủy quyền: Anh Phạm Minh Đ, chị Vũ Thị Th, chị Hoàng Thị Minh Ph, đều là Cán bộ xử lý nợ thuộc Ngân hàng TMCP KT Việt Nam *(theo Văn bản ủy quyền số:0770/2019/UQ-TCB ngày 19/7/2019; anh Đ, chị Th có mặt, chị Ph vắng mặt).*
Bị đơn: - Anh Lê Hồng Ph, sinh năm 1984 *(Có mặt)*
- Chị Phạm Thị Hồng L, sinh năm 1984 *(Vắng mặt)*
Chị Phạm Thị Hồng L ủy quyền cho anh Lê Hồng Ph (theo Hợp đồng ủy quyền

công chứng số 471, quyển số 05 ngày 23/9/2013).
Cùng trú tại: Số 9, Tổ 49 (nay là Tổ 27), phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Ph: Ông Trương Quốc Hòe - Luật sư Văn phòng luật sư Interla thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.
Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1. Bà Nguyễn Thị Hảo, sinh năm 1953.
2. Ông Lê Văn Hòa, sinh năm 1952.
Bà Hảo, ông Hòa ủy quyền cho anh Lê Hồng Ph theo Giấy ủy quyền số công chứng 772, quyển số 10/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng Vân.
3. Bà Đỗ Thị Nghĩa, sinh năm 1928.
4. Anh Đinh Quang Tuấn, sinh năm 1971.
5. Bà Lê Thị Thanh Hoa.
6. Cháu Đinh Hồng Trang, sinh năm 2003.
7. Cháu Đinh Quang Quốc Bảo, sinh năm 2006.
8. Cháu Lê Hồng Dương, sinh năm 2010.
9. Cháu Lê Khánh Vy, sinh năm 2012.
HKTT: Số 9, Tổ 49 (nay là Tổ 27), phường Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội.
10. Cháu Lê Hữu Nhật, sinh năm 1996.
11. Cháu Trần Thị Oanh, sinh năm 1993.
12. Cháu Nguyễn Văn Đắc, sinh năm 1996.
13.Chị Lê Minh Trang, sinh năm 1975.
14. Cháu Nguyễn Văn Huy, sinh năm 1995.
15. Chị Đàm Thị Hậu, sinh năm 1993.
16. Chị Trần Thị Hương, sinh năm 1968.
17. Cháu Nguyễn Thị Yến Nhi, sinh năm 1996.
18. Chị Lê Thị Linh, sinh năm 1993.
19. Anh Hoàng Thanh Hải, sinh năm 1992.
20. Anh Nguyễn Văn Phương, sinh năm 1986.
21. Cháu Đoàn Thị Thảo, sinh năm 1995.
22. Anh Phạm Ngọc Đoàn, sinh năm 1993.
23. Chị Bùi Bích Ngọc, sinh năm 1990.
24. Anh Tô Văn Biên, sinh năm 1986.

Cùng tạm trú tại: Số 9, tổ 49 (nay là tổ 27), phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

(Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt).

25. Văn phòng công chứng Thăng Long.

Trụ sở: Số 54 Trần Nhân Tông, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Chị Trần Thị Thu Hằng, sinh năm 1979 - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Hoàng Hải, sinh năm 1974.

Trú tại: số 37, BT3, khi bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội và chị Phạm Thị Hồng Hạnh; trú tại: xã Hải Thanh, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định *(Theo văn bản uỷ quyền ngày 05/9/2019. Ông Hải, bà Hạnh có đơn xin xét xử vắng mặt)*.

26. Văn phòng Công chứng Nguyễn Việt Thắng (cũ là Văn phòng công chứng A1).

Trụ sở: Số 12, ngõ 168 đường Nguyễn Khánh Toàn, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Anh Nguyễn Việt Thắng, sinh năm 1979 - Trưởng Văn phòng *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn-Ngân hàng Thương Mại Cổ phần KT Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng KT) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Anh Lê Hồng Ph cùng vợ là chị Phạm Thị Hồng L (bị đơn) và Ngân hàng thương mại cổ phần KT Việt Nam (Ngân hàng KT) có ký các Hợp đồng tín dụng vào các ngày 2/11/2010, ngày 8/11/2010 và ngày 18/11/2010, cụ thể như sau:

- Ngày 02/11/2010, bị đơn và Ngân hàng KT đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO để vay số tiền 15.000.000.000đồng. Ngày 3/11/2010, bị đơn đã nhận khoản tiền 15.000.000.000đồng là tiền giải ngân từ Ngân hàng KT, mục đích vay vốn mua nhà, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 3/11/2035, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/03/2011 là 15.5%/năm, lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng KT tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ

6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng KT tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

- Ngày 08/11/2010, bị đơn cùng Ngân hàng KT ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO vay số tiền 2.000.000.000đồng. Ngày 08/11/2010, bị đơn đã nhận khoản tiền 2.000.000.000đồng giải ngân từ Ngân hàng KT, mục đích vay vốn tiêu dùng, thế chấp bất động sản, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 08/11/2025, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/03/2011 là 15.8%/năm, lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng KT tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 6%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng KT tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

- Ngày 18/11/2010, bị đơn và Ngân hàng KT đã ký kết Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB-SGO vay số tiền 9.750.000.000đồng. Ngày 20/11/2010, bị đơn đã nhận nợ khoản tiền 9.750.000.000đồng giải ngân từ Ngân hàng KT, mục đích vay vốn mua nhà, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 20/11/2011, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/03/2011 là 19.5 %/năm, lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng KT tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 5.5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng KT tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, anh Lê Hồng Ph, bà Nguyễn Thị Hảo, ông Lê Văn Hòa đã dùng tài sản của mình để thế chấp cho Ngân hàng KT, cụ thể như sau:

- Ngày 02/11/2010, ông Lê Văn Hòa và bà Nguyễn Thị Hảo (do bà Nguyễn Thị Hảo đại diện theo ủy quyền) và Ngân hàng KT đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng 5360.2010/HĐTC - TCB lập tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội. Theo đó, bà Nguyễn Thị Hảo đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 189 -1p, tờ bản đồ số 19, có diện tích 568,9m^2 đất

ở đô thị (hình thức sử dụng riêng: 528,1 m^2, sử dụng chung: 40,8m^2), thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ Tổ 49, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, 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 BD 142437, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 2440/QĐ-UBND/2010/268 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 cho ông Lê Văn Hoà và bà Nguyễn Thị Hảo. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 287,53m^2, diện tích sàn: 1217,47 m^2, kết cấu bê tông, số tầng 04. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà ở quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội ngày 3/11/2010.

- Ngày 16/11/2010, anh Lê Hồng Ph và Ngân hàng KT cùng ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng 5657.2010/HĐTC-TCB lập tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội. Theo đó, anh Lê Hồng Ph đã sử dụng tài sản của mình là quyền sử dụng thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19, có diện tích 331,1m^2 đất ở tại đô thị (hình thức sử dụng riêng là 290,3m^2, sử dụng chung là 40,8m^2), thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ Tổ 49, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 142438, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 2440/QĐ-UBND/2010/267, do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 cho anh Lê Hồng Ph.Tài sản bảo đảm trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà ở quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội ngày 18/11/2010.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Ph, chị L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết nên Ngân hàng KT đã khởi kiện anh Ph, chị L tại Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy

Ngày 6/9/2017, Ngân hàng KT đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với lãi phạt tính đến ngày 06/11/2018 là 13.855.046.104đồng và không yêu cầu tính lãi phạt phát sinh.

Ngoài ra, để tạo điều kiện cho anh Ph, chị L trả nợ, Ngân hàng KT đã rút phần phí phạt vi phạm hợp đồng của các hợp đồng tín dụng là: 267.500.000 đồng (cụ thể: 1% của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO số tiền là 150.000.000đồng; 1% của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO với số 20.000.000đồng và 1% của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB-SGO với số tiền là 97.500.000 đồng).

Tính đến ngày 06/11/2018, dư nợ của anh Ph, chị L là:

* Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO:

- Nợ gốc: 14.400.000.000 đồng.

- Nợ lãi: 16.662.930.709 đồng.

Tổng cộng: 31.062.930.709 đồng.

* Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO:

- Nợ gốc: 1.866.664.000 đồng.

- Nợ lãi: 2.232.427.009 đồng.

Tổng cộng: 4.099.091.009 đồng.

* Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB-SGO:

- Nợ gốc: 9.749.600.689 đồng.

- Nợ lãi: 20.066.181.652 đồng.

Tổng cộng: 29.815.782.341 đồng.

Tổng cộng dư nợ của anh Lê Hồng Ph, chị Phạm Thị Hồng L tại Ngân hàng KT tính đến thời điểm 06/11/2018 như sau:

- Tổng nợ gốc: 26.016.264.689 đồng.

- Tổng nợ lãi: 38.961.539.370 đồng (trong đó: tổng nợ lãi trong hạn là 14.728.648.678 đồng, tổng nợ lãi quá hạn là 24.232.890.692 đồng).

Tổng nợ gốc và lãi: 64.977.804.059 đồng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng KT khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể như sau:

- Buộc anh Ph và chị L phải thanh toán trả nợ cho Ngân hàng KT tổng số tiền là 64.977.804.059đồng, bao gồm 26.016.264.689đồng nợ gốc và 38.961.539.370đồng nợ lãi (trong đó: tổng nợ lãi trong hạn là 14.728.648.678 đồng, tổng nợ lãi quá hạn là 24.232.890.692 đồng) tính đến hết ngày 06/11/2018.

- Kể từ ngày 07/11/2018, bị đơn phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO; Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO; Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB-SGO cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng KT có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của anh Lê

Hồng Ph, ông Lê Văn Hòa, bà Nguyễn Thị Hảo để thu hồi nợ cho Ngân hàng, các tài sản bảo đảm là:

Tài sản bảo đảm 1: Quyền sử dụng của thửa đất số 189 -1P, tờ bản đồ số 19 có diện tích 568,9m^2 đất ở đô thị (hình thức sử dụng riêng: 528,1 m^2, sử dụng chung: 40,8m^2), thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ Tổ 49, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, 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 BD 142437, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 2440/QĐ-UBND/2010/268 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 đứng tên ông Lê Văn Hòa và bà Nguyễn Thị Hảo. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 287,53 m^2, diện tích sàn: 1217,47 m^2, kết cấu bê tông, số tầng 04. Theo hiện trạng mô tả trong biên bản thẩm định thì trên đất gồm: 01 nhà 5 tầng có diện tích sàn tầng 1 khoảng 108m^2 và 01 nhà 05 tầng có diện tích sàn tầng 1 khoảng 300 m^2.

Tài sản bảo đảm 2: Quyền sử dụng thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19 có diện tích 331,1m^2 đất ở tại đô thị (hình thức sử dụng riêng: 290,3 m^2, sử dụng chung: 40,8 m^2), thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ Tổ 49, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, 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 BD 142438, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 2440/QĐ-UBND/2010/267 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 đứng tên anh Lê Hồng Ph.

Yêu cầu những người sinh sống, cư trú trên toàn bộ diện tích nhà, đất nêu trên có trách nhiệm bàn giao tài sản đảm bảo cho Cơ quan thi hành án có thẩm quyền để kê biên, phát mại theo quy định pháp luật.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn anh Lê Hồng Ph và chị Phạm Thị Hồng L trình bày:

Anh Ph và chị L xác nhận đã ký 03 Hợp đồng tín dụng vào thời gian như Ngân hàng KT trình bày với tổng số tiền vay của 03 Hợp đồng là 26.750.000.000đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, bà Nguyễn Thị Hảo và ông Lê Văn Hòa là bố, mẹ đẻ của anh Ph đã ký hợp đồng bảo lãnh đối với thửa đất 189 - 1p, tờ bản đồ số 19, diện tích 568,9 m^2 là tài sản sỡ hữu riêng của ông Hòa, bà Hảo và anh Ph thế chấp thửa đất 189 - 1p, tờ bản đồ số 19, diện tích 331 m^2 là tài sản đứng tên anh Lê Hồng Ph. Ngoài ra còn có 40,8 m^2 là diện tích sử dụng chung của ông Hoà, bà Hảo và của anh Ph. Phần diện tích sử dụng chung này anh Ph không biết vì sao Ngân hàng lại đưa vào làm tài sảnthế chấp. Do không hiểu biết, anh Ph đã ký vào hợp đồng thế chấp, việc này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của gia đình ông Hoà, bà Hảo

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng anh Ph, chị L đã trả cho Ngân hàng được khoảng 1.000.000.000đồng tiền gốc và thanh toán lãi đầy đủ từ khi vay đến khi quá hạn.

Việc vay tiền của vợ chồng anh Ph là có thật, anh chị đã nhận tiền và có thiện chí thanh toán. Do tình hình bất động sản đóng băng đã ảnh hưởng đến việc trả nợ của anh, chị. Anh Ph, chị L đề nghị Ngân hàng xem xét, tạo điều kiện kéo dài thời gian trả nợ và duy trì bản hợp đồng đã ký.

Anh Ph chị L đề nghị xem xét việc Ngân hàng KT đưa tài sản chung vào là tài sản đảm bảo thế chấp và tự ý tẩy xóa, sửa chữa hợp đồng. Do vậy, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp số 5657 ngày 16/11/2010 và hợp đồng 5360 ngày 02/11/2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Bà Nguyễn Thị Hảo trình bày: Bà Hảo và chồng là ông Lê Văn Hòa đã bảo lãnh cho con trai là anh Lê Hồng Ph vay số tiền 17.000.000.000đồng của Ngân hàng, ông bà đã thế chấp thửa đất số 189 - 1p, tờ bản đồ số 19, diện tích 568,9 m^2. Ngoài ra, còn có phần diện tích 40.8 m^2 là sở hữu chung với thửa đất 290 m^2 do con trai bà là anh Lê Hồng Ph đứng tên. Thửa đất này anh Ph cũng đã thế chấp cho Ngân hàng để bảo lãnh cho vợ là chị Phạm Thị Hồng L vay 10.000.000.000đồng. Bà đề nghị xem xét việc Ngân hàng đưa tài sản chung vào làm tài sản thế chấp.

2. Ông Lê Văn Hòa trình bày:

Ông là bố đẻ của anh Lê Hồng Ph. Bà Nguyễn Thị Hảo là vợ của ông. Năm 2010, ông Hòa được UBND quận Cầu Giấy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, số sổ BD 142437 đứng tên ông Lê Văn Hòa và bà Nguyễn Thị Hảo, có diện tích 568,9 m^2, hình thức sử

dụng riêng là 528,1 m2, hình thức sử dụng chung là 40.8 m^2, diện tích xây dựng là 287,53 m^2, diện tích sàn là 1217,47 m^2, nhà 4 tầng, bê tông, thửa đất số 189 – 1p tờ bản đồ số 19, tại tổ 49 phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Hòa đã đưa cho anh Lê Hồng Ph giữ hộ. Sau đó, anh Ph và bà Nguyễn Thị Hảo đã tự ý thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền.

Việc thế chấp này ông Hòa hoàn toàn không biết, anh Ph và bà Hảo không thông báo gì với ông. Anh Ph và bà Hảo vay số tiền là bao nhiêu và vay từ khi nào ông cũng không biết. Hợp đồng thế chấp tài sản ông Hòa không ký, ông cũng không ủy quyền cho bà Hảo thế chấp tài sản như nêu trên.

Việc vay tiền của Ngân hàng, anh Ph và bà Hảo phải tự chịu trách nhiệm trả tiền cho ngân hàng và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho ông vì ông không vay mượn gì. Ông không đồng ý dùng tài sản của ông để thế chấp cho Ngân hàng nên không đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp khi anh Ph không trả được nợ cho Ngân hàng.

3. Cụ Đỗ Thị Nghĩa trình bày: Cụ Nghĩa là mẹ của ông Lê Văn Hòa và là mẹ chồng của bà Nguyễn Thị Hảo. Cụ Nghĩa sinh sống tại số 9, Tổ 49 Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cùng gia đình con trai là ông Lê Văn Hòa, con dâu là bà Nguyễn Thị Hảo, cháu nội Lê Thu Phương (bị tâm thần và chết năm 2015), cháu nội Lê Hồng Ph, cháu dâu Phạm Thị Hồng L. Mảnh đất đang ở đứng tên con trai cụ là ông Lê Văn Hòa và con dâu là bà Nguyễn Thị Hảo.

Trong quá trình sử dụng, con trai và con dâu của cụ đã sử dụng vào mục đích gì cụ hoàn toàn không biết. Mọi giao dịch do ông Hòa, bà Hảo tự quyết định, cụ không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Anh Đinh Quang Tuấn trình bày: Anh Tuấn cùng với hai con đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ số 9 Tổ 27 phường Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội nhưng thực tế gia đình anh không ăn ở và sinh hoạt thường trú tại địa chỉ này.

Việc anh Ph, chị L và ông Hòa, bà Hảo thế chấp toàn bộ tài sản tại địa chỉ số 9 Tổ 27 phường Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội, anh Tuấn biết nhưng không có liên quan gì đến tài sản thế chấp. Do xác định không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đến tài sản thế chấp nên đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia tố tụng. Anh Tuấn có đơn từ chối tham gia tố tụng tại tòa án.

5. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Hữu Nhật, chị Trần Thị Oanh, anh Phạm Ngọc Đoàn, chị Bùi Bích Ngọc, anh Tô Văn Biên, chị Đoàn Thị Thảo, anh Nguyễn Văn Phương, anh Hoàng Thanh Hải, chị Lê Thị Linh, chị Nguyễn Thị Yến Nhi, chị Trần Thị Hương, chị Đàm Thị Hậu, anh Nguyễn Văn Huy, chị Lê Minh Trang, anh Nguyễn Văn Đắc, là những người đến thuê nhà tại địa chỉ: số 9, Tổ 49 (nay là Tổ 27) phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội đều có đơn từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án với lý do chỉ thuê nhà ở một thời gian ngắn, không có quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng nêu trên, đề nghị Tòa án không triệu tập làm việc và từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

6. Văn phòng công chứng Thăng Long trình bày: Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5360.2010/HĐTC-TCB do công chứng viên của Văn phòng công chứng Thăng Long công chứng ngày 02/11/2010 được giao kết giữa bên thế chấp là ông Lê Văn Hòa và bà Nguyễn Thị Hảo (đại diện là bà Nguyễn Thị Hảo theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1369.2010/HĐUQ ngày 01/11/2010) và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP KT Việt Nam do ông Nguyễn Khánh Phúc làm đại diện.

Tại thời điểm công chứng, bà Nguyễn Thị Hảo đã cung cấp cho Văn phòng công chứng Hợp đồng ủy quyền số 1369.2010/HĐUQ lập tại Văn phòng công chứng A1 ngày 01/11/2010 với nội dung ủy quyền là: *"bằng hợp đồng này bên A ủy quyền cho bên B thay mặt bên B thế chấp thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn ngân hàng"* (thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19 và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tổ 49, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự 2005, Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5360.2010/HĐTC-TCB ngày 02/11/2010 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Hảo (đại diện cho ông Lê Văn Hòa) và Ngân hàng TMCP KT Việt Nam là đúng pháp luật, đảm bảo đầy đủ các yếu tố như: các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Vào thời điểm công chứng, bà Nguyễn Thị Hảo đã có mặt, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đã đọc và nhất trí ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Bên nhận thế chấp cũng có chữ ký của ông Nguyễn Khánh Phúc và dấu Ngân hàng thương mại cổ phần KT Việt Nam đúng với chữ ký và con dấu ngân hàng đã đăng ký tại

Văn phòng công chứng Thăng Long (kèm theo Hợp đồng ủy quyền của ông Lê Văn Hòa và bà Nguyễn Thị Hảo).

7. Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng trình bày: Ông Lê Văn Hòa và bà Nguyễn Thị Hảo có ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1369.2010/HĐUQ tại Văn phòng công chứng A1 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng) do công chứng viên Chu Văn Khanh chứng nhận. Sau khi ký kết các bên không có khiếu nại gì về công chứng. Kèm theo là Hợp đồng ủy quyền 1369.2010/HĐUQ lập ngày 01/11/2010.

Tại bản án sơ thẩm số 31/2018/DSST ngày 6/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP KT Việt Nam đối với anh Lê Hồng Ph và chị Phạm Thị Hồng L về tranh chấp Hợp đồng tín dụng trung hạn, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 02/11/2010; Hợp đồng tín dụng trung hạn, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 08/11/2010 và Hợp đồng tín ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB-SGO ngày 18/11/2010 giữa Ngân hàng TMCP KT Việt Nam với ông Lê Hồng Ph và bà Phạm Thị Hồng L.

2. Buộc ông Lê Hồng Ph và bà Phạm Thị Hồng L phải trả cho Ngân hàng TMCP KT Việt Nam tổng tiền nợ tính đến ngày 06/11/2018 là: 64.977.804.059 đồng (Sáu mươi tư tỷ, chín trăm bảy mươi bảy triệu, tám trăm linh tư nghìn không trăm năm mươi chín đồng). Trong đó nợ gốc: 26.016.264.689 đồng, nợ lãi 38.961.539.370 đồng (lãi trong hạn là 14.728.648.678 đồng, lãi quá hạn là 24.232.890.692 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu ông Lê Hồng Ph và bà Phạm Thị Hồng L không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP KT Việt Nam thì Ngân hàng TMCP KT Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp sau:

Tài sản bảo đảm 1: Quyền sử dụng 568,9m^2 đất ở đô thị (hình thức sử dụng riêng: 528,1 m^2, sử dụng chung: 40,8m^2), thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: tổ 49, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội của thửa đất số 189 -1p, tờ bản đồ số 19 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142437, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 2440/QĐ-UBND/2010/268 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010

mang tên ông Lê Văn Hòa và bà Nguyễn Thị Hảo) cùng các tài sản, công trình trên đất.

Tài sản bảo đảm 2: Quyền sử dụng 331.1 m^2 đất ở tại đô thị (hình thức sử dụng riêng: 290.3 m^2, sử dụng chung: 40.8 m^2), thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: tổ 49, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội của thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142438, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 2440/QĐ-UBND/2010/267 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 mang tên ông Lê Hồng Ph) cùng các tài sản, công trình trên đất.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản nêu trên, những người sinh sống, cư trú trên toàn bộ diện tích nhà, đất trên phải có trách nhiệm bàn giao tài sản đảm bảo cho Cơ quan thi hành án có thẩm quyền để thi hành án theo quy định pháp luật.

Trường hợp việc phát mại tài sản thế chấp mà không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Lê Hồng Ph và chị Phạm Thị Hồng L vẫn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm anh Lê Hồng Ph và chị Phạm Thị Hồng L phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký.

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

Không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm, **ngày 13/12/2018**, bị đơn anh Lê Hồng Ph có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và cho rằng, Toà án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng; nguồn gốc hai thửa đất là di sản thừa kế chưa chia; ông Lê Văn Hoà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Lê Hồng Ph là bị đơn trong vụ án trình bày, việc thế chấp tài sản trên đất của ông Hoà, bà Hảo là không hợp pháp vì tại thời điểm Toà án tiến hành xem xét thẩm định thì tài sản trên đất của ông Hoà bà Hảo đã thay đổi so với thời điểm thế chấp; Việc Ngân hàng đưa

diện tích 40,8m2 đất là diện tích sử dụng chung ghi trong hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoà, bà Hảo và anh Ph là không đúng. Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích sử dụng chung này là của những ai ngoài ông Hoà, bà Hảo và anh Ph. Do vậy đề nghị Toà án huỷ các Hợp đồng thế chấp tài sản và huỷ bản án sơ thẩm do Toà án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh và thu thập chứng cứ đầy đủ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của 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 cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 31/2018/DSST ngày 6/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng:

- Bị đơn anh Lê Hồng Ph có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

- Đối với chị Phạm Thị Hồng L không có đơn kháng cáo, đã uỷ quyền cho chồng là anh Lê Hồng Ph làm đại diện tham gia tố tụng. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

- Đối với sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án không có đơn kháng cáo. Xét thấy sự vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Lê Hồng Ph, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1.Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng:

Trong các ngày 02/11/2010; ngày 08/11/2010 và ngày 18/11/2010 anh Ph cùng vợ là chị Phạm Thị Hồng L đã ký 03 hợp đồng tín dụng trung, dài hạn và ngắn hạn với Ngân hàng KT, cụ thể:

- Ngày 02/11/2010 anh Ph, chị L ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO với Ngân hàng KT để vay số tiền 15.000.000.000đồng, quá trình thực hiện hợp đồng anh Ph, chị L đã trả cho Ngân hàng được 600.000.000đồng tiền gốc và 3.260.909.491đồng tiền lãi. Tính đến ngày 06/11/2018 anh Ph, chị L còn nợ Ngân hàng KT đối với hợp đồng này tổng cộng 31.062.930.709đồng, trong đó tiền gốc là 14.400.000.000đồng, tiền lãi là 16.662.930.709đồng.

- Ngày 08/11/2010 anh Ph, chị L ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO với Ngân hàng KT để vay số tiền 2.000.000.000đồng, quá trình thực hiện hợp đồng anh Ph, chị L đã trả cho Ngân hàng được 133.336.000đồng tiền gốc và 432.566.104đồng tiền lãi. Tính đến ngày 06/11/2018 anh Ph, chị L còn nợ Ngân hàng KT đối với hợp đồng này tổng cộng 4.099.091.009đồng, trong đó tiền gốc là 1.866.664.000đồng, tiền lãi là 2.232.427.009đồng.

- Ngày 18/11/2010 anh Ph, chị L ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB SGO với Ngân hàng KT để vay số tiền 9.750.000.000đồng, quá trình thực hiện hợp đồng anh Ph, chị L đã trả cho Ngân hàng được 399.311đồng tiền gốc và 1.927.620.749đồng tiền lãi. Tính đến ngày 06/11/2018 anh Ph, chị L còn nợ Ngân hàng KT đối với hợp đồng này tổng cộng 29.815.782.341đồng, trong đó tiền gốc là 9.749.600.689đồng, tiền lãi là 20.066.181.652đồng.

Tính đến ngày 06/11/2018, anh Ph và chị L còn nợ ngân hàng KT tổng số tiền là 64.977.804.059 đồng trong đó tổng nợ gốc: 26.016.264.689 đồng; tổng nợ lãi: 38.961.539.370 đồng (trong đó tổng nợ lãi trong hạn là 14.728.648.678đồng, tổng nợ lãi quá hạn là 24.232.890.692đồng).

Xét các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa người đại diện có thẩm quyền của Ngân hàng TMCP KT Việt Nam với anh Ph, chị L, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng, tại thời điểm ký kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều

cấm, không trái đạo đức xã hội, các bên đều đã đọc và ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện nên hợp đồng được xác định là hợp pháp và có hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết, quyền và nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý được quy định trong hợp đồng các bên đều có quyền và nghĩa vụ phải thực hiện. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng KT khởi kiện và yêu cầu bị đơn phải trả nợ gốc và lãi như đề nghị là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Đối chiếu với bảng sao kê tính lãi đến ngày 06/11/2018 do Ngân hàng KT cung cấp thì lãi suất được tính và điều chỉnh theo từng thời kỳ, phù hợp với lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng và các quy định của pháp luật. Bị đơn cũng xác nhận khoản tiền nợ gốc và lãi do Ngân hàng yêu cầu khởi kiện là đúng, đề nghị xem xét, tạo điều kiện giãn nợ và miễn toàn bộ tiền lãi cho bị đơn vì số tiền quá lớn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 6/9/2017, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với lãi phạt tính đến ngày 06/11/2018 là 13.855.046.104đồng và 267.500.000đồng phạt vi phạm hợp đồng của các hợp đồng tín dụng.

Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng KT là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận việc rút yêu cầu nêu trên là phù hợp và có căn cứ.

2.2 Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp:

- Xét Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5360.2010/HĐTC - TCB lập tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội giữa ông Lê Văn Hòa, bà Nguyễn Thị Hảo (do bà Nguyễn Thị Hảo đại diện theo ủy quyền) ký với Ngân hàng TMCP KT Việt Nam

- Xét Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 5657.2010/HĐTC - TCB lập tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội giữa anh Lê Hồng Ph và Ngân hàng TMCP KT Việt Nam.

Theo Hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp là tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của bên thế chấp tài sản tại thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142437, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH/2440/QĐ-UBND/2010/268 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010) mang tên ông Lê Văn Hòa và bà Nguyễn Thị Hảo và thửa đất số

189 - 1p, tờ bản đồ số 19 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142438, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 2440/QĐ-UBND/2010/267 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/08/2010) mang tên anh Lê Hồng Ph.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp và Tòa án thu thập được thể hiện, các bên ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vào thời điểm công chứng, bà Nguyễn Thị Hảo, anh Lê Hồng Ph có mặt và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đã đọc và nhất trí ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký nhà và đất quận Cầu Giấy nên có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết, các bên có quyền và nghĩa vụ phải thực hiện. Do vậy trường hợp anh Ph và chị L không trả đầy đủ các khoản tiền nợ cho Ngân hàng KT thì ngân hàng KT có quyền đề nghị cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đối với việc anh Ph và bà Hảo đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp vì Ngân hàng nhận thế chấp cả phần diện tích sử dụng chung của hai thửa đất đã thế chấp nêu trên là không đúng quy định của pháp luật, dẫn đến Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hảo không có đơn yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai và giải thích cho các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình nhưng không ai có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét, giải quyết là có căn cứ. Tuy nhiên cũng cần xác định, đối với diện tích 40,8m^2 là phần diện tích sử dụng chung của hai thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hòa, bà Hảo và anh Ph. Tại thời điểm thế chấp các bên đều tự nguyện thế chấp cả phần diện tích sử dụng chung, phần diện tích sử dụng riêng thuộc tài sản của bên thế chấp là bà Hảo, ông Hòa và anh Ph, ngoài ra không có ai khác có quyền sở hữu sử dụng. Các bên đều nhất trí thế chấp toàn bộ nhà đất thuộc quyền sở hữu của mình để đảm bảo khoản vay của anh Ph, chị L. Sau khi thế chấp các bên không ai có khiếu nại hay

thắc mắc gì, do vậy không có căn cứ xác định Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu do thế chấp cả phần diện tích sử dụng chung.

Đối với ông Lê Văn Hòa có lời khai, ông không ủy quyền cho bà Hảo thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông và bà Hảo tại địa chỉ nêu trên để đảm bảo cho khoản vay của anh Ph, chị L, tuy nhiên xem xét Hợp đồng uỷ quyền ngày 01/11/2010, số Công chứng 1369.2010/HĐUQ được công chứng tại Văn phòng Công chứng A1 nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Việt Thắng. Nội dung uỷ quyền thể hiện: "*Bằng hợp đồng này, Bên A (ông Hoà) uỷ quyền cho Bên B (bà Hảo) thay mặt Bên A thế chấp thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để bảo lãnh cho Bên thứ ba vay vốn ngân hàng"*. Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng cũng khẳng định, ông Hòa đã ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Hảo và được công chứng tại Văn phòng công chứng A1(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng). Sau khi ký hợp đồng ủy quyền cho bà Hảo các bên không có khiếu nại gì nên Hợp đồng ủy quyền có hiệu lực, trên cơ sở đó bà Hảo đã ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của anh Ph, chị L là đúng quy định của pháp luật. Như vậy, việc ông Hòa trình bày, ông không ủy quyền cho bà Hảo thế chấp tài sản chung của vợ chồng, tuy nhiên lời trình bày của bà Hảo và Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng cùng những tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của ông Hoà.

Đối với kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì hai thửa đất thế chấp là di sản thừa kế chưa chia theo quy định của pháp luật, như vậy là chưa xem xét đến quyền lợi của người được hưởng di sản thừa kế và không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền lợi của họ là thiếu sót.

Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn cung cấp tài liệu chứng minh Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đang thụ lý và giải quyết vụ án sơ thẩm về yêu cầu chia thừa kế và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Lê Thị Thuý Nga, địa chỉ số 13 phố Kim Hoàn, Tổ 28, khu 2, phường Bạch Đằng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh và bị đơn là ông Lê Văn Hoà, bà Nguyễn Thị Hảo và anh Lê Hồng Ph, địa chỉ tại số 9 Tổ 27, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Di sản thừa kế là hai thửa đất đã thế chấp

trong vụ án này, tuy nhiên, ngày 31/7/2018 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án với lý do nguyên đơn đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và cũng không vì sự kiện bất khả kháng. Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về tranh chấp Hợp đồng tín dụng, không giải quyết yêu cầu chia thừa kế liên quan đến tài sản là hai thửa đất đã thế chấp, nên không triệu tập những người được hưởng di sản thừa kế theo yêu cầu của bị đơn là đúng và có căn cứ.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hòa bà Hảo là trái pháp luật, trên cơ sở đó ông Hoà, bà Hảo thế chấp tài sản cho Ngân hàng là không đúng, Hợp đồng thế chấp không có hiệu lực. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, Phòng tài nguyên và Môi trường quận Cầu Giấy cung cấp: Về nguồn gốc sử dụng đất tại thửa đất số 9, Tổ 27 (Tổ 49 cũ) phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Theo bản đồ năm 1978 tờ bản đồ thôn Hậu, thuộc thửa đất số 396, diện tích 774m^2 , loại đất thổ cư, chủ sử dụng là ông Lê Văn Mà. Theo bản đồ năm 1994, hoàn thành năm 1996, tờ bản đồ số 20 thuộc thửa số 199, diện tích 835m^2 mang tên Đỗ Thị Nghĩa (ông Lê Văn Hòa, tức Lê Văn Mà, ông Hòa là con trai bà Đỗ Thị Nghĩa).

Trên cơ sở hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình, tờ trình của UBND phường Dịch Vọng Hậu: ngày 15/7/2010 UBND quận Cầu Giấy có quyết định số 1999/QĐ-UBND cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số BC 016718 cho ông Lê Văn Hòa và bà Đỗ Thị Hảo đối nhà đất tại tổ 49 (nay là số 9, tổ 27) phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy với diện tích đất 589,2m^2 .

Ngày 02/8/2010, ông Lê Văn Hòa và bà Nguyễn Thị Hảo tặng cho một phần thửa đất (diện tích đất sử dụng riêng 290,3m^2, diện tích đất sử dụng chung 40,8m^2) cho con trai là Lê Hồng Ph theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 481, quyển số 02/2010/HĐCT do Văn phòng công chứng Hồng Vân lập, UBND quận Cầu Giấy đã thu hồi Giấy chứng nhận mã số BC 016718 và cấp Giấy chứng nhận cho ông Lê Văn Hòa, bà Nguyễn Thị Hảo mã số BD 142437 và anh Lê Hồng Ph mã số BD 142438 theo quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 16/8/2010.

Như vậy trong suốt quá trình làm thủ tục và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoà, bà Hảo và anh Ph, không ai có khiếu nại hay thắc mắc gì. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Hoà, bà Hảo và anh Ph đã tự nguyện dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thế chấp cho Ngân hàng bảo đảm cho khoản vay của anh Ph, chị L vay tiền. Nay anh Ph cho rằng hai thửa đất thế chấp nêu trên là di sản thừa kế của các cụ để lại chưa chia theo quy định của pháp luật; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoà, bà Hảo là trái pháp luật nên việc thế chấp tài sản bị vô hiệu là không có căn cứ.

Tuy nhiên sau này nếu có căn cứ xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hòa, bà Hảo không đúng quy định của pháp luật mà thủ tục thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của anh Ph chị L là đúng quy định thì các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác để đảm bảo quyền, lợi ích của mình bằng giá trị theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với những người có quyền và nghĩa vụ liên quan là những người thuê nhà, theo cung cấp tại địa phương và lời khai của anh Ph thì hiện nay những người này không còn sinh sống trên tài sản thế chấp nên xác định không còn quyền và nghĩa vụ liên quan.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

3. Về án phí: Anh Lê Hồng Ph, chị Phạm Thị Hồng L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên anh Ph phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ các Điều 342, Điều 343, Điều Điều 351, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 476, Bộ luật dân sự 2005. Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội ngày 27/2/2009 về án phí, lệ phí Toà án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 31/2018/DSST ngày 6/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP KT Việt Nam đối với anh Lê Hồng Ph và chị Phạm Thị Hồng L về tranh chấp Hợp đồng tín dụng trung hạn, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 02/11/2010; Hợp đồng tín dụng trung hạn, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 08/11/2010 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB-SGO ngày 18/11/2010, giữa Ngân hàng TMCP KT Việt Nam với anh Lê Hồng Ph và chị Phạm Thị Hồng L.

2. Buộc anh Lê Hồng Ph và chị Phạm Thị Hồng L phải trả cho Ngân hàng TMCP KT Việt Nam tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 06/11/2018 là: 64.977.804.059đồng (Sáu mươi tư tỷ, chín trăm bảy mươi bảy triệu, tám trăm linh tư nghìn không trăm năm mươi chín đồng). Trong đó nợ gốc là 26.016.264.689đồng, nợ lãi là 38.961.539.370đồng (trong đó, lãi trong hạn là 14.728.648.678đồng, lãi quá hạn là 24.232.890.692đồng).

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, anh Lê Hồng Ph và chị Phạm Thị Hồng L phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc.

3. Trường hợp anh Lê Hồng Ph và chị Phạm Thị Hồng L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP KT Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật gồm:

- *Tài sản bảo đảm 1:* Quyền sở hữu và sử dụng thửa đất số 189 -1p, tờ bản đồ số 19, diện tích 568,9m^2 đất ở đô thị (hình thức sử dụng riêng: 528,1 m^2, sử dụng chung: 40,8m^2), thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ: Tổ 49, phường Dịch Vọng

Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142437, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 2440/QĐ-UBND/2010/268, do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 mang tên ông Lê Văn Hòa và bà Nguyễn Thị Hảo, cùng các tài sản, công trình trên đất.

- *Tài sản bảo đảm 2:* Quyền sở hữu và sử dụng thửa đất số 189 -1p, tờ bản đồ số 19, diện tích 331.1m^2 đất ở tại đô thị (hình thức sử dụng riêng: 290.3 m^2, sử dụng chung: 40.8 m^2), thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ: Tổ 49, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, 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 BD 142438, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 2440/QĐ-UBND/2010/267, do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 mang tên anh Lê Hồng Ph, cùng các tài sản, công trình trên đất.

Toàn bộ số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của anh Lê Hồng Ph và chị Phạm Thị Hồng L đối với Ngân hàng TMCP KT Việt Nam. Trường hợp số tiền thu được không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì anh Lê Hồng Ph, chị Phạm Thị Hồng L vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho đến khi trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thu được nhiều hơn số tiền phải thanh toán thì được trả lại cho ông Hòa, bà Hảo và anh Ph sau khi trừ hết các khoản nợ.

4. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các Tổ chức, cá nhân đang cư trú, sinh sống hoặc kinh doanh dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp, có nghĩa vụ di chuyển đi nơi khác và bàn giao tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí: Anh Lê Hồng Ph và chị Phạm Thị Hồng L phải chịu 172.977.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Ph phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006794 ngày 07/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy. Số tiền án phí anh Ph, chị L còn tiếp tục phải nộp là 172.977.000đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP KT Việt Nam số tiền 71.346.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0002708 ngày 17/5/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành theo quy định các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam