

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: **384/2021/DS-PT**

Ngày: 28/10/2021

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Thanh Bình;

2. Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 80/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án sơ thẩm số 105/2020/DSST ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2021/QĐ-PT ngày 16/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 181/2021/QĐHPT-PT ngày 06/04/2021; Thông báo thay đổi lịch xét xử số 249/2021/TB-TA ngày 14/04/2021; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 277/2021/QĐHPT-PT ngày 14/05/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 699/2021/TB-TA ngày 12/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N Việt Nam** (sau đây gọi tắt là V); trụ sở: số 189 K, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: ông Nghiêm Xuân T - Chủ tịch HĐQT; người đại diện theo ủy quyền: Bà Từ Hương L, bà Nguyễn Thị Xuân H; địa chỉ: Số 448-450 N, phường T, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

2/ Bị đơn: Ông **Lê Nho T**, sinh năm 1969; HKTT: P627, CT4 khu đô thị M, phường M quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; trú tại: Số 3A, ngõ 535 Q, phường X, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Lê Nho T**, sinh năm 1957; trú tại: Phường K, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh; người đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Thị N, sinh năm 1985; trú tại: Số 7 ngách 167, ngõ 20 đường X, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

3.2. Anh **Lê Nho N**, sinh năm 1981; người đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Thị N.

3.3. Chị **Nguyễn Trâm A**, sinh năm 1981;

3.4. Cháu **Lê Nho Tuấn M**, sinh năm 2006;

3.5. Cháu **Lê Nguyễn Đan T**, sinh năm 2016;

Người đại diện theo pháp luật của cháu M, cháu T: Anh Lê Nho N và chị Nguyễn Trâm A. Anh N, chị Tr, cháu M, cháu T cùng trú tại: P627, CT4 khu đô thị M, phường M, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

3.6. **Văn phòng Công chứng Đ và Đồng nghiệp**; trụ sở: Số 369 N, phường T, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Nguyên K - Trưởng văn phòng.

4/ Người kháng cáo:

4.1. Ông **Lê Nho T**;

4.2. Ông **Lê Nho N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/4/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - V trình bày:

Ngày 05/7/2017, giữa ông Lê Nho Thịnh và V ký kết Hợp đồng vay từng lần ngắn hạn số 157/2017/VCB-KHTN có nội dung: Ông Lê Nho Thịnh vay vốn tại V (chi nhánh Thanh Xuân; giá trị hạn mức: 5.900.000.000 VNĐ (*năm tỷ chín trăm triệu*)) đồng; thời hạn: 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; mục đích sử dụng vốn: Bù đắp tiền mua nhà tại căn 7, lô 11A, khu đô thị mới Tr, phường Tr, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng hạn mức nêu trên, ngày 07/7/2017, V đã giải ngân cho bên vay số tiền là: 5.900.000.000 VNĐ, hạn trả cuối cùng vào ngày 07/7/2018, lãi suất 10.5%/năm và cố định trong suốt thời gian vay. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 130% lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35 (1 phần), tờ bản đồ số 17; địa chỉ: Tổ 21 cụm 3 phường X, quận Tây Hồ, Hà Nội, nay là số

3A, ngõ 535, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 083673, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 0110; Hồ sơ gốc số: 2371/QĐ-UB do UBND Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2010 mang tên ông Lê Nho Thịnh; (sau đây gọi tắt là thửa đất số 35 -1 phần, tờ bản đồ số 17, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội).

Hợp đồng thế chấp số 01/2013/VCB.TX-LNT ngày 26/11/2013 lập tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ số 627, CT4-ĐN6, khu ĐTM Mỹ Đình, Mễ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 281039; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H2649, số QĐ: 1837/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/06/2007 mang tên ông Lê Nho Đản; đăng ký sang tên cho ông Lê Nho Thản tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Từ Liêm ngày 06/12/2008 theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số 448.2008, Quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng công chứng số 4 thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 17/11/2008 theo Hợp đồng thế chấp số 01/2012/VCB.TX-LNT ngày 29/6/2012 lập tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Nho Thịnh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Khoản vay của ông Thịnh chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 07/10/2018.

Tạm tính đến hết ngày 21/7/2020 nghĩa vụ trả nợ còn lại của ông Lê Nho Thịnh tại V (chi nhánh Thanh Xuân) như sau: Nợ gốc quá hạn: 5.889.990.720 VNĐ; nợ lãi trong hạn: 1.281.777.606 VNĐ; nợ lãi quá hạn: 377.913.966 VNĐ. Tổng cộng: 7.549.682.292 VNĐ (trong đó các khoản lãi và lãi quá hạn vẫn tiếp tục phát sinh).

Căn cứ các nội dung nêu trên, V yêu cầu Tòa án tuyên buộc như sau:

1. Tuyên buộc ông Lê Nho Thịnh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 21/7/2020 là 7.549.682.292 VNĐ.

2. Tuyên nếu ông Lê Nho Thịnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì V thông qua V chi nhánh Thanh Xuân có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm của ông Lê Nho Thịnh và bên thứ ba để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho V (bao gồm các khoản nợ gốc và lãi) thì V thông qua V chi nhánh Thanh

Xuân có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Nho Thịnh để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Trường hợp khi bán/xử lý mà vẫn không đủ để thu hồi nợ cho V thì ông Lê Nho Thịnh có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong nợ vay, bao gồm cả gốc và lãi theo đúng các hợp đồng tín dụng đã ký.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Lê Nho Nhiên đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn - ông Lê Nho Thịnh trình bày:

Ông và V có ký Hợp đồng tín dụng số 157/2017/VCBTX-KHTN ngày 05/7/2017; hạn mức cho vay là 5.900.000.000 VNĐ; thời hạn vay 12 tháng; mục đích cấp tín dụng: Hỗ trợ một phần chi phí bù đắp mua nhà ở; lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay là: 10,5%/năm và cố định trong suốt thời gian vay. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35 -1 phân, tờ bản đồ số 17, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số nhà ngày 22/5/2013 của UBND quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội); đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 083673; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H0110; hồ sơ gốc số: 2371/QĐ-UB do UBND quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2010 mang tên ông Lê Nho Thịnh; có diện tích 61,5m²; theo hợp đồng thế chấp số công chứng: 132287/HĐTC và Giấy ủy quyền số công chứng: 132288/HĐUQ, quyển số 11 ký kết tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp ngày 27/11/2013.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại căn hộ 627, CT4-ĐN6, khu ĐTM Mỹ Đình - Mễ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 281039; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H2649, số QĐ: 1837/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/06/2007 mang tên ông Lê Nho Đản, đăng ký sang tên cho ông Lê Nho Thản tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Từ Liêm ngày 06/12/2008 theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số: 448.2008; quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được phòng công chứng số 4 thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 17/11/2008; theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 121072/HĐTC, quyển số: 06 ký kết tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp ngày 29/6/2012.

Khoảng đầu năm 2019, ông có thanh toán cho Ngân hàng được khoảng 10.000.000 VNĐ tiền nợ gốc và một phần lãi. Tuy nhiên, do ông làm ăn gặp khó khăn nên chưa thanh toán cho V đúng hạn. Nay V khởi kiện thì ông đề nghị V tạo điều kiện cho ông thêm thời gian để ông bán tài sản bảo đảm và giãn khoản nợ, giảm lãi suất để ông có thể thanh toán cho V.

Nếu không trả được nợ thì ông đồng ý để V yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để trả nợ cho V.

Về số nợ gốc: Ông xác nhận như Ngân hàng trình bày là đúng, phần nợ lãi, lãi quá hạn ông phải xác nhận lại sau khi lên V đối chiếu. Ông đề nghị nguyên đơn xem xét giảm lãi suất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan-ông Lê Nho Thản trình bày:

Về nguồn gốc tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại căn hộ diện tích 90 m² địa chỉ tại Phòng 627-CT4, khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội được UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 29/6/2007 mang tên ông Lê Nho Đản, đăng ký sang tên cho ông Lê Nho Thản tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm ngày 06/12/2008.

Căn hộ chung cư trên được mua từ số tiền tích góp của vợ chồng ông (bà Đặng Thị Thoi, sinh năm 1959, đã chết năm 2009) theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư từ năm 2005. Tuy nhiên, do chính sách nhà đất giai đoạn đó chỉ cho phép những người có hộ khẩu Hà Nội mới được phép mua nhà, đất và đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Hà Nội nên vợ chồng ông có nhờ anh trai là ông Lê Nho Đản (sinh năm 1955, hộ khẩu tại quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội) đứng tên hộ Hợp đồng nêu trên. Đến năm 2005, khi nhận bàn giao nhà từ Chủ đầu tư thì gia đình ông đã chuyển đến sinh sống tại căn nhà nêu trên (gồm có vợ, chồng ông; vợ chồng con trai là Lê Nho Nhiên, sinh năm 1981; Nguyễn Trâm Anh, sinh năm 1981 và con gái là Lê Thị Nhàn, sinh năm 1985). Năm 2007, chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ nhà và tiến hành thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất; ngày 29/6/2007, căn hộ trên được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho anh trai ông là ông Lê Nho Đản.

Thời gian đó, do vợ ông bị ung thư giai đoạn cuối, sức khỏe yếu nên để tiện cho việc làm các thủ tục sang tên chuyển quyền sở hữu căn hộ trên, hai vợ chồng đã thống nhất đồng ý để ông Đản làm hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư trên cho ông. Ngày 06/12/2008, hoàn tất thủ tục sang tên căn hộ do ông đứng tên chủ sở hữu nhưng về nguồn gốc căn hộ trên là tài sản chung của vợ chồng.

Mặt khác, từ khi nhận bàn giao nhà đến nay vợ chồng ông và các con đã đầu tư tiền để cải tạo, nâng cấp làm thay đổi cơ bản kết cấu và nội thất của căn hộ so với hiện trạng ban đầu (điều chỉnh lại kết cấu sau khi được sự cho phép của chủ đầu tư; sơn sửa, thay sàn gỗ; nội thất phòng tắm...)

Năm 2009, vợ ông chết. Năm 2011, do ông Thịnh có nhu cầu vay vốn để đầu tư kinh doanh, ông đã đồng ý dùng căn hộ nêu trên làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Thịnh tại V. Tuy nhiên, việc giao kết hợp đồng này ông tự quyết định mà không thông báo cho các con biết.

Tại Thông báo thụ lý số 10/TB-TLVA ngày 06/01/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm và quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chỉ triệu tập ông với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, việc xem xét tài sản thế chấp trên cần phải có sự tham gia của các con ông (do có công sức, đóng góp trong việc tu tạo, sửa chữa, bảo dưỡng tài sản và quyền đối với việc chia di sản thừa kế phần di sản vợ ông để lại) nên căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; ông đề xuất Tòa án triệu tập thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Nho Nhiên, chị Nguyễn Trâm Anh và cháu Lê Thị Nhân tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

Quan điểm về vấn đề xử lý tài sản bảo đảm là căn hộ chung cư của gia đình: Ông Thịnh đứng tên hợp đồng vay và trực tiếp sử dụng số tiền giải ngân của V, trong đó nghĩa vụ đã được bảo đảm bằng tài sản là nhà, đất tại ngõ 523 Lạc Long Quân, quận Tây Hồ, Hà Nội. Bởi vậy, nghĩa vụ bảo đảm của ông chỉ phát sinh trong trường hợp em trai không trả được nợ và việc xử lý tài sản bảo đảm của em ông không đủ để trả nợ. Mặt khác, do tài sản thế chấp thuộc sở hữu chung vợ chồng nên đề nghị Tòa án xem xét về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp nêu trên. Với những lý do trên, ông không đồng ý với việc xử lý tài sản bảo đảm của gia đình ông để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Thịnh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- anh Lê Nho Nhiên trình bày:

Căn hộ chung cư tại địa chỉ nêu trên được mua từ tiền tích góp của bố mẹ anh là ông Lê Nho Thản và bà Đặng Thị Thơi theo hình thức trả tiền theo đợt từ năm 2003 đến năm 2005. Tuy nhiên, tại thời điểm đó do chính sách của nhà nước chỉ được phép người có hộ khẩu Hà Nội mới được phép mua bán chuyển nhượng nhà đất tại Hà Nội nên bố mẹ anh có nhờ bác ruột anh là ông Lê Nho Đản đứng tên mua hộ trên hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với chủ đầu tư. Năm 2005, chủ đầu tư bàn giao nhà thì gia đình anh (gồm bố mẹ anh, vợ chồng anh và em gái là

Lê Thị Nhân chuyển đến, sinh sống tại căn hộ nêu trên). Năm 2008, chủ đầu tư tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Nho Đản. Sau đó, vì điều kiện mẹ anh bị bệnh nặng, nằm liệt giường không thể di chuyển nên để tiện cho việc sang tên, bác anh đã làm thủ tục tặng cho bố anh và sau đó sang tên trên Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, căn hộ trên là tài sản chung của bố mẹ anh. Điều này đại gia đình anh có thể xác nhận. Năm 2009, mẹ anh mất, sau đó bố anh có làm thủ tục thế chấp căn hộ trên cho chú anh là ông Lê Nho Thịnh để làm thủ tục vay tiền ngân hàng mà không báo cho anh biết. Khi Tòa án thông báo thụ lý vụ án, anh mới được biết sự việc trên. Bên cạnh đó, từ khi nhận nhà (năm 2005) đến nay, vợ chồng anh cũng bỏ tiền để sửa chữa, lắp đặt các thiết bị mới của căn hộ, thay đổi về cơ bản kết cấu so với hiện trạng ban đầu. Năm 2017, gia đình em gái anh chuyển ra ngoài sống và từ đó đến nay căn hộ trên do vợ chồng anh trực tiếp sử dụng.

Việc V và bố anh tự ý giao kết hợp đồng thế chấp mà không được sự đồng ý của anh em anh là vi phạm điều cấm của pháp luật do căn hộ trên là thuộc quyền sở hữu chung vợ chồng của bố mẹ anh. Khi mẹ anh mất thì anh em anh thuộc hàng thừa kế thứ nhất; có quyền hưởng di sản và định đoạt đối với phần di sản của mình. Bởi các lý do nêu trên, đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp trên là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan-chị Nguyễn Trâm Anh trình bày:

Năm 2016, chị kết hôn với anh Lê Nho Nhiên và cùng về sống tại gia đình nhà chồng tại căn hộ P627 - CT4 khu đô thị Mỹ Đình Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Gia đình chồng chị gồm có: Ông Lê Nho Thản (bố chồng), bà Đặng Thị Thơi (mẹ chồng), chị Lê Thị Nhân (em chồng). Cuối năm 2006, chị sinh con là Lê Nho Tuấn Minh. Năm 2009, bà Thơi qua đời. Hiện tại, vợ chồng chị đã sinh thêm cháu Lê Nguyễn Đan Thy (năm 2016) vẫn đang sinh sống tại căn hộ 627 trên. Chị Lê Thị Nhân đã lấy chồng và ở riêng từ năm 2017.

Chị được biết, bố mẹ chồng chị là người mua căn hộ trên khoảng năm 2005, đứng tên bác Lê Nho Đản. Năm 2008, bác Đản chuyển quyền sở hữu, sử dụng căn hộ cho bố chồng chị. Sau khi mẹ chồng chị mất, bố chồng chị có làm thủ tục thế chấp bảo đảm cho khoản vay của chú chồng chị là Lê Nho Thịnh, nhưng không thông báo cho vợ chồng chị được biết. Vợ chồng chị đã bỏ tiền đầu tư, sửa chữa căn hộ nhiều lần.

Nay chị nhận được nhiều lần thông báo của Tòa án về việc xử lý sự việc tài sản gia đình đã thế chấp. Cá nhân chị thấy không hợp lý bởi ngoài bố chồng chị thì chồng và em gái chồng là hàng thừa kế tài sản của bố mẹ nhưng không có quyền

trong việc thế chấp ngân hàng của bố chồng chị với ông Lê Nho Thịnh. Theo chị, hợp đồng thế chấp trên là vô hiệu, đề nghị Tòa án xem xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan-chị Lê Thị Nhân và là đại diện theo ủy quyền của ông Lê Nho Thản và anh Lê Nho Nhiên trình bày:

Năm 2003, bố mẹ chị mua căn hộ chung cư tại P627 - CT4 Khu đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo hợp đồng trả tiền từng lần. Số tiền mua căn hộ nêu trên là tài sản chung của bố mẹ chị. Tuy nhiên, do chính sách nhà đất tại Hà Nội lúc đó chỉ cho phép những người có sổ hộ khẩu Hà Nội mới được phép mua bán nhà đất tại Hà Nội nên bố mẹ chị có nhờ bác Lê Nho Đản đứng tên hộ trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư. Năm 2005, chủ đầu tư bàn giao nhà và gia đình chị (gồm bố mẹ, vợ chồng anh trai và các cháu và chị) cùng sinh sống tại căn hộ trên. Năm 2008, chủ đầu tư làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất cho bác Lê Nho Đản. Do mẹ chị bị bệnh nặng, liệt giường không đi lại được nên bác chị làm hợp đồng tặng cho bố chị để tiện cho việc làm theo thủ tục sang tên. Năm 2009, mẹ chị mất. Từ khi nhận nhà đến nay gia đình chị đã bỏ tiền để sửa chữa, bảo dưỡng căn hộ trên. Năm 2017, gia đình chị tách sổ hộ khẩu và chuyển ra ngoài sinh sống. Từ đó đến nay, căn hộ trên do vợ chồng anh trai chị và các cháu trực tiếp sinh sống. Năm 2011, bố chị đã thế chấp căn hộ nói trên cho V để bảo đảm khoản vay cho chú Lê Nho Thịnh. Việc thế chấp trên anh em chị không được biết cho đến khi nhận được thông báo của Tòa án về vụ việc. Nguồn gốc tài sản thuộc sở hữu chung của bố mẹ chị và việc bố chị tự ý giao kết hợp đồng thế chấp mà không được sự đồng ý của anh em chị là vi phạm điều cấm của pháp luật. Bởi vậy, đề nghị Tòa án xem xét và làm rõ tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan-Văn phòng công chứng Đào và Đồng Nghiệp do người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 29/6/2012, Công chứng viên Nguyễn Đức Tuấn của Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp đã công chứng bản Hợp đồng thế chấp số công chứng 121072/HĐTC-Quyển số 06 theo đề nghị của V (chi nhánh Thanh Xuân); người thế chấp là ông Lê Nho Thản.

Ngày 10/7/2013, Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp tiếp tục công chứng Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 121072/HĐTC nói trên theo đề nghị của V (chi nhánh Thanh Xuân).

Việc công chứng Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng sửa đổi bổ sung nói trên được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp là tài sản riêng của ông Lê Nho Thản do ông Lê Nho Thản được tặng cho riêng.

Tại bản án sơ thẩm số 105/2020/DSST ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam đối với ông Lê Nho Thịnh.

2. Buộc ông Lê Nho Thịnh phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam số tiền gốc là: 5.889.990.720 đồng và tiền lãi trong hạn và quá hạn là: 1.879.961.088 đồng. Tổng số tiền phải trả là: 7.769.951.808 VNĐ (*bảy tỷ bảy trăm sáu mươi chín triệu chín trăm năm mươi một nghìn tám trăm linh tám*) đồng theo Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 157/2017/VCB-KHTN ngày 05/7/2017.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, ông Lê Nho Thịnh còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chưa trả cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi xuất mà hai bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Lê Nho Thịnh không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 35 (1 phần); tờ bản đồ số 17; địa chỉ: Tổ 21 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội; diện tích 61,5m² đất ở, 8.0m² nhà ở, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 083673; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H0110; Hồ sơ gốc số: 2371/QĐ-UB do UBND Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2010 mang tên ông Lê Nho Thịnh, theo Hợp đồng thế chấp số 01/2013/VCB.TX-LNT ngày 26/11/2013 số công chứng: 13 2287/HĐTC, quyển số: 11 lập tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số:--; tờ bản đồ số: 00; địa chỉ: Phòng 627, CT4- ĐN6, Khu ĐTM Mỹ Đình - Mễ Trì, xã Mỹ Đình - huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 281039; diện tích sử dụng riêng 90m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H2649, số QĐ: 1837/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/06/2007 mang tên ông Lê Nho Đản, đăng ký sang tên cho ông Lê Nho Thản tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Từ Liêm ngày 06/12/2008

theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số: 448.2008, Quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được phòng công chứng số 4 thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 17/11/2008 theo Hợp đồng thế chấp số 01/2012/VCB.TX-LNT ngày 29/6/2012 lập tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Nho Nhiên đề nghị tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số:--; Tờ bản đồ số: 00; Địa chỉ: Phòng 627, CT4- ĐN6, Khu ĐTM Mỹ Đình - Mễ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 281039; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H2649, số QĐ: 1837/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/06/2007 mang tên ông Lê Nho Đản, đăng ký sang tên cho ông Lê Nho Thản tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Từ Liêm ngày 06/12/2008 theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số: 448.2008, Quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được phòng công chứng số 4 thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 17/11/2008 theo Hợp đồng thế chấp số 01/2012/VCB.TX-LNT ngày 29/6/2012, số công chứng: 12 1072/HĐTC, quyền số: 06 lập tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp.

Ngoài ra, bản án còn quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên chịu án phí

Sau phiên tòa sơ thẩm, ngày 16/12/2020, ông Lê Nho Thịnh có đơn kháng cáo nộp cho Tòa án. Ngày 23/12/2020, anh Lê Nho Nhiên có đơn kháng cáo nộp cho Tòa án. Nội dung kháng cáo của ông Lê Nho Thịnh, anh Lê Nho Nhiên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số 105/2020/DSST ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn - V trình bày: V vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện. Sau phiên tòa sơ thẩm, giữa hai bên không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn - ông Lê Nho Thịnh trình bày: Ông Thịnh không đồng ý với bản án sơ thẩm. Giữa ông và V có quan hệ tín dụng từ năm 2012. Năm 2017, ông Thịnh vay V số tiền như V trình bày; mục đích là để trả tiền mua nhà đất. Ông Thịnh xác nhận số tiền đã trả gốc và lãi như V trình bày. Diện tích trong Giấy chứng nhận QSD đất là 61,5 m² nhưng thực tế diện tích hơn 70 m². Do dịch bệnh ông rất khó khăn về kinh tế không có khả năng trả gốc lãi nhưng V không giảm lãi cho ông là đi ngược lại chính sách của Chính phủ.

Lý do ông kháng cáo: Năm 2016, ông Thịnh đã vay V số tiền 600.000.000 VNĐ để trả lãi, việc V cho ông vay như vậy là vi phạm chính sách cho vay. Ngoài

ra, tuy hợp đồng thế chấp ghi là ông thế chấp diện tích đất, không có phần xây dựng trên đất nhưng thực tế tại thời điểm thế chấp trên đất đã có ngôi nhà 04 tầng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, miễn toàn bộ lãi của khoản vay cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Lê Nho Nhiên do chị Lê Thị Nhà trình bày: Chị là người đại diện theo uỷ quyền của anh Lê Nho Nhiên giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Lý do kháng cáo là căn hộ này là tài sản chung của bố và mẹ chị nhưng nhờ bác chị là ông Lê Nho Đản đứng tên. Sau đó, bác chị sang tên cho bố chị vì mẹ chị ốm đau nên để bố chị đứng tên để tiện giao dịch. Do vậy, hợp đồng thế chấp là vô hiệu vì bố chị đã định đoạt vượt quá phần tài sản của bố chị xâm phạm quyền thừa kế của mẹ chị là bà Đặng Thị Thơi. Ngoài ra, yêu cầu đưa chị là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và triệu tập bác chị - là ông Lê Nho Đản không được xem xét.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà 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 từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quyền khởi kiện, về phạm vi khởi kiện; thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện của V đề nghị: Yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Lê Nho Thịnh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V toàn bộ số tiền theo Hợp đồng vay từng lần ngắn hạn số 157/2017/VCBTX-KHTN ngày 05/7/2017 giữa ông Lê Nho Thịnh và V.

Yêu cầu của nguyên đơn nêu trên là đảm bảo quyền khởi kiện theo Điều 4; quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn là ông Lê Nho Thịnh và tài sản đảm bảo tại phòng 627-CT4, khu đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Do vậy, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về chứng cứ:

Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 21/7/2020, Toà sơ thẩm đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự nộp và do Toà án thu thập. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Toà án thu thập. Ngoài tài liệu chứng cứ xuất trình tại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 21/7/2020 thì các đương sự xác nhận đã nộp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, không yêu cầu Toà án triệu tập đương sự khác, người làm chứng và người tham gia tố tụng khác.

Tại cấp sơ thẩm, các đương sự trong vụ án không phản đối về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do vậy, những tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về kháng cáo:

Tại phiên toà sơ thẩm ngày 29/10/2020 có mặt đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; vắng mặt các đương sự khác.

Ngày 09/12/2020, ông Lê Nho Thịnh được tổng đạt bản án hợp lệ theo quy định của pháp luật; ngày 16/12/2020, ông Lê Nho Thịnh có đơn kháng cáo nộp cho Toà án cấp sơ thẩm.

Ngày 20/12/2020, anh Lê Nho Nhiên được tổng đạt bản án hợp lệ theo quy định của pháp luật; ngày 23/12/2020, anh Lê Nho Nhiên có đơn kháng cáo nộp cho Toà án cấp sơ thẩm.

Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về phạm vi kháng cáo của ông Lê Nho Thịnh, anh Lê Nho Nhiên đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tuyên huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số 105/2020/DSST ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

[1.4] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự đều đã được tổng đạt hợp lệ đến tham gia phiên toà lần thứ hai. Tại phiên toà hôm nay, có mặt đại diện theo uỷ quyền của V, ông Lê Nho

Thịnh, đại diện theo uỷ quyền của anh Lê Nho Nhiên là chị Lê Thị Nhân. Các đương sự khác vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự khác theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Lê Nho Thịnh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V toàn bộ số tiền theo Hợp đồng vay từng lần ngắn hạn số 157/2017/VCBTX-KHTN ngày 05/7/2017 giữa ông Lê Nho Thịnh và V:*

Hợp đồng vay từng lần ngắn hạn số 157/2017/VCBTX-KHTN ngày 05/7/2017 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng ngày 05/07/2017) được ký kết giữa ông Lê Nho Thịnh và V trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện; đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét về số tiền nợ gốc: Sau khi ký Hợp đồng tín dụng ngày 05/07/2017; ngày 07/7/2017, V đã thực hiện giải ngân cho bên vay số tiền là: 5.900.000.000 VNĐ; hạn trả cuối cùng vào ngày 07/7/2018. Quá trình thực hiện hợp đồng, V và ông Thịnh đều xác nhận ông Thịnh mới thanh toán được một phần tiền gốc là 10.009.280 VNĐ.

Hội đồng xét xử thấy ông Lê Nho Thịnh đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; cần buộc ông Lê Nho Thịnh trả gốc, lãi theo thỏa thuận; số tiền nợ gốc cần buộc ông Lê Nho Thịnh phải thanh toán cho V là 5.889.990.720 VNĐ.

Xét về lãi trong hạn, lãi quá hạn: Việc thỏa thuận về lãi suất trong hạn và quá hạn giữa V và ông Lê Nho Thịnh là phù hợp quy định của pháp luật; ông Thịnh xác nhận số tiền ông đã trả gốc và lãi như V trình bày; các bên không tranh chấp về cách tính lãi. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải thanh toán tổng số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn tính từ ngày 07/7/2018 đến ngày 30/10/2020 (ngày xét xử sơ thẩm) là 1.879.961.088 VNĐ là phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng tín dụng ngày 05/07/2017.

Như vậy, cả tiền nợ gốc và lãi bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền: 7.769.951.808 VNĐ là có căn cứ, đúng quy định.

[2.2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay:*

[2.2.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay là nhà đất tại thửa đất số 35 -1 phần, tờ bản đồ số 17, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội:*

Ngày 26/11/2013, tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp, ông Lê Nho Thịnh và V đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 01/2013/VCB.TX-LNT ngày 26/11/2013 trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp số 01/2013/VCB.TX-LNT, ông Lê Nho Thịnh là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản thế chấp. Hợp đồng thế chấp được hai bên ký kết đúng chủ thể, tự nguyện và phù hợp với pháp luật nên đầy đủ điều kiện của giao dịch có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện đề nghị xử lý tài sản bảo đảm nêu trên trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ là có căn cứ, đúng pháp luật.

Theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 24/06/2010 thì diện tích đất 61,5 m²; nhà cấp 4 diện tích 8 m². Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/05/2020 ông Lê Nho Thịnh xác nhận: Thời điểm thế chấp ngày 26/11/2013; hiện trạng nhà đã là nhà 04 tầng. Sau khi ký hợp đồng thế chấp ngày 26/11/2013, nhà đất không thay đổi. Tại Điều 2.2 của hợp đồng thế chấp ngày 26/11/2013 quy định “Các tài sản hình thành trong tương lai (nếu có) đều là tài sản thế chấp của hợp đồng này”. Do vậy, cần sửa cách tuyên về quyền phát mại tài sản cụ thể là trong trường hợp phát mại, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mại toàn bộ quyền sở hữu nhà và toàn bộ quyền sử dụng đất thực tế và có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Nho Thịnh phần trị giá liên quan đến tài sản nằm ngoài nội dung hợp đồng thế chấp (nếu có) sau khi ông Lê Nho Thịnh thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ nợ cho Ngân hàng TMCP N Việt Nam.

[2.2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay đối với căn hộ phòng 627, CT4- ĐN6, khu ĐTM Mỹ Đình - Mỹ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội:

Ngày 29/6/2012, tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp, ông Lê Nho Thản và V đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 01/2012/VCB.TX-LNT ngày 29/6/2012.

Ngày 10/7/2013, cũng tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp, ông Lê Nho Thản và V đã ký kết Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2012/VCB.TX-LNT ngày 29/6/2012 để đảm bảo cho khoản vay của ông Lê Nho Thịnh với V. Xét thấy Hợp đồng thế chấp số 01/2012/VCB.TX-LNT ngày 29/6/2012 được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung Hợp đồng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Thời điểm ký kết Hợp đồng thế

chấp số 01/2012/VCB.TX-LNT, ông Lê Nho Thản là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản thế chấp. Ngay sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp, ông Thản đã đến Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Từ Liêm đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất và đã được Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Từ Liêm chứng nhận ngày 30/6/2012 theo quy định. Hợp đồng thế chấp đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015; phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy; đối với khoản vay này có hai (02) tài sản bảo đảm, trong đó tài sản thừa đất số 35 -1 phần, tờ bản đồ số 17, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Lê Nho Thịnh. Do vậy, trong trường hợp phát mại tài sản của ông Lê Nho Thịnh mà không trả hết nợ gốc và lãi của khoản vay thì tiếp tục xử lý tài sản bảo đảm đứng tên ông Lê Nho Thản. Cần sửa cách tuyên của bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3] Xét yêu cầu độc lập của anh Lê Nho Nhiên đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp số công chứng: 121072/HĐTC, quyển số: 06 ký kết tại Văn phòng công chứng Đào và đồng nghiệp ngày 29/6/2012:

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng tặng cho căn hộ số công chứng 148.2008, quyển 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2008 có nội dung: Ông Lê Nho Đản và vợ là bà Nguyễn Thị Cúc đã tặng cho ông Lê Nho Thản căn hộ số 627-CT4-DDN6 khu đô thị Mỹ Đình-Mễ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

Giấy chứng nhận QSD đất số AE281039 do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/6/2007 mang tên ông Lê Nho Đản, đăng ký sang tên cho ông Lê Nho Thản tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm ngày 06/12/2008 theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số: 448.2008 Quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 17/11/2009.

Quá trình làm thủ tục sang tên quyền sở hữu, sử dụng tài sản cho ông Lê Nho Thản đến nay, gia đình ông Thản không có ai thắc mắc, khiếu nại gì đến cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi ông Lê Nho Thản nhận tặng cho căn hộ nói trên, ông Thản không lập bất kỳ văn bản nào để sát nhập khối tài sản được tặng cho riêng vào khối tài sản chung của vợ chồng ông Lê Nho Thản và bà Đặng Thị Thơi; ông Lê Nho Thản đã làm thủ tục sang tên nhà đất theo quy định của pháp luật. Do vậy, căn cứ vào Điều

43 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 xác định đây là tài sản được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân và là tài sản riêng của ông Lê Nho Thân.

Do vậy, việc ông Lê Nho Thân ký kết Hợp đồng thế chấp số công chứng: 121072/HĐTC, quyển số: 06 ký kết tại Văn phòng công chứng Đào và đồng nghiệp ngày 29/6/2012 là đúng đối tượng, đúng quy định của pháp luật.

Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Nho Nhiên là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của ông Lê Nho Thịnh:

[4.1] Xét lý do kháng cáo của ông Lê Nho Thịnh về việc tại phiên toà xét xử sơ thẩm lần hai, ông không nhận được giấy triệu tập hợp lệ nên không biết thời gian xét xử nên không thể có mặt tại Toà để trình bày các ý kiến, bảo vệ quyền lợi hợp pháp:

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Biên bản về việc không giao được văn bản tố tụng của Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm thể hiện: Ngày 06/10/2020, đại diện Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm phối hợp với đại diện Ủy ban nhân dân phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội xuống địa chỉ: Số 3A, ngõ 535 Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội để tổng đạt Quyết định hoãn phiên toà ngày 24/9/2020 và Giấy triệu tập tham gia phiên toà đối với ông Lê Nho Thịnh nhưng tại thời điểm Toà án đến tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng ông Thịnh vắng mặt, không biết rõ thời điểm trở về nhà nên Tòa án sơ thẩm đã lập biên bản không tổng đạt được văn bản tố tụng cho ông Thịnh.

Cùng ngày 06/10/2020, Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã tiến hành niêm yết văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật. Như vậy, Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã tiến hành tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng đối với ông Lê Nho Thịnh theo đúng quy định tại Điều 175; khoản 5 Điều 177; Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông Lê Nho Thịnh.

[4.2] Xét lý do kháng cáo của ông Lê Nho Thịnh về việc năm 2015, V tiếp tục cho vay thêm 600 triệu đồng và nhập số tiền này với lần vay trước thành Hợp đồng tín dụng với dư nợ gốc là 5,9 tỷ đồng. Tuy nhiên, khi giải ngân khoản vay 600 triệu đồng này Ngân hàng không bàn giao trực tiếp mà chuyển về tài khoản cá nhân của ông và sau đó khoá tài khoản để trích khấu trừ tiền lãi hàng tháng của Hợp đồng tín dụng ngày 05/7/2017 và không thông báo và được sự đồng ý của ông; ông không được sử dụng số tiền này cho hoạt động đầu tư, kinh doanh như mục đích vay vốn ban đầu gây thiệt hại nặng nề cho ông:

Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Lê Nho Thịnh không có bất kỳ lời khai nào, không có tài liệu chứng cứ để chứng minh yêu cầu kháng cáo nêu trên của ông. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông Lê Nho Thịnh.

[4.3] *Xét lý do kháng cáo của ông Lê Nho Thịnh về việc đề nghị Ngân hàng giảm một phần nợ lãi:*

Xét thấy, việc thỏa thuận về lãi suất trong hạn và quá hạn giữa Ngân hàng và bên vay là phù hợp quy định của pháp luật và được bên vay chấp nhận, các bên không tranh chấp về cách tính lãi. Việc Ngân hàng có giảm cho ông Lê Nho Thịnh một phần nợ lãi hay không phụ thuộc vào quan điểm của Ngân hàng, ông Thịnh là người phải đề xuất trực tiếp với Ngân hàng. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông Lê Nho Thịnh.

[4.4] *Xét kháng cáo của ông Lê Nho Thịnh đề nghị tuyên huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số 105/2020/DSST ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội:*

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Lê Nho Thịnh.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Lê Nho Nhiên.

[5.1] *Xét yêu cầu kháng cáo của anh Lê Nho Nhiên về việc Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập người làm chứng là ông Lê Nho Đản để làm rõ sự thật khách quan của vụ án:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Nho Thản, anh Lê Nho Nhiên, chị Lê Thị Nhàn đều có lời khai thống nhất về nguồn gốc tài sản là căn hộ phòng 627-CT4, khu đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Nho Thản, anh Lê Nho Nhiên, chị Lê Thị Nhàn đều không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc ông Lê Nho Thản và bà Đặng Thị Thoi nhờ ông Lê Nho Đản đứng tên mua hộ căn hộ nêu trên; không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh tài sản ông Thản đứng tên là tài sản chung của ông Thản và bà Thoi. Quá trình làm thủ tục sang tên quyền sở hữu, sử dụng tài sản cho ông Lê Nho Thản đến nay, không có ai khiếu nại gì đến cơ quan có thẩm quyền.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa ông Lê Nho Đản vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng, tiến hành lấy lời khai của ông Đản là có căn cứ.

[5.2] *Xét yêu cầu kháng cáo của anh Lê Nho Nhiên về việc gia đình anh và chị Lê Thị Nhàn đã nhiều lần sửa chữa, cải tạo căn hộ, trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nhiên đã cung cấp cho Toà án một số tài liệu, chứng cứ và đề nghị đưa chị Lê Thị Nhàn vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Sau khi có đơn yêu cầu độc lập, anh Lê Nho Nhiên có giao nộp tài liệu chứng cứ là hai giấy biên nhận ngày 20,21/01/2020 của cửa hàng vật liệu xây dựng Bích Hiền thể hiện anh Nhiên và chị Nhàn có mua hàng với tổng số tiền của hai giấy biên nhận là 46.040.000 VNĐ.

Hội đồng xét xử nhận thấy, hai giấy biên nhận ngày 20,21/01/2020 của cửa hàng vật liệu xây dựng Bích Hiền là giấy biên nhận do Cửa hàng vật liệu xây dựng Bích Hiền phát hành, không phải là hoá đơn tài chính do Bộ Tài Chính phát hành. Mặt khác những mặt hàng trong hai hoá đơn không thể hiện địa chỉ nơi được lắp đặt.

Sau khi Toà án sơ thẩm có Thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu độc lập ngày 23/6/2020, ngoài hai (02) tài liệu nêu trên, anh Nhiên và chị Nhàn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho việc sửa chữa, cải tạo căn hộ 627-CT4, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì.

Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của anh Lê Nho Nhiên.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh Lê Nho Nhiên.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí:

[6.1] *Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:*

Ông Lê Nho Thịnh phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm số tiền là: 115.769.952 VNĐ (một trăm mười lăm triệu, bảy trăm sáu mươi chín nghìn, chín trăm năm mươi hai) đồng.

Anh Lê Nho Nhiên phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 VNĐ (ba trăm nghìn) đồng.

[6.2] *Về nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm:*

Do bản án sơ thẩm bị sửa về cách tuyên nên những người kháng cáo là ông Lê Nho Thịnh, anh Lê Nho Nhiên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của anh Lê Nho Nhiên, yêu cầu kháng

cáo của các đương sự phù hợp với Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 117, Điều 325, Điều 466 Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;
- Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;
- Điều 4, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 93, Điều 147, Điều 148, Điều 175, khoản 5 Điều 177, Điều 179, khoản 1 Điều 235, Điều 271, Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Nho Thịnh, anh Lê Nho Nhiên; sửa cách tuyên của Bản án sơ thẩm số 105/2020/DSST ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam đối với ông Lê Nho Thịnh.

2. Buộc ông Lê Nho Thịnh phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam số tiền gốc là: 5.889.990.720 VNĐ và tiền lãi trong hạn và quá hạn là: 1.879.961.088 VNĐ. Tổng số tiền phải trả là: 7.769.951.808 VNĐ (bảy tỷ, bảy trăm sáu mươi chín triệu, chín trăm năm mươi một nghìn, tám trăm linh tám) đồng theo Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 157/2017/VCB-KHTN ngày 05/7/2017.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, ông Lê Nho Thịnh còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chưa trả cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi xuất mà hai bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Lê Nho Thịnh không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ lần lượt là:

1. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 35 (1 phần); tờ bản đồ số: 17; địa chỉ: Tổ 21 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 083673; Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 0110; Hồ sơ gốc số: 2371/QĐ-UB do UBND Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2010 mang tên ông Lê Nho Thịnh, theo Hợp đồng thế chấp số 01/2013/VCB.TX-LNT ngày 26/11/2013 số công chứng: 13 2287/HĐTC, quyền số: 11 lập tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp.

Ngân hàng TMCP N Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mại toàn bộ quyền sở hữu nhà và toàn bộ quyền sử dụng đất thực tế và có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Nho Thịnh phần trị giá liên quan đến tài sản nằm ngoài nội dung hợp đồng thế chấp (nếu có), sau khi ông Lê Nho Thịnh thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

2. Trong trường hợp phát mại tài sản của ông Lê Nho Thịnh tại thửa đất số: 35 (1 phần); tờ bản đồ số: 17; địa chỉ: Tổ 21 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội mà không trả hết nợ gốc và lãi của khoản vay thì tiếp tục xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số:--; tờ bản đồ số: 00; Địa chỉ: Phòng 627, CT4- ĐN6, khu ĐTM Mỹ Đình - Mễ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 281039; diện tích sử dụng riêng 90m², sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H2649, số QĐ: 1837/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/06/2007 mang tên ông Lê Nho Đản, đăng ký sang tên cho ông Lê Nho Thản tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Từ Liêm ngày 06/12/2008 theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số: 448.2008, Quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được phòng công chứng số 4 thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 17/11/2008 theo Hợp đồng thế chấp số 01/2012/VCB.TX-LNT ngày 29/6/2012 lập tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp.

Trường hợp sau khi xử lý hai tài sản bảo đảm nêu trên mà vẫn không đủ để thu hồi nợ cho V thì ông Lê Nho Thịnh có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong nợ vay, bao gồm cả gốc và lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 157/2017/VCB-KHTN ngày 05/7/2017.

Trong trường hợp phải xử lý các tài sản đảm bảo; ngoài các đương sự trong vụ án này, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo còn có những người khác có hộ khẩu tại các địa chỉ này hoặc không có hộ khẩu nhưng thực tế đang sinh sống tại các địa chỉ này cũng phải chuyển đi chỗ khác để thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Nho Nhiên đề nghị tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số:--; tờ bản đồ số: 00; Địa chỉ: Phòng 627, CT4- ĐN6, khu ĐTM Mỹ Đình - Mễ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp số 01/2012/VCB.TX-LNT ngày 29/6/2012 lập tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp.

2. Về án phí:

Ngân hàng TMCP N Việt Nam không phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.000.000 VNĐ (năm mươi bảy triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009049 ngày 03/01/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Ông Lê Nho Thịnh phải chịu số tiền án phí là 115.769.952 VNĐ (một trăm mười lăm triệu, bảy trăm sáu mươi chín nghìn, chín trăm năm mươi hai) đồng.

Anh Lê Nho Nhiên phải chịu số tiền án phí là 300.000 VNĐ (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 VNĐ đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009489 ngày 16/6/2016; hoàn trả anh Lê Nho Nhiên số tiền 300.000 VNĐ đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0021176 ngày 20/01/2021 tại Chi cục thi hành án quận Nam Từ Liêm.

Trường hợp bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng

