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

Bản án số: 612/2023/DS-PT
Ngày: 15/12/2023
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 Trần Thị Liên Anh
Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh
Bà Nguyễn Thị Thúy
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Mai Thanh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2023/TLPT-DS ngày 10/01/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 22, 25/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 439/2023/QĐ-PT ngày 10/10/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 461/2023/QĐPT-HPT ngày 23/10/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 506/2023/QĐPT-HPT ngày 20/11/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (tên viết tắt: SAHABANK, tên giao dịch: SHB)

Trụ sở: Số 77 phố Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Quang Hiền, Chủ tịch HĐQT.

Người được ủy quyền: Bà Bùi Thị Thu Hằng, Giám đốc Chi nhánh Thăng Long, Ngân hàng TMCP Thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Khắc Chiến, ông Nguyễn Như Mạnh Chuyên viên quan hệ khách hàng doanh nghiệp trực thuộc SHB chi nhánh Thăng Long. (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2023)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng Dũng – sinh năm 1969.
Bà Cung Thị Kim Hoa - sinh năm 1971.

Cùng ĐKHKTT và chỗ ở: Tổ 29 phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Trọng Dũng, bà Cung Thị Kim Hoa: Ông Đặng Ngọc Tiến – sinh năm 1962.

HKTT và chỗ ở: Số 14 Nhà 2 Tập thể Binh đoàn 12 tổ 57 phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền ngày 08/9/2015 của Văn phòng Công chứng số 6 – 18 Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

- Bà Đặng Hoài Anh, sinh năm 1970.

HKTT và chỗ ở: Số 14 Nhà 2 Tập thể Binh đoàn 12 tổ 57 phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Hoài Anh: Ông Bùi Văn Thấm, sinh năm 1952.

HKTT: Số 19 Trường Thi, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Theo Giấy ủy quyền ngày 25/7/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Dũng, số 45 Cửa Nam, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Kỳ Nam, sinh năm 1957.

HKTT và chỗ ở: Số 14 Nhà 2 Tập thể Binh đoàn 12 tổ 57 phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Thanh Huyền, sinh năm 1997, Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2023.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Quốc Khánh, Văn phòng luật sư Nam Việt, phòng 406 Tòa nhà 4 F, số 102 đường Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Yến, sinh năm 1960.

HKTT và chỗ ở: Số 14 Nhà 2 Tập thể Binh đoàn 12 tổ 57 phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội.

(Bà Nguyễn Thị Hồng Yến đã ủy quyền cho ông Đặng Kỳ Nam).

3. Ông Đặng Ngọc Tiến, sinh năm 1962.

HKTT và chỗ ở: Số 14 Nhà 2 Tập thể Binh đoàn 12 tổ 57 phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội.

4. Bà Lương Thị Thoa, sinh năm 1962.

HKTT và chỗ ở: Số 14 Nhà 2 Tập thể Binh đoàn 12 tổ 57 phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội.

5. Anh Đặng Trung Hiếu, sinh năm 1983.

HKTT và chỗ ở: Số 14 Nhà 2 Tập thể Binh đoàn 12 tổ 57 phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội.

6. Chị Vũ Thị Ánh Tuyết, sinh năm 1984.

HKTT và chỗ ở: Số 14 Nhà 2 Tập thể Binh đoàn 12 tổ 57 phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội.

7. Cháu Đặng Hà Phương, sinh ngày 30/5/2009.

8. Cháu Đặng Ngọc Minh, sinh ngày 8/9/2010.

9. Cháu Đặng Vũ Bảo An, sinh ngày 15/3/2019.

(Cháu Đặng Hà Phương, Đặng Ngọc Minh và Đặng Vũ Bảo An là con của anh Đặng Trung Hiếu và chị Vũ Thị Ánh Tuyết. Các cháu đều do anh Hiếu và chị Tuyết là đại diện theo pháp luật).

Cùng ĐKHKTT và chỗ ở: Số 14 Nhà 2 Tập thể Binh đoàn 12 tổ 57 phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Ngọc Tiến, bà Lương Thị Thoa, anh Đặng Trung Hiếu và chị Vũ Thị Ánh Tuyết: Ông Bùi Văn Thấm, sinh năm 1952.

HKTT: Số 19 Trường Thi, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Theo Giấy ủy quyền ngày 12/9/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Dũng, số 45 Cửa Nam, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

10. Anh Lê Đức Hữu Anh, sinh năm 1990.

11. Chị Ngô Lan Hương, sinh năm 1990.

12. Cháu Lê Bảo Anh, sinh ngày 4/4/2015

(Cháu Lê Bảo Anh là con gái của anh Lê Đức Hữu Anh và chị Ngô Lan Hương. Cháu Bảo Anh do anh Hữu Anh và chị Hương là người đại diện theo pháp luật).

Cùng ĐKHKTT và chỗ ở: Số 14 Nhà 2 Tập thể Binh đoàn 12 tổ 57 phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Hữu Đức Anh và chị Ngô Lan Hương: Ông Bùi Văn Thấm, sinh năm 1952.

HKTT: Số 19 Trường Thi, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Theo Giấy ủy quyền ngày 13/9/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Dũng, số 45 Cửa Nam, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Đặng Ngọc Tiến là đại diện theo ủy quyền của bị đơn; Bà Đặng Hoài Anh là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; Ông Đặng Kỳ Nam là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

* ***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội trình bày:*** Ông Nguyễn Trọng Dũng, bà Cung Thị Kim Hoa ký kết các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội, chi nhánh Thăng Long, cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số SHBTL23042011 ngày 22/4/2011: Số tiền giải ngân là 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng từ ngày 22/04/2011 đến 22/04/2021 Áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 03 tháng/ lần, lãi suất đang áp dụng là: 13,89%/năm, Lãi cho vay = Lãi suất huy động tiết kiệm cao nhất của SHB tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 11%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất tối thiểu theo quy định cho vay của SHB tương ứng với thời điểm điều chỉnh. Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền mua đất tại Xóm Miễu, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Tổng số tiền khách hàng còn phải trả theo hợp đồng tín dụng nói trên tính đến ngày 25/12/2019 là: 12.374.673.190 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 4.387.600.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 4.365.080.545 đồng; Nợ lãi quá hạn 637.195.697 đồng; Phí phạt chậm trả là 2.984.796.948 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 517/2012/HĐTDTDH-CN/SHB.TL ngày 29/11/2012: Số tiền giải ngân là 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 29/11/2012 đến 29/11/2017, lãi suất vay: Áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 03 tháng/ lần, lãi suất đang áp dụng là: 15,21%/năm, Lãi cho vay = Lãi suất huy động tiết kiệm cao nhất của SHB tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 11%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất tối thiểu theo quy định cho

vay của SHB tương ứng với thời điểm điều chỉnh. Mục đích sử dụng vốn: Bù đắp chi phí mua vật liệu xây dựng mở rộng kinh doanh tại Kim Giang, Hoàng Mai, Hà Nội. Tổng số tiền khách hàng còn phải trả theo hợp đồng tín dụng nói trên tính đến ngày 25/12/2019 là: 3.952.194.342 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 1.289.167.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 1.388.902.913 đồng; Nợ lãi quá hạn 326.123.285 đồng; Phí phạt chậm trả là 948.001.144 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Nay ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội yêu cầu ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh Thăng Long, số tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng (SHBTL23042011 ngày 22/04/2011 và 517/2012/HĐTDTDH-CN/SHB.TL ngày 29/11/2012) đã ký giữa hai bên. Tổng các khoản nợ tạm tính đến ngày 18/10/2016 như sau: nợ gốc là : 5.667.000.000 đồng; nợ lãi phải trả: 3.378.984.624 đồng; Phí phạt chậm trả: 807.615.583 đồng. Tổng cộng: 9.862.600.207 đồng.Yêu cầu ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa phải tiếp tục thanh toán phần lãi suất quá hạn của số nợ gốc chưa trả theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số SHBTL23042011 ngày 22/04/2011 và 517/2012/HĐTDTDH-CN/SHB.TL ngày 29/11/2012 đã ký giữa hai bên cho đến ngày thanh toán xong khoản nợ gốc.

Nếu ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản vay nêu trên và lãi suất phát sinh cùng phí phạt theo quy định thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành theo kê biên, phát mại toàn bộ các tài sản bảo đảm cho các khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Cụ thể tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số: Trích đo 8/1998 có địa chỉ tại số 14 nhà N2 – TT Binh đoàn 12 – Tổ 57 Vĩnh Hồ – phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5715 NĐ do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02/02/1999 cho ông Đặng Văn Ngữ và bà Trần Thị Hồng. Đăng ký tặng cho ông Đặng Kỳ Nam theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 110053 ngày 04/01/2011 được lập tại Văn phòng công chứng Việt – Thành phố Hà Nội theo hồ sơ số 208 và theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 111110/ quyển số 12/HĐTC và phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 122821/ quyển số 29/HĐTC ngày 29/11/2012.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số : Trích đo tháng 8/1998, tại địa chỉ số 14 N2, Tập thể Binh Đoàn 12, tổ 57, Vĩnh Hồ, phường thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5715-ND do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Đặng Văn Ngữ, bà Trần Thị Hồng ngày 12/03/2009, đăng ký tặng cho ông Đặng Kỳ Nam ngày 21/01/2011, theo "Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba" Hợp đồng thế chấp công chứng số 111110/ quyển số 12/HĐTC và phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 122821/ quyển số 29/HĐTC ngày 29/11/2012. Trị giá tài sản tại thời điểm thế chấp: 9.350.000.000 đồng, số tiền vay tối đa được bảo đảm bằng tài sản này là 5.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng.

Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Thăng Long đã giải ngân cho bên vay theo các khế ước nhận nợ ngày 22/04/2011 theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số SHBTL23042011 ngày 22/04/2011 và khế ước nhận nợ ngày 29/11/2012 theo Hợp đồng tín dụng số 517/2012/HĐTDTDH-CN/SHB.TL ngày 29/11/2012 theo đúng nội dung các Hợp đồng tín dụng đã ký.

Tính đến ngày 25/12/2019, tổng số tiền ông Dũng, bà Hoa đã thanh toán cho Ngân hàng là: 2.425.703.721 đồng; Tiền gốc: 623.233.000 đồng; Tiền lãi: 1.767.695.572 đồng; Tiền phí: 34.775.149 đồng.

Theo Đơn khởi kiện ngày 07/11/2014 và số liệu nợ cập nhật tính đến ngày 25/12/2019 Ngân hàng SHB yêu cầu ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa trả nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên. Chi tiết khoản nợ như sau: Nợ gốc quá hạn : 5.676.767.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.753.983.457 đồng; Nợ lãi quá hạn: 963.318.983 đồng; Phí phạt chậm trả: 3.932.798.092 đồng. Tổng cộng: 16.326.867.532 đồng.

Tuy nhiên, để chia sẻ với khách hàng cùng các bên có quyền lợi có nghĩa vụ liên quan lúc khó khăn ngày 06/12/2021 Ngân hàng tự nguyện rút yêu cầu khách hàng trả nợ Phạt chậm trả số tiền: 3.932.798.092 đồng.

Ngày 29/7/2020, Ngân hàng đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng số 517/2012/HĐTDTDH-CN/SHB.TL ngày 29/11/2012.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nói trên ông Dũng, bà Hoa đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, nhắc nợ và làm việc tạo điều kiện để Bên vay khắc phục khó khăn thu xếp thanh toán nợ nhưng bên vay vẫn không thực hiện, vi phạm nghĩa vụ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

SHB đề nghị Tòa án:

1. Buộc ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội, số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số SHBTL23042011 ngày 22/04/2011 đã ký giữa hai Bên. Tổng các khoản nợ tạm tính đến ngày 22/08/2022 như sau:

- Nợ gốc là: 4.387.600.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn là: 3.685.148.730 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 5.041.862.567 đồng.

(Trong đó: Lãi tính 100% tính trên dư nợ quá hạn là 3.361.241.711 đồng, Lãi tính trên 50% lãi suất là: 1.680.620.856 đồng). Tổng cộng: 12.845.657.425 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi theo Hợp đồng tín dụng và theo quy định của pháp luật cho đến ngày ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa thanh toán toàn bộ khoản vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản vay nêu trên và lãi suất phát sinh cùng phí phạt theo quy định thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng, cụ thể tài sản

là: Tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thử đất số 14, tờ bản đồ số: Trích đo 8/1998 có địa chỉ tại số 14 nhà N2 – TT Binh đoàn 12 – tổ 57 Vĩnh Hồ - phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5715_NĐ do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/02/1999 cho ông Đặng Văn Ngữ và bà Trần Thị Hồng. Đăng ký tặng cho ông Đặng Kỳ Nam theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 110053 ngày 04/01/2011 được lập tại Văn Phòng công chứng Việt - Thành phố Hà Nội theo hồ sơ số 208.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp trên sẽ dùng thanh toán toàn bộ nghĩa vụ các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng tại ngân hàng, nếu dư Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ sở hữu tài sản, nếu thiếu thì Ngân hàng ghi nợ và ông Nguyễn Trọng Dũng, bà Cung Thị Kim Hoa tiếp tục phải trả cho Ngân hàng số tiền thiếu.

* ***Bị đơn và người đại diện ủy quyền cho bị đơn, ông Đặng Ngọc Tiến*** cùng xác nhận có việc ký kết hợp đồng tín dụng SHBTL23042011 ngày 22/04/2011 số tiền vay 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất vay theo thỏa thuận hợp đồng. Mục đích vay thanh toán tiền mua đất Xóm Miễu, xã Tiến Xuân, huyện Lương Xuân, tỉnh Hòa Bình. Cùng ngày ông Dũng, bà Hoa đã ký khế ước nhận nợ và nhận đủ 5.000.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay trên thì ông Đặng Kỳ Nam và bà Nguyễn Thị Hồng Yến đã ký hợp đồng thế chấp tài sản trên đất tại địa chỉ số 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12, tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội, thế chấp cho Ngân hàng SHB cùng ngày 22/04/2011.

Tiếp đó ngày 29/11/2012, Ngân hàng và ông Dũng, bà Hoa có ký Hợp đồng tín dụng số 517/2012/HĐTDTDH-CN/SHB.TL số tiền vay 1.300.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, lãi suất vay theo thỏa thuận hợp đồng. Mục đích vay mở rộng kinh doanh vật liệu xây dựng tại Kim Giang. Cùng ngày 29/11/2012, ông Dũng và bà Hoa đã ký vào bản Khế ước nhận nợ. Ông Đặng Kỳ Nam và bà Nguyễn Thị Hồng Yến cũng đã ký vào Phụ lục thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng bằng tài sản thế chấp địa chỉ số 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12, tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân theo các nội dung đã thỏa thuận. Tuy nhiên do tình hình kinh tế của gia đình gặp khó khăn nên bị đơn chưa thanh toán đúng hạn cho Ngân hàng được. Phía Ngân hàng đã rút yêu cầu phạt chậm trả và rút yêu cầu đối với Hợp đồng tín dụng số 517/2012/HĐTDTDH-CN/SHB.TL ngày 29/11/2012, phía bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay là nhà đất tại địa chỉ số 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12, tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội, ông Tiến không đồng ý vì đây là tài sản của bố mẹ ông Tiến để lại chưa chia cho các con. Việc ông Đặng Kỳ Nam tự ý làm thủ tục sang tên từ bố mẹ ông Tiến sang ông Đặng Kỳ Nam là không đúng và không được sự đồng ý của các anh chị em trong gia đình.

* ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đặng Hoài Anh do ông Bùi Văn Thấm đại diện trình bày:***

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 111110 ngày 21/4/2011 và Phụ lục

Hợp đồng thế chấp tài sản số 122821 ngày 29/11/2012 giữa Ngân hàng SHB Chi nhánh Thăng Long với ông Đặng Kỳ Nam và bà Nguyễn Thị Hồng Yến, thì ông Nam và bà Yến đã thế chấp quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại số 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12 tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội để bảo đảm cho ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa vay khoản tiền 5.000.000.000 đồng của Ngân hàng SHB Chi nhánh Thăng Long.

Đến nay ông Dũng, bà Hoa chưa trả được số tiền trên nên Ngân hàng SHB khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai để đòi nợ số tiền trên và yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại số 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12 tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội để thanh toán khoản tiền nợ cho ông Dũng và bà Hoa.

Bà Đặng Hoài Anh không nhất trí yêu cầu của Ngân hàng SHB về việc xử lý nhà đất trên để thanh toán khoản nợ 5.000.000.000 đồng của ông Dũng và bà Hoa. Vì nhà này bà và gia đình ông Đặng Ngọc Tiến đã ở đây cùng bố mẹ là cụ Ngữ và cụ Hồng từ năm 1984 đến nay.

Về nguồn gốc nhà đất tại 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12 tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội: Bố bà Đặng Hoài Anh là cụ Đặng Văn Ngữ nguyên là bộ đội Binh Đoàn 12 Bộ Quốc Phòng. Căn cứ và Phương án phân phối nhà ngày 15/7/1984 của Binh Đoàn 12 Bộ Quốc Phòng, xét tiêu chuẩn gia đình cán bộ, có vợ và con, có hộ khẩu ở Hà Nội thì được cấp nhà đất. Sau khi xem xét tiêu chuẩn của gia đình. Ngày 30/07/1984 Binh Đoàn 12 Bộ Quốc Phòng đã có Quyết định số 08 về việc phân phối nhà ở cho gia đình. Căn nhà số 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12 tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội. Tại thời điểm phân nhà hộ gia đình gồm có các thành viên sau:

- Cụ Đặng Văn Ngữ - sinh năm 1928 (Bố để), cụ Trần Thị Hồng – sinh năm 1934 (mẹ đẻ), cùng các con cháu là Đặng Kỳ Nam, Đặng Ngọc Tiến, Lương Thị Thoa, Đặng Trung Hiếu, Đặng Hoài Anh.

Toàn bộ thành viên trong gia đình đã cư trú và sinh sống tại căn nhà số 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12 tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội từ ngày 10/7/1984 đến nay. Trong quá trình sinh sống tại đây, các thành viên trong gia đình đã góp tiền của và sức lực để tu tạo, sửa chữa căn nhà, cụ thể là:

- Vợ chồng ông Đặng Ngọc Tiến đã góp tiền sửa chữa nhà chính, lát nền, sửa mái nhà, làm phòng khách. Tổng chi phí năm 2015 là 200.000.000 đồng.

- Bà Đặng Hoài Anh đóng góp tiền xây dựng các phòng ngủ và công trình phụ ở phía sau nhà chính năm 2004, tổng chi phí là 300.000.000 đồng.

Năm 1999, thực hiện Nghị định 61/CP-NĐ của Chính phủ về việc mua hóa giá nhà, gia đình đã làm thủ tục mua căn nhà số 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12 tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội. Để có tiền mua căn nhà trên thì ông Đặng Ngọc Tiến, bà Lương Thị Thoa, bà Đặng Hoài Anh đã góp số tiền là 50.000.000 đồng để mua căn nhà. Gia đình bà thống nhất để bố mẹ là cụ Đặng Văn Ngữ và cụ Trần Thị Hồng đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Hồ sơ gốc số 5715/NĐ do UBND TP Hà Nội cấp ngày 02/02/1999 với diện tích đất ở là 70,88m^2 và nhà ở

tổng diện tích sử dụng là 108,33m^2.

Ngày 22/12/2010 gia đình bà Hoài Anh đã họp và có Biên bản cuộc họp, gồm có bố mẹ là cụ Đặng Văn Ngữ, cụ Trần Thị Hồng cùng các con Đặng Kỳ Nam, vợ chồng Đặng Thị Bích Vân, vợ chồng Đặng Ngọc Tiến và Đặng Hoài Anh. Gia đình bà Hoài Anh đã phân chia nhà đất cụ thể như sau:

- Bố mẹ là cụ Ngữ và cụ Hồng 30m^2 nhưng giao cho con trưởng và cháu trưởng quản lý sử dụng và thờ cùng. Ông Đặng Kỳ Nam là con trưởng được chia 30m^2. Vợ chồng ông Đặng Ngọc Tiến được chia 30m^2. Con gái Đặng Hoài Anh được chia 15m^2. Con gái Đặng Bích Vân được chia 15m^2, nhưng vợ chồng bà Bích Vân lấy tiền 300.000.000 đồng và để 15m^2 nhà đất cho bà Đặng Hoài Anh.

Do cần tiền để kinh doanh nên ông Đặng Kỳ Nam đã tự ý trình bày với bố mẹ là cần sổ đỏ để thế chấp vay tiền Ngân hàng nên ngày 14/01/2011 nên ông Nam và bố mẹ đã làm hợp đồng tặng cho ông Nam toàn bộ nhà đất tại số 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12 tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội. Việc làm trên của ông Nam, ba anh em trong gia đình không biết, ông Nam cũng không bàn bạc và lấy ý kiến của anh em, đến khi Ngân hàng khởi kiện và giao nộp hợp đồng thế chấp cho Tòa án thì ba anh em là ông Tiến, bà Vân và bà Hoài Anh mới biết nhà đất này đã sang tên cho ông Đặng Kỳ Nam, như vậy là không đúng quy định cua pháp luật và làm thiệt hại đến quyền lợi chính đáng của ông Tiến, bà Vân và bà Hoài Anh.

Ngày 23/03/2011, ông Đặng Kỳ Nam và bà Nguyễn Thị Hồng Yến đã ký hợp đồng thế chấp căn nhà trên để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Đầu tư công nghệ y học (KCB) vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long số tiền 1.800.000.000 đồng.

Ngày 21/4/2011, vợ chồng ông Nam và bà Yến lại ký hợp đồng thế chấp nhà đất trên đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long số tiền 5.000.000.000 đồng.

Như vậy, số nhà 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12 tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội có giá trị là 9.350.000.000 đồng ông Nam, bà Yến đã thế chấp đảm bảo cho các khoản vay trên là 6,8 tỷ đồng, chưa kể tiền lãi đến thời điểm hiện nay.

Quá trình làm thủ tục thế chấp nhà đất trên, cán bộ nhân viên Ngân hàng tự làm thủ tục hồ sơ, không kiểm tra thực tế và không hỏi ý kiến những người đã đang ở trên nhà đất là vợ chồng, con cái ông Tiến và bà Đặng Hoài Anh

Do việc làm hợp đồng tặng cho nhà và thế chấp nhà trên là không đúng nên ngày 18/4/2018 bốn anh em ông Nam đã lập Biên bản họp gia đình tại Văn phòng Công chứng Thanh Xuân về việc phân chia nhà 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12 tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội theo đúng Biên bản họp phân chia nhà ngày 22/12/2010 do bố mẹ ông Nam chủ trì và quyết định.

Như vậy, việc lập hợp đồng tặng cho giữa cụ Ngữ, cụ Hồng và ông Đặng Kỳ Nam về nhà 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12 tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội là không đúng ý chí của cụ Ngữ, cụ Hồng đã nêu trong biên bản họp gia đình về phân chia nhà đất ở số nhà nêu trên. Hơn

nữa việc bố mẹ bà Hoài Anh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất không phải thuộc quyền sở hữu riêng của hai cụ. Điều này đã có thỏa thuận và ghi tại Văn bản của cơ quan Nhà đất là bốn người con của cụ Ngữ và cụ Hồng tự nguyện không đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chứ không phải 4 người con từ bỏ phần quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất trên.

Về pháp lý, Điều 108 BLDS 2005 đã quy định: Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho, được thừa kế chung hoặc các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ. Khoản 1 Điều 212 BLDS 2015 cũng quy định về quyền sở hữu và quyền sử dụng chung tài sản trong hộ gia đình như đã nêu trên.

Bà Đặng Hoài Anh đề nghị Tòa án: Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội với ông Đặng Kỳ Nam và bà Nguyễn Thị Hồng Yến về nhà đất ở số 14 Nhà N2 TT Binh Đoàn 12 tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Trọng Dũng, bà Cung Thị Kim Hoa vay số tiền 5 tỷ đồng là vô hiệu.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Kỳ Nam và bà Nguyễn Thị Hồng Yến, do ông Đặng Kỳ Nam là người đại diện theo ủy quyền, thống nhất trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Hồng Yến có văn bản ủy quyền cho ông Đặng Kỳ Nam tham gia tố tụng tại các cấp Tòa án.

Ông Nam xác nhận việc ký kết Hợp đồng tín dụng SHBTL23042011 ngày 22/04/2011 và Hợp đồng tín dụng số 517/2012/HĐTDTDH-CN/SHB.TL ngày 29/11/2012 giữa Ngân hàng SHB với ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa như quá trình đã làm việc tại Tòa án từ trước. Ông và vợ là Nguyễn Thị Hồng Yến có ký Hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo để đảm bảo cho các khoản vay theo 02 hợp đồng tín dụng nêu trên của ông Dũng, bà Hoa đối với Ngân hàng SHB là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số: Trích đo 8/1998 có địa chỉ số 14 nhà N2 – TT Binh đoàn 12 – Tổ 57 Vĩnh Hồ – phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5715 NĐ do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/02/1999 cho ông Đặng Văn Ngữ và bà Trần Thị Hồng. Đăng ký tặng cho ông Đặng Kỳ Nam theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 110053 ngày 04/01/2011 được lập tại Văn phòng công chứng Việt – Thành phố Hà Nội theo hồ sơ số 208.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, ông Đặng Kỳ Nam có trình bày, trong quá trình sinh sống tại địa chỉ nhà đất thế chấp, con trai ông là Đặng Hải Sơn có gửi tiền từ Đức về để sửa chữa, tôn tạo nhà thuộc tài sản thế chấp, số tiền ông không nhớ rõ. Tòa án đã yêu cầu ông Đặng Kỳ Nam cung cấp các tài liệu chứng minh việc con ông là Đặng Hải Sơn có gửi tiền về cho ông, nhưng ông Nam không cung cấp được cho Tòa án.

Ông Nam nhất trí với yêu cầu độc lập của bà Đặng Hoài Anh, đề nghị Tòa án xem xét và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Hoài Anh.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc Tiến, bà Lương Thị Thoa, anh Đặng Trung Hiếu, chị Vũ Ánh Tuyết, anh Lê Đức Hữu Anh, chị Ngô Lan Hương cùng ủy quyền cho ông Bùi Văn Thấm*** thống nhất trình bày*:*

Về việc giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long có ký các Hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa ông không có ý kiến gì. Nhưng đối với Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long với ông Đặng Kỳ Nam và bà Nguyễn Thị Hồng Yến về nhà đất ở số 14N2 Khu TTQĐ Binh đoàn 12, tổ 57 phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long với ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa, thì tài sản thế chấp là tài sản chung của các con trong gia đình.Việc ông Đặng Kỳ Nam tự ý sang tên và đem tài sản đi thế chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các thừa kế trong gia đình, vì thực tế gia đình của ông Tiến và bà Hoài Anh vẫn đang sinh sống tại nhà đất thế chấp trên. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại địa chỉ số 14 nhà N2, Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội để thu hồi nợ cho Ngân hàng, đại diện cho những người liên quan là ông Tiến, bà Thoa, anh Hiếu, chị Tuyết, anh Đức Anh, chị Hương, ông không nhất trí vì đây là tài sản chung của cả gia đình cụ Ngữ, cụ Hồng, gia đình ông Tiến, bà Hoài Anh và các con ông bà đã ở từ năm 1984 đến nay.

Về công sức sửa chữa, tôn tạo nhà đất tại địa chỉ số 14 nhà N2, Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội của gia đình ông Tiến, gia đình bà Hoài Anh vào năm 2004 - 2005 ông Tiến và bà Hoài Anh không có tài liệu, chứng cứ chứng minh để giao nộp cho Tòa án. Các con ông Tiến, bà Hoài Anh là anh Đặng Trung Hiếu, chị Vũ Thị Ánh Tuyết, anh Lê Hữu Đức Anh, chị Ngô Lan Hương đang ở trên nhà đất tại địa chỉ số 14 nhà N2, Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội nhưng không có công sức đóng góp trong việc mua và sửa chữa, tôn tạo nhà đất nên không có yêu cầu gì.

Ngày 25/7/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Hoài Anh có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Thăng Long với anh Đặng Kỳ Nam và chị Nguyễn Thị Hồng Yến về nhà đất ở số 14N2 Khu TTQĐ Binh đoàn 12, tổ 57 phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Thăng Long với ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa, với lý do tài sản thế chấp là tài sản của bố mẹ để lại chưa phân chia thừa kế, ông Đặng Kỳ Nam tự ý sang tên và đem tài sản chung đi thế chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người thừa kế. Đối với yêu cầu đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Hoài Anh ủy quyền cho ông Thấm, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long với ông Đặng Kỳ Nam và bà Nguyễn Thị Hồng Yến là vô hiệu với lý do là tài sản thế chấp là tài sản của bố mẹ bà Hoài Anh để lại, hiện chưa phân chia cho các con, nên việc ông Đặng Kỳ Nam

tự ý sang tên một mình ông để đem tài sản chung đó đi thế chấp là ảnh hưởng đến các thành viên trong gia đình.

Về phía Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long khẳng định, tại thời điểm Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp với ông Đặng Kỳ Nam, hồ sơ thể hiện thửa đất số 14, tờ bản đồ số: Trích đo 8/1998 có địa chỉ số 14 nhà N2 – TT Binh đoàn 12 – Tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5715 NĐ do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/02/1999 cho ông Đặng Văn Ngữ và bà Trần Thị Hồng. Đăng ký tặng cho ông Đặng Kỳ Nam theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 110053 ngày 04/01/2011 được lập tại Văn phòng công chứng Việt – Thành phố Hà Nội theo hồ sơ số 208. Và quá trình thực hiện hợp đồng và tại thời điểm xét xử thì chưa có văn bản của cơ quan Nhà nước nào hủy bỏ Giấy chứng nhận hoặc thu hồi Giấy chứng nhận mang tên ông Đặng Kỳ Nam thửa đất số 14, tờ bản đồ số: Trích đo 8/1998 có địa chỉ số 14 nhà N2 – TT Binh đoàn 12 – Tổ 57 Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5715 NĐ do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02/02/1999 cho ông Đặng Văn Ngữ và bà Trần Thị Hồng. Đăng ký tặng cho ông Đặng Kỳ Nam theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 110053 ngày 04/01/2011 được lập tại Văn phòng công chứng Việt, Thành phố Hà Nội theo hồ sơ số 208. Ngân hàng đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Quan điểm của đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đồng ý yêu cầu của bà Đặng Hoài Anh có yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng với ông Đặng Kỳ Nam và vợ là Nguyễn Thị Hồng Yến vô hiệu.

Tại phiên tòa ngày 25 tháng 12 năm 2019, ông Đặng Ngọc Tiến là đại diện theo ủy quyền cho bị đơn là ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa thừa nhận có ký vào Hợp đồng tín dụng số 517/2012/HĐTDTDH-CN/SHBTL ngày 29 tháng 11 năm 2012 , nhưng thực tế là không trực tiếp ký nhận tiền mà thực chất đây chỉ là việc Ngân hàng hợp thực hóa, đề nghị Tòa án tạm dừng phiên tòa để đề nghị được giám định chữ ký và chữ và chữ viết của ông Nguyễn Trọng Dũng trong giấy lĩnh tiền.

Tòa án ra Quyết định tạm ngừng phiên tòa, ra Quyết định trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Trọng Dũng. Ngày 09/03/2020, TAND quận Hoàng Mai nhận được kết luận giám định.

Ngày 29/7/2020, Đại diện Ngân hàng SHB rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng tín dụng số 517/2012/HĐTDTDH-CN/SHB.TL ngày 29/11/2012: Số tiền giải ngân là 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 29/11/2012 đến 29/11/2017 và rút khoản tiền phạt chậm trả lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm của Hợp đồng tín dụng số SHBTL23042011 ngày 22/04/2011.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 22, 25/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

[1]. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội đối với ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa do ông Đặng Ngọc Tiến làm đại diện về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 517/2012/HĐTDTD-CN/SHB.TL ngày 29 tháng 11 năm 2012.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội đối với ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng số SHBTL23042011 ngày 22/4/2011.

Buộc ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa phải thanh toán trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội số tiền nợ gốc và nợ lãi theo các Hợp đồng tín dụng số SHBTL23042011 ngày 22/4/2011 tính đến ngày xét xử sơ thẩm là : Nợ gốc 4.387.600.000 đồng; Lãi trong hạn 3.685.148.730 đồng; lãi quá hạn: 5.041.862.567 đồng; Tổng cả gốc và lãi là 13.114.611.297 đồng.

[3].Trong trường hợp ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa do ông Đặng Ngọc Tiến làm đại diện không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 14N2, Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57, Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5715 do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/02/1999 cho ông Đặng Văn Ngữ, bà Trần Thị Hồng, đăng ký tặng cho ông Đặng Kỳ Nam ngày 21/01/2011 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 110053 ngày 04/01/2011 lập tại Văn phòngcông chứng Việt, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 111110/ quyển số 12/HĐTC và phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 122821/ quyển số 29/HĐTC ngày 29/11/2012 và phụ lục hợp đồng kèm theo để thu hồi khoản nợ gốc được bảo đảm bằng tài sản này và số tiền lãi của số tiền gốc được bảo đảm theo lãi suất thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Việc xử lý tài sản thế chấp tại địa chỉ số 14N2, Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57, Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội để khấu trừ cho nghĩa vụ thứ hai của bên được bảo đảm là ông Đặng Kỳ Nam được thực hiện theo bản án dân sự đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án có thẩm quyền. Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản thế chấp sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 308 BLDS 2015.

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa do ông Đặng Ngọc Tiến làm đại diện phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp bằng tài sản của mình.

[5]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Hoài Anh về việc yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba" giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà

Nội, Chi nhánh Thăng Long và ông Đặng Kỳ Nam, bà Nguyễn Thị Hồng Yến đối với nhà đất tại địa chỉ số 14N2, Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57, Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội là vô hiệu.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa do ông Đặng Ngọc Tiến làm đại diện phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thi hành xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

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

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đặng Ngọc Tiến; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Đặng Hoài Anh; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Kỳ Nam kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Ngọc Tiến và người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Hoài Anh, ông Đặng Ngọc Tiến, bà Lương Thị Thoa, anh Đặng Trung Hiếu và chị Vũ Thị Ánh Tuyết, anh Lê Hữu Đức Anh, chị Ngô Lan Hương là ông Bùi Văn Thấm đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hoài Anh, sửa án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng thế chấp công chứng số 111110/ quyển số 12/HĐTC và phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 122821/ quyển số 29/HĐTC ngày 29/11/2012 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long, ông Đặng Kỳ Nam, bà Nguyễn Thị Hồng Yến vô hiệu.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Thương mại cổ phần Sài Gòn, Hà Nội đề nghị HĐXX giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Kỳ Nam và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp xin vắng mặt tại phiên tòa.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 22, 25/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là

ông Đặng Ngọc Tiến; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Đặng Hoài Anh; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Kỳ Nam nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Kỳ Nam có đơn xin xét xử vắng mặt, HĐXX xét xử vắng mặt đại diện theo uỷ quyền của ông Nam theo quy định tại Điều 296 BLTTDS.

Về nội dung:

Ngân hàng SHB và ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa ký Hợp đồng tín dụng số SHBTL23042011 ngày 22/4/2011: Số tiền giải ngân là 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng từ ngày 22/4/2011 đến 22/4/2021. Áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 03 tháng/ lần, lãi suất đang áp dụng là: 13,89%/năm, Lãi cho vay = Lãi suất huy động tiết kiệm cao nhất của SHB tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 11%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất tối thiểu theo quy định cho vay của Ngân hàng SHB tương ứng với thời điểm điều chỉnh. Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền mua đất tại Xóm Miễu, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Hợp đồng tín dụng số SHBTL23042011 ngày 22/4/2011, được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có hiệu lực thi hành với các bên. Quá trình thực hiện nghĩa vụ thanh toán, theo tài liệu sao kê, ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa đã nhận được số tiền 5.000.000.000 đồng.

Thỏa thuận giữa Ngân hàng SHB và bị đơn về lãi suất trong Hợp đồng tín dụng số SHBTL23042011 ngày 22/4/2011 phù hợp với Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng ban hành kèm theo Quyết định 1627QĐ-NHNN ngày 31/12/200, được sửa đổi, bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định các tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất.

Xem xét mức lãi suất cho vay và việc điều chỉnh lãi suất vay của từng hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử thấy:

- Hợp đồng tín dụng số SHBTL23042011 ngày 22/4/2011 số tiền giải ngân là 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng, nợ gốc trả cuối kỳ, nợ lãi trả hàng tháng, lãi suất cho vay áp dụng tại thời điểm giải ngân là 22%/năm. Theo thỏa thuận, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng /lần nhưng do chính sách lãi suất của SHB tại thời điểm điều chỉnh không thay đổi nên từ kỳ điều chỉnh đầu tiên đến ngày 25/03/2012, Ngân hàng vẫn áp dụng lãi suất 14%/năm + biên độ 8% = 22%/năm. Từ ngày 25/03/2012, chính sách lãi suất thay đổi nên Ngân hàng điều chỉnh lãi suất xuống 21%, sau đó lên 21,5%, và từ ngày 25/07/2012 điều chỉnh xuống 18,5%, 15%, lên 20%, 16%, 16,2%, 15%, 14,3% 14,2%/năm và hiện nay áp dụng lãi suất 14,4%/năm. Qúa trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xuất trình các Quyết định của Ngân hàng về việc điều chỉnh lãi suất huy động tiết kiệm bằng VNĐ kỳ hạn 06 tháng, 12 tháng và 13 tháng áp dụng đối với khách hàng cá nhân và Quyết định ban hành khung lãi suất, lãi suất cho vay trên toàn hệ thống Ngân hàng SHB từ ngày 24/02/2011 đến nay làm căn cứ

chứng minh cho việc điều chỉnh lãi suất của mình. Đối chiếu với mức lãi suất quy định trong các Quyết định ban hành lãi suất tiền gửi, lãi suất vay từ tháng 02/2011 đến nay, mức lãi suất vay đã điều chỉnh đối với dư nợ gốc là 4.387.600.000 đồng gốc chưa thanh toán của ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa do ông Đặng Ngọc Tiến làm đại diện là phù hợp với chính sách lãi suất của Ngân hàng SHB ban hành trong từng thời kỳ. Từ thời điểm giải ngân tiền vay của Hợp đồng số SHBTL23042011 ngày 22/4/2011 là do chính sách về lãi suất của Ngân hàng SHB không thay đổi.

Đối với yêu cầu thanh toán khoản lãi trong hạn: Theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân của từng hợp đồng là 22%, 25%, 19,5% và 15%/năm. Qúa trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất theo hướng giảm dần là phù hợp với chính sách lãi suất cho vay của Ngân hàng SHB. Qúa trình thực hiện hợp đồng, do ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ lãi trong hạn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Dũng và bà Hoa thực hiện nghĩa vụ là có căn cứ. Theo đó, tổng tiền lãi tính trên dư nợ gốc 4.387.600.000 đồng trong hạn của hợp đồng là 3.685.148.730 đồng.

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 13 Quyết định 1627QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 về việc ban hành Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng, được hướng dẫn tại Phần 1.3 Mục 1 Văn bản số 1335/2010 của Ngân hàng Nhà nước về phạt chậm trả đối với nợ gốc quá hạn thì: *"Mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn do các tổ chức tín dụng ấn định và thỏa thuận với khách hàng trong hợp đồng tín dụng nhưng không vượt quá 150% lãi suất cho vay đã được ký kết hoặc điều chỉnh trong hợp đồng tín dụng"*. Như vậy, các bên thỏa thuận mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay là phù hợp.

Cụ thể, tổng số tiền lãi quá hạn từ ngày 15/7/2014 đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 22/8/2022 là 5.041.862.567 đồng;

Bản án sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán tổng cộng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 13.114.611.297 đồng là đúng quy định.

Về tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhận thấy:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 14 N2 Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57, Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sơ hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5715-NĐ do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/02/1999 cho ông Đặng Văn Ngữ, bà Trần Thị Hồng, đã đăng ký tặng cho ông Đặng Kỳ Nam ngày 21/01/2011 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 110053 ngày 04/01/2011 được lập tại Văn phòng công chứng Việt, Thành phố Hà Nội theo hồ sơ số 208. Việc ông Nam bà Yến ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn là tự nguyện.

Xét hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực và có đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất và

nhà quận Đống Đa, Hà Nội ngày 23/03/2011, phù hợp với quy định tại Điều 342, 343, 715 BLDS 2005, Điều 9, Điều 12 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm. Do đó có hiệu lực đối với các bên tham gia kể từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 323 BLDS 2005 và Điều 10, Điều 11 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ.

Hình thức và nội dung Hợp đồng thế chấp công chứng số 111110/ quyển số 12/HĐTC và phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 122821/ quyển số 29/HĐTC ngày 29/11/2012 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long, ông Đặng Kỳ Nam, bà Nguyễn Thị Hồng Yến và bên được bảo đảm bị đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp và bên nhận thế chấp theo quy định tại các điều 717, 718,719,720 BLDS 2005. Trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ, bên được bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận thì tài sản thế chấp được xử lý theo quy định tại Điều 355 BLDS 2005.

Đối với tài sản gắn liền với đất, theo nội dung hợp đồng, ông Nam, bà Yến tự nguyện thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nhưng tại thời điểm thế chấp,.. "Hợp đồng thế chấp công chứng số 111110/ quyển số 12/HĐTC và phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 122821/ quyển số 29/HĐTC ngày 29/11/2012 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long, ông Đặng Kỳ Nam, bà Nguyễn Thị Hồng Yến và bên được bảo đảm bị đơn, các bên thỏa thuận: *"Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 14 N2 Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57, Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sơ hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5715-NĐ do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/02/1999 cho ông Đặng Văn Ngữ, bà Trần Thị Hồng, đã đăng ký tặng cho ông Đặng Kỳ Nam ngày 21/01/2011 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 110053 ngày 04/01/2011 được lập tại Văn phòng công chứng Việt, thành phố Hà Nội theo hồ sơ số 208".*

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Đặng Ngọc Tiến, bà Đặng Hoài Anh có lời khai trình bày nhà đất địa chỉ 14 N2 Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57, Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội là tài sản chung của các thành viên trong gia đình ông Ngữ, bà Hồng, không phải tài sản riêng của ông Nam, bà Yến nên ông bà không có quyền thế chấp. Nhận thấy: Tại "Giấy quyết định cấp nhà" số 08 ngày 20/07/1984 của Binh đoàn 12 có ghi: *"Đồng chí Đặng Văn Ngữ, cấp bậc: Đại tá, chức vụ: Sư đoàn trưởng sư đoàn 505, Binh đoàn 12; họ tên vợ: Trần Thị Hồng đến ở phòng số 14 tầng 1+2 nhà N2 khu tập thể Vĩnh Hồ, Thịnh Quang, Đống Đa, Hà Nội...."*. Như vậy, nhà đất có nguồn gốc là do Binh đoàn 12 cấp cho ông Ngữ, bà Hồng từ năm 1984. Theo ông Tiến và người đại diện theo ủy quyền của bà Hoài Anh trình bày, ông Tiến, bà Hoài đã ở trên nhà đất này từ năm 1984 đến nay và có đóng góp số tiền 50.000.000 đồng để mua nhà theo Nghị định 61/CP của Chính phủ và ủy quyền cho cụ Ngữ, cụ Hồng đứng tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngoài ra, năm 2004, 2005, vợ

chồng ông Tiến, bà Hoài Anh còn đầu tư số tiền 500.000.000 đồng để sửa chữa căn nhà. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh có đóng góp tiền mua nhà, sửa chữa nhà như đã trình bày. Ngày 02/02/1999, Uỷ ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho chủ sử dụng là ông Đặng Văn Ngữ, bà Trần Thị Hồng, không phải cấp cho hộ gia đình ông Ngữ, bà Hồng. Mặc dù cả gia đình ông Tiến và bà Hoài Anh đều ở trên đất nhưng từ thời điểm ông Ngữ, bà Hồng được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đến nay, ông Tiến, bà Hoài Anh cũng như các thành viên khác trong gia đình, không ai khiếu kiện gì về nội dung giấy chứng nhận. Đối với "Biên bản họp gia đình" ngày 22/12/2010 do người liên quan xuất trình có nội dung cụ Ngữ, cụ Hồng phân chia 70m^2 đất ở và 90m^2 đất vườn cho các con nhưng không thể hiện đất phân chia là ở đâu, diện tích đất phân chia không trùng với diện tích đất tại địa chỉ 14 nhà N2 khu tập thể Vĩnh Hồ, Thịnh Quang, Đống Đa, Hà Nội do Binh đoàn 12 cấp cho hai cụ. Hơn nữa, về mặt pháp lý, thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất của gia đình cũng chưa phát sinh hiệu lực vì sau khi có thỏa thuận này, các bên chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngày 04/01/2011, ông Ngữ, bà Hồng đã ký "Hợp đồng tặng cho tài sản" là căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ trên cho ông Đặng Kỳ Nam. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Việt, Thành phố Hà Nội. Ngày 21/01/2011, ông Nam đã đăng ký quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại Phòng tài nguyên môi trường quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội theo "Hợp đồng tặng cho tài sản" nói trên. Ngày 23/3/2011, ông Nam, bà Yến (bà Yến ủy quyền cho ông Nam) ký "Hợp đồng thế chấp công chứng số 111110/ quyển số 12/HĐTC và phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 122821/ quyển số 29/HĐTC ngày 29/11/2012 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long, thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 14 N2 Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57, Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay của bị đơn với dư nợ gốc tối đa là 5.000.000.000 đồng, sau đó ký phụ lục hợp đồng thay đổi dư nợ gốc được bảo đảm là 5.729.200.000 đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng. Các bên đã làm thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội ngày 23/3/2011.

Như vậy, căn cứ các Điều 342, 343, 715 BLDS 2005, Điều 9, Điều 12 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm, việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 14 N2 Tập thể Binh đoàn 12 của ông Nam, bà Yến do ông Nam đại diện để bảo đảm cho nghĩa vụ của bên thứ ba là đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực đối với các bên tham gia kể từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 323 BLDS 2005, Điều 10, Điều 11 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ. Trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ, bên được bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận thì tài sản thế chấp được xử lý theo quy định tại Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005 để thanh toán cho nghĩa vụ của bên thứ ba trong phạm vi được bảo đảm.

Yêu cầu độc lập của người liên quan về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người liên quan đối với nhà đất tại 14 N2 Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57, Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với tài sản gắn liền với đất, theo nội dung hợp đồng thế chấp, các bên thỏa thuận tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, trong đó, nhà ở có tổng diện tích sử dụng là 108,33m^2, đất ở có diện tích 70,88m^2 nhưng qua xem xét hiện trạng, nhà ở có diện tích xây dựng tầng 1, tầng 2 bằng diện tích đất là 70,88 m^2, tổng diện tích sử dụng là 141,76m^2. Theo lời khai của người liên quan là ông Tiến, bà Hoài Anh, quá trình ở trên đất, ông bà có sửa chữa, cơi nới diện tích nhà như hiện nay nhưng ông, bà không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sở hữu đối với diện tích nhà cơi nới. Mặt khác, các đương sự đều thừa nhận từ thời điểm ông Nam, bà Yến thế chấp tài sản này cho đến nay, hiện trạng nhà đất vẫn giữ nguyên, không thay đổi gì. Do không có căn cứ chứng minh một phần tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của người khác nên toàn bộ tài sản trên đất tại địa chỉ trên là tài sản thế chấp và được xử lý theo quy định của pháp luật trong trường hợp bên được bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận.

Ngày 23/3/2011, ông Nam, bà Yến (bà Yến ủy quyền cho ông Nam) ký "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba" số công chứng 110734/ Quyển số 8/HĐTC ngày 23/03/2011với Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long, thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 14 N2 Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57, Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay của Công ty KCB với dư nợ gốc tối đa là 1.800.000.000 đồng, sau đó ký phụ lục hợp đồng thay đổi dư nợ gốc được bảo đảm là 1.443.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng. Các bên đã làm thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Đống Đa, thành phố Hà Nội ngày 23/3/2011. Do bên được bảo đảm vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên Ngân hàng SHB đã khởi kiện Công ty KCB bằng vụ án khác. Ngày 04/5/2015, Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã thụ lý vụ án và hiện nay đã trình giải quyết. Do đó, việc xử lý tài sản thế chấp trên để khấu trừ cho nghĩa vụ thứ hai sẽ được thực hiện theo bản án (quyết định) có hiệu lực Pháp luật của Tòa án có thẩm quyền. Về thứ tự ưu tiên khi xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 308 BLDS 2015

Ông Dũng và bà Hoa phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng .

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đặng Ngọc Tiến; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Đặng Hoài Anh; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Kỳ Nam

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận bị đơn bà Hoa, ông Dũng do ông Tiến đại diện phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào dự phí kháng cáo đã nộp.

Bà Đặng Hoài Anh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào dự phí kháng cáo đã nộp.

Ông Nam là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Dũng và bà Hoa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 121.114.600 đồng.

Bà Hoài Anh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Hoài Anh đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, bà Hoài Anh đã nộp đủ án phí.

Hoàn trả Ngân hàng SHB số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 22, 25/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 122, 290, 342, 343, 347, 348, 349, 350, 351, 355, Khoản 1 Điều 474, Điều 715, 716, 717, 718, 719 720, 721 BLDS 2005;

- Điểm b Khoản 1 Điều 142, Khoản 1 Điều 325, Điều 308, Khoản 1 Điều 357 BLDS 2015;

- Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/04/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ; Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam sửa đổi, bổ sung Quyết định 1627QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 về việc ban hành Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng và Án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Án lệ số 08/2016/AL được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 1 Điều 48, Khoản 1, Khoản 6 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009 và điểm e khoản 3 Mục 1 Phần I Danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo Pháp lệnh; điểm 1.2, mục 1 phần II Danh mục án phí lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Xử:

[1]. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội đối với ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị

Kim Hoa do ông Đặng Ngọc Tiến làm đại diện về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 517/2012/HĐTDTD-CN/SHB.TL ngày 29 tháng 11 năm 2012.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội đối với ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng số SHBTL23042011 ngày 22/4/2011.

Buộc ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa phải thanh toán trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội số tiền nợ gốc và nợ lãi theo các Hợp đồng tín dụng số SHBTL23042011 ngày 22/4/2011 tính đến ngày xét xử sơ thẩm là : Nợ gốc 4.387.600.000 đồng; Lãi trong hạn 3.685.148.730 đồng; lãi quá hạn: 5.041.862.567 đồng; Tổng cả gốc và lãi là 13.114.611.297 đồng.

Trong trường hợp ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa do ông Đặng Ngọc Tiến làm đại diện không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 14N2, Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57, Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5715 do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/02/1999 cho ông Đặng Văn Ngữ, bà Trần Thị Hồng, đăng ký tặng cho ông Đặng Kỳ Nam ngày 21/01/2011 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 110053 ngày 04/01/2011 lập tại Văn phòngcông chứng Việt, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 111110/ quyển số 12/HĐTC và phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 122821/ quyển số 29/HĐTC ngày 29/11/2012 và phụ lục hợp đồng kèm theo để thu hồi khoản nợ gốc được bảo đảm bằng tài sản này và số tiền lãi của số tiền gốc được bảo đảm theo lãi suất thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Việc xử lý tài sản thế chấp tại địa chỉ số 14N2, Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57, Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội để khấu trừ cho nghĩa vụ thứ hai của bên được bảo đảm là ông Đặng Kỳ Nam được thực hiện theo bản án dân sự đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án có thẩm quyền. Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản thế chấp sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 308 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa do ông Đặng Ngọc Tiến làm đại diện phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp bằng tài sản của mình.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Hoài Anh về việc yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba" giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long và ông Đặng Kỳ Nam, bà Nguyễn Thị Hồng Yến đối với nhà đất tại địa chỉ số 14N2, Tập thể Binh đoàn 12, tổ 57, Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội là vô hiệu.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho

đến khi thi hành xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Hoa, ông Dũng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai số 0050577 ngày 16/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Bà Đặng Hoài Anh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai số 0050578 ngày 16/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Ông Nam được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trọng Dũng và bà Cung Thị Kim Hoa phải chịu 121.114.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - bà Đặng Hoài Anh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Hoài Anh đã nộp theo Biên lai thu số 0004613 ngày 27/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai,Thành phố Hà Nội. Bà Hoài Anh đã nộp đủ án phí án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội số tiền 57.669.313 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009794 ngày 17/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Hoàng Mai;*
-*Chi cục THADS quận Hoàng Mai;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Trần Thị Liên Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**