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

Bản án số 27/2020/DS-PT
Ngày 02-6-2020
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 HẢI PHÒNG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Sơn
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dương
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hồng Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 134/2020/QĐ-HPT ngày 25 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A; địa chỉ: Số 35 đường H, phường L, quận H, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Phan Đức T – Chức vụ: Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

Ông Hoàng Thế H – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Lạch Tray Ngân hàng Thương mại Cổ phần A; là người đại diện theo ủy quyền theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 8695/QĐ-BIDV ngày 28/10/2016; vắng mặt.

Ông Phạm Đức C; cư trú tại: Số 60 đường T, phường P, quận H, Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 70/QĐ-BIDV.LT ngày 19/02/2020; có mặt.

- *Bị đơ*n: Ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L; địa chỉ: đường P, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Đức B; địa chỉ: Số 7C 17/313 đường Đ, phường C, Quận N, Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 31/7/2018; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Đỗ Tiến S và vợ là bà Phạm Thị Thu H; địa chỉ: Số 10/393 đường Đ, Đ1 2 (nay là Đ1 10), phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

2. Chị Đỗ Thị Hằng Ng; địa chỉ: Số 10/393 đường Đ, Đ1 2 (nay là Đ1 10), phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Ông Đỗ Quang V và vợ là bà Trần Thị V; đăng ký nhân khẩu thường trú: Số 169 đường Đ, phường L, Quận N, thành phố Hải Phòng; địa chỉ hiện nay: Số 2/144 đường B, phường Đ, quận H, Hải Phòng; đều vắng mặt.

4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Vận tải H; địa chỉ: Số 10/393 Đ, Đ1 2 (nay là Đ1 10), Đ, quận H, thành phố Hải Phòng;

5. Văn phòng Công chứng N; địa chỉ: Số 13 đường P, phường Q, quận H, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Đức B; địa chỉ: Số 7C 17/313 đường Đ, phường C, Quận N, Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H, chị Đỗ Thị Hằng Ng, ông Đỗ Quang V, bà Trần Thị V theo văn bản ủy quyền ngày 31/7/2018, Giấy ủy quyền ngày 07/8/2018 và ngày 14/8/2018, Giấy ủy quyền ngày 20/9/2019; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*

Ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L là bị đơn.

Ông Đỗ Quang V và bà Trần Thị V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu của nguyên đơn: Chi nhánh Ngân hàng A tại Hải Phòng nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần A Chi nhánh Lạch Tray (sau đây viết là Ngân hàng) và ông Phạm Văn N, bà Đặng Thị L đã ký các hợp đồng tín dụng sau: Hợp đồng tín dụng số D.C.0305.10/HĐTD ngày 29/9/2010: Số tiền vay 1.400.000.000 đồng. Thời hạn vay 96 tháng kể từ ngày bên vay rút vốn lần đầu tiên (ngày 30/9/2010). Mục đích vay: Trả tiền còn thiếu khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lãi suất vay: Áp dụng theo hình thức thả nổi với mức lãi suất kỳ đầu tiên là 16,8%/năm, được điều chỉnh 03 tháng một lần kể từ ngày khách hàng nhận nợ khoản vay đầu tiên cho đến khi kết thúc hợp đồng. Lãi suất vay các kỳ tiếp theo được điều chỉnh theo nguyên tắc = Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng + 5,6%/năm. Lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất thỏa thuận. Hợp đồng tín dụng số N.C.0118.13/HĐTD ngày 28/3/2013: Số tiền vay 500.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên (ngày 28/3/2013). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Lãi

suất vay: Áp dụng theo hình thức thả nổi với mức lãi suất kỳ đầu tiên là 13%/năm, được điều chỉnh ngay khi có thông báo phí điều hòa của Ngân hàng, lãi suất cho vay các kỳ tiếp theo được điều chỉnh theo nguyên tắc = Phí điều vốn do Hội sở thông báo + biên độ 2%/năm. Lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất thỏa thuận. Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là bất động sản của bên thứ 3: Quyền sử dụng 76,5m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34/91, tờ bản đồ số 3-1 thuộc khu Đ1 2 (nay là số 10/393 đường Đ, Đ1 10), phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC755911, vào sổ cấp GCN số H.00010 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/7/2005 cho ông Đỗ Tiến S và bà Phạm Thị Thu H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0305.10/HĐTC3 ngày 29/9/2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 0305.10.02/PLHDTC ngày 29/3/2012. Hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp được công chứng và được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm thế chấp tài sản trên đất là 01 nhà 03 tầng, quá trình sử dụng ông Đỗ Tiến S và bà Phạm Thị Thu H đã sửa chữa, xây thêm 01 tầng + 01 tum. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L số tiền vay như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L đã vi phạm hợp đồng chỉ trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 915.167.599 đồng. Kể từ tháng 4/2013 đến nay, ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L không trả cho Ngân hàng bất kỳ khoản nợ gốc, nợ lãi nào khác. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc nhưng bên vay và bên thế chấp không trả nợ đúng thỏa thuận. Tính đến ngày 12/11/2019, ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 3.029.192.936 đồng. Cụ thể: Hợp đồng tín dụng số D.C.0305.10/HĐTD, nợ gốc đã trả 362.500.000 đồng, nợ gốc còn phải trả 1.037.500.000 đồng; lãi trong hạn 925.949.679 đồng, lãi trong hạn đã trả: 547.393.140 đồng, lãi trong hạn còn phải trả 378.556.539 đồng; lãi quá hạn 655.174.493 đồng, lãi quá hạn đã trả: 119.816 đồng, lãi quá hạn còn phải trả 655.054.677 đồng. Hợp đồng tín dụng số N.C.0118.13/HĐTD, nợ gốc đã trả: 0 đồng, gốc còn phải trả: 500.000.000 đồng; lãi trong hạn 57.902.871 đồng, lãi trong hạn đã trả: 5.154.643 đồng, lãi trong hạn còn phải trả 52.748.228 đồng; lãi quá hạn 405.333.492 đồng, lãi quá hạn đã trả: 0 đồng, lãi quá hạn còn phải trả 405.333.492 đồng.

Nay, Ngân hàng yêu cầu ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 3.029.192.936 đồng và khoản tiền lãi phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến ngày ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L trả toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L không trả được hết nợ gốc, nợ lãi thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản mà các bên đã ký kết.

Trình bày và đề nghị của bị đơn: Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 27/7/2018, bị đơn là ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L trình bày sẽ bàn bạc và thống nhất lại quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng với con gái là Phạm Thị Thu H. Mọi quan điểm của ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L thống nhất với quan điểm của chị Phạm Thị Thu H và sẽ được lập thành văn bản gửi cho Tòa án. Bà Phạm Thị Thu H là người được ủy quyền của ông Phạm Văn N, bà Đặng Thị L và ông Đỗ Tiến S. Ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L có ký 02 hợp đồng tín dụng (như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn). Tài sản bảo đảm cho các khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 34/91, tờ bản đồ số 3-1, địa chỉ: Khu Đ1 2, Đ, H, Hải Phòng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Thu H và chồng là ông Đỗ Tiến S. Vợ chồng bà Phạm Thị Thu H đã thống nhất thế chấp tài sản nói trên cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp ngày 29/9/2010. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phạm Văn N, bà Đặng Thị L đã nhận được số tiền vay của Ngân hàng là 1.900.000.000 đồng. Ông Phạm Văn N, bà Đặng Thị L đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 915.167.599 đồng. Bà Phạm Thị Thu H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng (theo nội dung Thông báo thụ lý vụ án). Về phương án trả nợ, bà Phạm Thị Thu H đề nghị được tự bán tài sản bảo đảm trong thời hạn đến hết tháng 11/2018. Trị giá tài sản bán được bao nhiêu sẽ trả đủ cho Ngân hàng, xin Ngân hàng miễn khoản còn thiếu. Về tài sản thế chấp ngày 29/9/2010 là nhà 03 tầng. Trong quá trình sử dụng nhà đã được sửa chữa lại thành 05 tầng. Tuy nhiên, bà Phạm Thị Thu H và ông Đỗ Tiến S đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và nhà xây 05 tầng trên diện tích đất như hiện trạng hiện nay. Nếu hết tháng 11/2018 không bán được tài sản để trả nợ cho Ngân hàng, bà Phạm Thị Thu H đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Thu H: Bà đồng ý giao lại nhà cho Ngân hàng nhưng chồng bà là ông Đỗ Tiến S, con gái bà là chị Đỗ Thị Hằng Ng, bà Đặng Thị L, ông Phạm Văn N và những người có liên quan có đồng ý bàn giao nhà cho Ngân hàng phát mại hay không là quyền của họ. Ngôi nhà còn có tài sản của bố mẹ chồng bà là ông Đỗ Quang V và bà Trần Thị V cùng các thành viên trong gia đình chồng bà. Vì vậy, việc bàn giao nhà phải có sự đồng ý của họ bằng văn bản theo quy định của pháp luật. Tại văn bản nêu ý kiến ngày 24/9/2019, bà Phạm Thị Thu H trình bày: Bà không thông báo cho các thành viên trong gia đình biết mà tự ý thực hiện việc ký hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng. Nhà và đất được cấp cho hộ ông Đỗ Tiến S và vợ là bà Phạm Thị Thu H, gia đình nội của chồng bà gồm có ông Đỗ Quang V, bà Trần Thị V, bà Đỗ Thị Ngọc A (sinh năm 1966, địa chỉ: Canada), bà Đỗ Thị O (sinh năm 1964, địa chỉ: Số 37/179 đường L, phường G, Quận N, Hải Phòng), ông Đỗ Hồng T (sinh năm 1963, địa chỉ: Số 23 cụm 7 đường ĐK, phường ĐK, Quận N, Hải Phòng), ông Đỗ Hùng D (sinh năm 1968, địa chỉ: Số 2/144 đường B, Đ, H, Hải Phòng) và anh Đỗ Tiến Th (sinh năm 1997, địa chỉ:

Sweden). Những người này cùng đóng góp tiền để mua đất và xây dựng ngôi nhà trên đất, có văn bản thỏa thuận số tiền đóng góp của từng người và quyền của họ về ngôi nhà. Trong phần đóng góp để mua đất và xây dựng nhà, bên gia đình nội của bà Hương có cho con gái bà Hương là chị Đỗ Thị Hằng Ng một phần tiền để mua chung trong diện tích nhà đất đó. Hiện nay văn bản thỏa thuận đóng góp số tiền do bà Đỗ Thị Ngọc A quản lý. Đối với diện tích tầng 4 và tầng 5 của ngôi nhà là tiền riêng của chị Đỗ Thị Hằng Ng và anh Đỗ Tiến Th, mỗi người đóng góp một nửa để xây dựng.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thị Hằng Ng: Tại Đơn khởi kiện ngày 06/8/2018, bổ sung ngày 26/11/2018, bản tự khai ngày 06/8/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thị Hằng Ng trình bày: Ngày 29/9/2010, ông Đỗ Tiến S và bà Phạm Thị Thu H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3, số 0305.10.02/HDTC03 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 0305.10.02/PLHDTC ngày 29/3/2012 cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng, cho người vay tiền là ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L theo Hợp đồng tín dụng số D.C.0305.10/HDTD ngày 29/9/2010. Việc ông Đỗ Tiến S và bà Phạm Thị Thu H là bố mẹ của chị ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên thứ ba vay tiền không có ý kiến của chị trong Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng là trái quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của chị vì quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân quận H cấp cho hộ ông Đỗ Tiến S, diện tích đất và nhà nêu trên là tài sản chung của gia đình ông bà nội chị và của chị. Vì thời điểm đó chị được ông bà ngoại, ông bà nội cho tiền để mua đất và xây dựng nhà chung với bố mẹ chị là ông Đỗ Tiến S và bà Phạm Thị Thu H. Vì vậy, chị Đỗ Thị Hằng Ng yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp và Phụ lục Hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu. Tại văn bản nêu ý kiến ngày 11/9/2019, chị Đỗ Thị Hằng Ng cung cấp họ tên, địa chỉ, quyền lợi của những người có liên quan đến nhà, đất tranh chấp trong vụ án như nội dung trình bày của bà Phạm Thị Thu H tại văn bản nêu ý kiến ngày 24/9/2019 nêu trên.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Quang V và bà Trần Thị V: Có yêu cầu độc lập, đề nghị: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00010 do UBND quận H cấp ngày 29/7/2005 cho chủ sử dụng đất là hộ ông Đỗ Tiến S và vợ là bà Phạm Thị Thu H tại thửa đất số 34/91, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 76,5m^2, địa chỉ: Đ1 2, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng. Đề nghị tuyên bố văn bản công chứng sau vô hiệu: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba, số 0305.10/HĐTC3 ngày 29/9/2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 0305.10.02/PLHĐTC ngày 29/3/2012.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng N: Năm 2010, các bên bao gồm: Bên nhận thế chấp là Ngân hàng cùng bên thế chấp là ông Đỗ Tiến S và bà Phạm Thị Thu H cùng bên được

bảo đảm là ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L đề nghị Văn phòng Công chứng Hải Phòng chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0305.10.02/HDTC03 ngày 29/9/2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 0305.10.02/PLHDTC ngày 29/3/2012. Các bên đã có mặt tại trụ sở của Văn phòng công chứng, xuất trình các giấy tờ có liên quan theo đúng quy định. Sau khi được công chứng viên giải thích quyền và nghĩa vụ theo quy định, các bên đã tự nguyện ký kết hợp đồng, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên theo đúng thủ tục, trình tự theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp và Phụ lục hợp đồng thế chấp được thực hiện theo đúng thủ tục, trình tự, quy định của pháp luật, có giá trị thi hành theo Điều 6 Luật Công chứng. Thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, chị Đỗ Thị Hằng Ng chưa đủ 15 tuổi nên không được ký hợp đồng. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp đã có văn bản xác nhận việc cấp cho hộ ông Đỗ Tiến S và bà Phạm Thị Thu H là do nhầm lẫn (nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng). Vì vậy, yêu cầu của chị Đỗ Thị Hằng Ng là không có căn cứ.

Trình bày và đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và của ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H, chị Đỗ Thị Hằng Ng, ông Đỗ Quang V, bà Trần Thị V là ông Lê Đức B: Đề nghị triệu tập thêm những người sau với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng vì đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Phạm Thị Thu H, chị Đỗ Thị Hằng Ng, ông Đỗ Quang V, bà Trần Thị V có yêu cầu hủy trong vụ án; Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng vì Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh quận H có báo cáo về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H không đúng mà Văn phòng này trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng; Bà Đỗ Thị Ngọc A, ông Đỗ Hồng T, ông Đỗ Hùng D, bà Đỗ Thị O, anh Đỗ Tiến Th, chị Đỗ Thị Hằng Ng là những thành viên trong hộ gia đình cùng với ông Đỗ Tiến S, ông Đỗ Quang V, bà Trần Thị V tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H và cùng bỏ tiền mua nhà, đất với số tiền khoảng 300 triệu đồng. Trong đó mỗi người đóng góp với số tiền như nhau. Anh Đỗ Tiến Th cùng với chị Đỗ Thị Hằng Ng xây dựng thêm tầng 4+5 nhà đất thế chấp, cụ thể chi phí mất bao nhiêu ông Lê Đức B không nắm rõ. Đồng thời ông Lê Đức B đề nghị chuyển vụ án để Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết theo thẩm quyền vì trong vụ án có yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận H cấp cho hộ ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H và trong vụ án có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Ngọc A và anh Đỗ Tiến Th hiện đang sinh sống ở nước ngoài. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác nhận có ký kết các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Bị đơn đã được nguyên đơn giải ngân tổng số tiền vay là 1.900.000.000 đồng và đã trả cho nguyên đơn tổng số tiền gốc, lãi là 915.167.599

đồng. Đến thời điểm hiện nay, bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 1.537.500.000 đồng và lãi trong hạn: 431.304.767 đồng, đối với số tiền lãi quá hạn bị đơn không xác định được, đề nghị xem xét, giải quyết. Đối với yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm của nguyên đơn: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Thu H, chị Đỗ Thị Hằng Ng, ông Đỗ Quang V, bà Trần Thị V không đồng ý. Vì: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và ngôi nhà 03 tầng trên đất không phải là tài sản của ông Đỗ Tiến S và bà Phạm Thị Thu H mà là tài sản chung của hộ gia đình nên hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp là vô hiệu. Văn phòng Công chứng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng nhưng không thẩm tra, đánh giá về nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình gồm những người nào. Hơn nữa đối với chị Đỗ Thị Hằng Ng tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp chưa đủ 15 tuổi, không ký hợp đồng thì trong hợp đồng phải thể hiện nội dung ai là người đại diện của chị Đỗ Thị Hằng Ng ký hợp đồng. Vì vậy việc công chứng hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp của Văn phòng Công chứng là sai. Vì các lý do trên mà bà Phạm Thị Thu H, chị Đỗ Thị Hằng Ng, ông Đỗ Quang V, bà Trần Thị V giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp. Đồng thời bà Phạm Thị Thu H, chị Đỗ Thị Hằng Ng, ông Đỗ Quang V, bà Trần Thị V yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì Ủy ban nhân dân quận H đã cấp sai chủ sử dụng đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị được trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 1.650.000.000 đồng như thỏa thuận về phạm vi bảo đảm trong hợp đồng thế chấp để nguyên đơn giải chấp tài sản bảo đảm, đối với nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi còn lại bị đơn sẽ có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 124, 343, khoản 7 Điều 351, Điều 355, Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 106, điểm a khoản 1 Điều 130 của Luật Đất đai năm 2003; điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 56 Nghị đinh 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Buộc ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A tổng số tiền là 3.029.192.936 đồng. Trong đó: Nợ gốc 1.537.500.000 đồng (nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số D.C.0305.10/HĐTD ngày 29/9/2010 là 1.037.500.000 đồng, nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số N.C.0118.13/HĐTD ngày 28/3/2013 là 500.000.000 đồng); lãi trong hạn:

431.304.767 đồng; lãi quá hạn là 1.060.388.169 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. 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 bên phải thi hành án 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 và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi suất.

2. Trường hợp ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L không trả các khoản nợ trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm, gồm: Quyền sử dụng đất 76,5m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34/91, tờ bản đồ số 3-1 thuộc khu Đ1 2 phường Đ (nay là số 10/393 đường Đ, Đ1 10, phường Đ), quận H, thành phố Hải Phòng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC755911, vào sổ cấp GCN số H.00010 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/7/2005, ghi tên người sử dụng đất: Hộ ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0305.10/HĐTC3 ngày 29/9/2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 0305.10.02/PLHDTC ngày 29/3/2012).

3. Không chấp nhận yêu cầu của chị Đỗ Thị Hằng Ng, bà Phạm Thị Thu H, ông Đỗ Quang V và bà Trần Thị V về yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0305.10/HĐTC3 ngày 29/9/2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 0305.10.02/PLHDTC ngày 29/3/2012 vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu của chị Đỗ Thị Hằng Ng, bà Phạm Thị Thu H, ông Đỗ Quang V và bà Trần Thị V về yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC755911, vào sổ cấp GCN số H.00010 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/7/2005, ghi tên người sử dụng đất: Hộ ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H, đối với thửa đất số 34/91, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 76,5m^2, địa chỉ: Đ1 2, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/11/2019, ông Phạm Văn N, bà Đặng Thị L là bị đơn, ông Đỗ Quang V và bà Trần Thị V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo là không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử

phúc thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền theo bản án sơ thẩm đã quyết định.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền, thời hiệu khởi kiện: Tranh chấp hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn có nơi cư trú tại quận Hải An, thành phố Hải Phòng nên Tòa án nhân dân quận Hải An xét xử sơ thẩm là đúng. Vụ án còn thời hiệu khởi kiện. Do vụ án có kháng cáo nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về người tham gia tố tụng: Quyết định số 589/QĐ-NHNN ngày 25/4/2015 của Ngân hàng Nhà nước, chấp thuận việc sáp nhập Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển N vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A tiếp nhận toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển N. Như vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn trong vụ án.

Vụ án có yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00010 do Uỷ ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/7/2005. Tuy nhiên Giấy chứng nhận này được cấp lại trong trường hợp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây, là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Trong trường hợp có sự thay đổi căn cứ vào bản án của Tòa án Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh quận H, Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Đối với yêu cầu xác định bà Đỗ Thị Ngọc A, ông Đỗ Hồng T, ông Đỗ Hùng D, bà Đỗ Thị O, anh Đỗ Tiến Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại Thông báo số 02/TB-TA ngày 24/6/2019, Tòa án thông báo đối với bà Phạm Thị Thu H và tại Thông báo số 03/TB-TA ngày 24/6/2019, Tòa án thông báo đối với chị Đỗ Thị Hằng Ng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Thông báo được tống đạt

hợp lệ phải cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến nhà đất tranh chấp trong vụ án: Tài liệu chứng cứ về địa chỉ của họ, chứng minh về quyền lợi của họ có liên quan đến nhà đất cụ thể quyền lợi như thế nào. Nhưng đến khi xét xử sơ thẩm Tòa án chỉ nhận được văn bản của chị Đỗ Thị Hằng Ng, bà Phạm Thị Thu H về việc cung cấp tên, địa chỉ của người liên quan và hộ chiếu của bà Đỗ Thị Ngọc A, anh Đỗ Tiến Th nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh về địa chỉ và chứng minh về quyền lợi của họ có liên quan đến nhà đất đang tranh chấp trong vụ án. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không xác định bà Đỗ Thị Ngọc A, ông Đỗ Hồng T, ông Đỗ Hùng D, bà Đỗ Thị O, anh Đỗ Tiến Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở.

[3] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng tín dụng: Ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L đã ký Hợp đồng tín dụng số D.C.0305.10/HĐTD ngày 29/9/2010 và Giấy nhận nợ ngày 30/9/2010 với Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long Chi nhánh tại Hải Phòng, số tiền vay 1.400.000.000 đồng; thời hạn vay 96 tháng; mục đích vay: Trả tiền còn thiếu khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, hai bên ký 02 Phụ lục Hợp đồng tín dụng số D.C.0305.10.01/PLHĐTD ngày 09/7/2012 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số D.C.0305.10.02/PLHĐTD ngày 13/10/2012. Ngày 28/3/2013, hai bên ký tiếp Hợp đồng tín dụng số N.C.0118.13/HĐTD với số tiền vay 500.000.000 đồng; thời hạn vay: 12 tháng; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Người tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về hình thức của các hợp đồng, phụ lục hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về nội dụng của hợp đồng, phụ lục hợp đồng: Khoản 3.3 Điều 3 của hợp đồng tín dụng 1 và phụ lục hợp đồng quy định: Đối với nợ lãi chậm trả, nợ lãi quá hạn, phí phạt chậm trả lãi là: Khoản vay chậm trả lãi < 10 ngày thì phạt 3% trên tổng số tiền lãi chậm trả; khoản vay chậm trả lãi từ 10 ngày đến 60 ngày thì phạt 4% trên tổng số lãi chậm trả; khoản vay chậm trả lãi > 60 ngày trở lên thì phạt 5% trên tổng số tiền lãi chậm trả. Thỏa thuận này của các bên là không phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản 5 Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc không trả đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn…". Theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 được tính lãi chậm trả lãi, nhưng với mức lãi suất quy định tại Điều 468 là không vượt quá 10%/năm. Tuy nhiên, nguyên đơn đã không căn cứ vào điều khoản thỏa thuận này của hợp đồng, phụ lục hợp đồng để yêu cầu bị đơn trả khoản tiền lãi chậm trả lãi, nên Hội đồng xét xử không xét. Các điều khoản khác của các hợp đồng, phụ lục hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[4] Về khoản tiền nguyên đơn cho bị đơn vay và quá trình trả nợ: Theo bản Sao kê tài khoản của ông Phạm Văn N, xác định ngày 30/9/2010 Ngân hàng đã giải ngân cho ông Phạm Văn N số tiền 1.400.000.000 đồng, ngày 28/3/2013 đã giải ngân cho ông Phạm Văn N số tiền 500.000.000 đồng. Ngân hàng đã thực hiện đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng. Tính đến tháng 4/2013 ông Phạm Văn N chỉ trả được cho Ngân hàng tổng số tiền là 915.167.599 đồng. Trong đó, Hợp đồng tín dụng số D.C.0305.10/HĐTD ngày 29/9/2010: Nợ gốc đã trả là 362.500.000 đồng, lãi trong hạn đã trả là 547.393.140 đồng, lãi quá hạn đã trả: 119.816 đồng; đối với Hợp đồng tín dụng số N.C.0118.13/HĐTD: Nợ gốc chưa trả, lãi trong hạn đã trả là 5.154.643 đồng, lãi quá hạn chưa trả. Kể từ thời điểm đó đến nay, ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L không tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng. Như vậy, ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo kỳ hạn trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng chuyển toàn bộ dư nợ của các hợp đồng tín dụng sang nợ quá hạn và khởi kiện yêu cầu xử lý nợ là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên tại Điều 6 của các hợp đồng tín dụng và khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng.

[5] Về yêu cầu trả nợ lãi của nguyên đơn: Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay, lãi suất quá hạn của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn cung cấp các bảng tính lãi trong hạn, quá hạn của 02 hợp đồng tín dụng có sự điều chỉnh mức lãi suất theo sự thỏa thuận của các bên tại khoản 3.1 Điều 3 của các hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng, phù hợp với chính sách lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ, thể hiện tại các công văn về việc quy định các mức phí nhận, gửi vốn điều hòa trong hệ thống của Ngân hàng. Lãi suất quá hạn được áp dụng bằng 150% mức lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn. Dư nợ gốc tính lãi phù với Sao kê tài khoản của ông Phạm Văn N. Như vậy, các bảng tính lãi có căn cứ được chấp nhận. Đối chiếu các bảng tính lãi với Sao kê tài khoản của ông Phạm Văn N xác định: Tính đến ngày 12/11/2019 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền lãi, cụ thể: Lãi trong hạn là 431.304.767 đồng, gồm: của Hợp đồng tín dụng số D.C.0305.10/HĐTD là 378.556.539 đồng và của Hợp đồng tín dụng số N.C.0118.13/HĐTD là 52.748.228 đồng; Lãi quá hạn là 1.060.388.169 đồng, gồm: của Hợp đồng tín dụng số D.C.0305.10/HĐTD là 655.054.677 đồng và của Hợp đồng tín dụng số N.C.0118.13/HĐTD là 405.333.492 đồng.

[6] Từ các phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn của nguyên đơn theo khoản 1 Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ.

[7] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0305.10/HĐTC3 ngày 29/9/2010 (sau đây viết là Hợp đồng thế chấp) được ký kết giữa 3 bên: Bên thế chấp là ông Đỗ Tiến S và bà Phạm Thị Thu H, bên nhận thế chấp là Ngân

hàng, bên vay là ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L. Ngày 29/3/2012, các bên ký tiếp Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 0305.10.02/PLHDTC. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng thế chấp được công chứng theo số 239, quyển số 04/2010.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Hải Phòng chứng nhận và đăng ký thế chấp ngày 30/9/2010 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận H, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp ngày 23/10/2015 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh quận H. Phụ lục Hợp đồng thế chấp được công chứng theo số 625, quyển số 01/2012.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Hải Phòng chứng nhận. Người tham gia hợp đồng, phụ lục hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích của hợp đồng, phụ lục hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về hình thức của hợp đồng, phụ lục hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là phù hợp với quy định tại Điều 343 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 130 của Luật Đất đai năm 2003.

[7.1] Về nội dung của Hợp đồng thế chấp và Phụ lục Hợp đồng thế chấp: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 76,5m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà ba tầng tại thửa đất số 34/91, tờ bản đồ số 3-1 thuộc khu Đ1 2 phường Đ (nay là số 10/393 đường Đ, Đ1 10, phường Đ), quận H, thành phố Hải Phòng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC755911, vào sổ cấp GCN số H.00010 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/7/2005. Vì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên người sử dụng đất là: Hộ ông Đỗ Tiến S, địa chỉ đăng ký thường trú: L-N-Hải Phòng, bà Phạm Thị Thu H, địa chỉ đăng ký thường trú: Đ-H-Hải Phòng nên ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H, chị Đỗ Thị Hằng Ng, ông Đỗ Văn Vinh, bà Trần Thị V và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Đức B cho rằng diện tích đất thế chấp thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định nguồn gốc sử dụng đất do ông Đỗ Tiến S và bà Phạm Thị Thu H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Khang và bà Bùi Thị Nhỡ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2005 thể hiện bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Đỗ Tiến S và vợ là bà Phạm Thị Thu H, có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ ngày 06/7/2005. Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi ngày 05/7/2005: Người làm đơn là bà Phạm Thị Thu H, họ tên chồng là Đỗ Tiến S. Ngày 13/9/2018, Ủy ban nhân dân quận H có Công văn số 1664/UBND-TNMT cung cấp: "Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00010 ngày 29/7/2005 là đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên việc in Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự sai sót. Do thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới triển khai Luật Đất đai 2003 có hiệu lực ngày 01/7/2004, nhưng cho đến ngày 01/11/2004 Bộ Tài nguyên và Môi trường mới có Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT hướng

dẫn quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện Luật Đất đai. Việc nghiên cứu Luật mới chưa được hiểu rõ một cách triệt để nên cơ quan tham mưu cấp giấy của Ủy ban nhân dân quận đã tham mưu để cấp và phát hành ra một số Giấy chứng nhận cho chủ sử dụng đất là cá nhân (chỉ gồm chồng và vợ theo quy định). Nhưng lại được hiểu là 2 người thì không phải là cá nhân mà là hộ gia đình nên đã in Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành hộ. Do đó dẫn đến việc xác định hình thức sử dụng riêng thành hình thức sử dụng chung là sai sót. Thực tế trường hợp này không phải cấp cho hộ gia đình mà chỉ cấp cho chủ sử dụng đất là ông Đỗ Tiến S và bà Phạm Thị Thu H với hình thức sử dụng riêng (trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất in hình thức sử dụng chung là sai sót)". Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nội dung của Hợp đồng thế chấp và Phụ lục Hợp đồng thế chấp không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và xác định Hợp đồng thế chấp và Phụ lục Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết là hợp pháp, phát sinh hiệu lực đối với các bên là có căn cứ.

[7.2] Về phạm vi bảo đảm: Tại các hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận: Toàn bộ số tiền vay gồm nợ gốc, lãi tiền vay trong hạn, lãi tiền vay quá hạn và các chi phí phát sinh liên quan của số tiền vay của hợp đồng tín dụng sẽ được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất 76,5m^2 và ngôi nhà 03 tầng trên đất. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ được lập vào hồi 09h00'' ngày 08/8/2018 và Biên bản định giá tài sản được lập vào hồi 09h00'' ngày 22/8/2019 xác định: Tại buổi xem xét, thẩm định và buổi định giá tài sản ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H, chị Đỗ Thị Hằng Ng và Công ty Hoàng Nga khóa cửa nên việc xem xét, thẩm định, khảo sát được tiến hành ở bên ngoài. Kết quả đo đạc, khảo sát: Về thửa đất số 34/91, tờ bản đồ số 3-1 thuộc khu Đ1 2 phường Đ (nay là số 10/393 đường Đ, Đ1 10, phường Đ), quận H, thành phố Hải Phòng có kích thước như được mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC755911, có diện tích 76,5m^2. Về tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 04 tầng + 01 tum được xây hết diện tích đất. Như vậy hiện trạng tài sản thế chấp đã có sự thay đổi so với tại thời điểm thế chấp về tài sản gắn liền với đất được xây dựng thêm 01 tầng + 01 tum. Biên bản xác minh ngày 08/8/2018 Công an phường Đ, quận H, Hải Phòng cung cấp: Tại địa chỉ nhà đất thế chấp có 06 người đăng ký hộ khẩu thường trú là ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H và 04 người con của ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H (gồm: Chị Đỗ Thị Hằng Ng, sinh năm 1996, Đỗ Phạm Hoàng Anh, sinh năm 2007, Đỗ Phạm Hoàng Nhật, sinh năm 2009 và Phạm Minh Anh, sinh năm 2016). Trong đó không có ai thông báo tạm vắng ở địa phương. Ngoài ra tại địa chỉ này có treo biển Công ty Hoàng Nga. Tại Công văn số 248/CV-ĐKKD ngày 14/8/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Hải Phòng cung cấp: Công ty Hoàng Nga được Phòng Đăng ký kinh doanh thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0200609649; đăng ký lần đầu ngày 12/01/2005; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 04/6/2013; địa chỉ trụ sở chính: Số 10/393 Đ, Đ1 2, Đ, quận H, Hải Phòng; đại diện theo pháp luật là ông Đỗ Tiến S, chức danh Giám đốc; tình trạng doanh nghiệp đang hoạt động. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án

cấp sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với ông Đỗ Tiến S, Công ty Hoàng Nga nhưng đều không có mặt cũng không thể hiện quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc bà Phạm Thị Thu H, chị Đỗ Thị Hằng Ng, ông Lê Đức B trình bày ngôi nhà thế chấp là tài sản chung của ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H, chị Đỗ Thị Hằng Ng, ông Đỗ Quang V, bà Trần Thị V và bà Đỗ Thị Ngọc A, ông Đỗ Hồng T, ông Đỗ Hùng D, bà Đỗ Thị O, anh Đỗ Tiến Th và anh Đỗ Tiến Th cùng với chị Đỗ Thị Hằng Ng bỏ tiền xây dựng thêm tầng 4+5 tại nhà đất thế chấp nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng mình. Mặt khác tại khoản 10.1 Điều 10 của Hợp đồng thế chấp tài sản ghi nhận "Trong thời gian thế chấp, mọi công trình, diện tích cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này". Nay, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là có căn cứ phù hợp với quy định tại khoản 7 Điều 351, Điều 355 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[8] Xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00010 do Uỷ ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/7/2005: Quyền sử dụng đất 76,5m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà 03 tầng thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Tiến S và bà Phạm Thị Thu H nên việc Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00010 ngày 29/7/2005 với hình thức sử dụng chung hộ ông Đỗ Tiến S và bà Phạm Thị Thu H là sai sót. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được cấp lại trong trường hợp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không cần hủy giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng căn cứ vào bản án để đính chính Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00010 của chị Đỗ Thị Hằng Ng, bà Phạm Thị Thu H, ông Đỗ Quang V, bà Trần Thị V là có căn cứ.

[9] Xét yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp và Phụ lục hợp đồng thế chấp của chị Đỗ Thị Hằng Ng, bà Phạm Thị Thu H, ông Đỗ Quang V, bà Trần Thị V: Từ phân tích tại mục [7] thì Hợp đồng thế chấp và Phụ lục hợp đồng thế chấp là hợp pháp, được Văn phòng Công chứng thực hiện công chứng theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 5, 35, 37, 39, 41, 47 của Luật Công chứng năm 2006. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của chị Đỗ Thị Hằng Ng, bà Phạm Thị Thu H, ông Đỗ Quang V, bà Trần Thị V là có căn cứ.

Từ các phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L, ông Đỗ Quang V và bà Trần Thị V được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chị Đỗ Thị Hằng Ng và bà Phạm Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L, ông Đỗ Quang V và bà Trần Thị V được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 122, 124, 343, khoản 7 Điều 351, Điều 355, Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 106, điểm a khoản 1 Điều 130 của Luật Đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, buộc ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A tổng số tiền là 3.029.192.936 đồng. Trong đó, Hợp đồng tín dụng số D.C.0305.10/HĐTD ngày 29/9/2010: Nợ gốc là 1.037.500.000 đồng; lãi trong hạn là 378.556.539 đồng và lãi quá hạn là 655.054.677 đồng. Hợp đồng tín dụng số N.C.0118.13/HĐTD ngày 28/3/2013: Nợ gốc là 500.000.000 đồng; lãi trong hạn là 52.748.228 đồng và lãi quá hạn là 405.333.492 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. 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 bên phải thi hành án 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 và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi suất.

2. Trường hợp ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị L không trả các khoản nợ trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm, gồm: Quyền sử dụng đất 76,5m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất

số 34/91, tờ bản đồ số 3-1 thuộc khu Đ1 2 phường Đ (nay là số 10/393 đường Đ, Đ1 10, phường Đ), quận H, thành phố Hải Phòng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC755911, vào sổ cấp GCN số H.00010 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/7/2005, ghi tên người sử dụng đất: Hộ ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0305.10/HĐTC3 ngày 29/9/2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 0305.10.02/PLHDTC ngày 29/3/2012).

3. Không chấp nhận yêu cầu của chị Đỗ Thị Hằng Ng, bà Phạm Thị Thu H, ông Đỗ Quang V và bà Trần Thị V về yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0305.10/HĐTC3 ngày 29/9/2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 0305.10.02/PLHDTC ngày 29/3/2012 vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu của chị Đỗ Thị Hằng Ng, bà Phạm Thị Thu H, ông Đỗ Quang V và bà Trần Thị V về yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC755911, vào sổ cấp GCN số H.00010 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/7/2005, ghi tên người sử dụng đất: Hộ ông Đỗ Tiến S, bà Phạm Thị Thu H, đối với thửa đất số 34/91, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 76,5m2, địa chỉ: Đ1 2, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng.

5. Về án phí:

- Chị Đỗ Thị Hằng Ng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng chị Đỗ Thị Hằng Ng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008195 ngày 25/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Bà Phạm Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Phạm Thị Thu H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005306 ngày 07/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Hải Phòng.

- Miễn án phí cho ông Phạm Văn N, bà Đặng Thị L, ông Đỗ Quang V và bà Trần Thị V.

- Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 42.582.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016337 ngày 20/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND quận Hải An;
- Chi cục THADS quận Hải An;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh sơn