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: 183/2019/DSPT
Ngày: 10/7/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Toàn Giang

Các thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng

Ông Nguyễn Quốc Thái

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 10/7/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2019/DSPT ngày 22/3/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DSST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2019/QĐ-PT ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBANK)

Trụ sở: 89 phố Láng Hạ, phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí Dũng – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Tuấn Anh - Chức vụ: Phó Giám đốc trung tâm pháp luật ngân hàng, SME cá nhân.

Ông Phạm Tuấn Anh ủy quyền lại cho ông Nguyễn Thế Khải - Chuyên viên xử lý nợ theo văn bản ủy quyền số 104/2017/UQ-VPB ngày 26/10/2017 và bà Lê Thị Hậu theo văn bản ủy quyền số 114/2019/UQ-VPB ngày 10/01/2019. (Có mặt)

Bị đơn: + Anh Phí Nguyên Hà, sinh năm 1976; (Vắng mặt)

+ Chị Phạm Thị Thu Hoài, sinh năm 1982; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Cụm 2, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hoài là anh Phí Nguyên Hà, sinh năm 1976, cùng địa chỉ Cụm 2, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, TP Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Văn phòng công chứng Lạc Việt

Trụ sở: Số 49 Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc Khánh - Trưởng Văn phòng. Ủy quyền cho bà Ngô Bích Hòa. (Có mặt)

2/ Chị Vũ Quỳnh Trâm, sinh năm 1991 (có đơn xin vắng mặt)

3/ Cháu Vũ Mạnh Phúc (tức Phillip), sinh ngày 19/6/2018 (Người đại diện theo pháp luật của cháu Phúc là chị Vũ Quỳnh Trâm, mẹ đẻ) (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 13, phường Long Biên, quận Long Biên, TP Hà Nội;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, kháng cáo:

1/ Ông Vũ Văn Điền, sinh năm 1957 (Có mặt)

2/ Bà Lê Thị Thuận, sinh năm 1963 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 03 ngách 61/8 phố Trạm, Tổ 13, phường Long Biên, quận Long Biên, TP Hà Nội

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Điền, bà Thuận: Ông Nguyễn Ngọc Tấn, luật sư của Công ty Luật TNHH Ngọc Tấn và cộng sự, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của các bên thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 11/04/2015, ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBANK) ký hợp đồng tín dụng số 3183321, theo đó VPBANK cho ông Hà, bà Hoài vay tổng số tiền là 3,600,000,000 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ sáu trăm triệu đồng*); Thời hạn vay 300 tháng; Mục đích vay vốn: Vay hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 287 tờ bản đồ số 06 địa chỉ: Tổ 13, phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; Lãi suất: 11,5%/ năm. Mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kỳ 03tháng/1 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 01/07/2015, theo mức điều chỉnh bằng bậc thang thấp nhất của bên Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,65%/ năm.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Hà, bà Hoài đã thế chấp tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06, diện tích 205m^2, địa chỉ: Tổ 13, phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 585300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 3515 do UBND quận Long Biên, Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2015 đứng tên Ông Phí Nguyên Hà và Bà Phạm Thị Thu Hoài) đã thế chấp cho VPBANK theo hợp đồng thế chấp số công chứng 1382/2015; quyển số 02-2015 ngày 10/04/2015.

VPBANK đã giải ngân cho ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài đủ số tiền vay là : 3,600,000,000 đồng theo khế ước nhận nợ số 3183321 ngày 13/4/2015. Quá trình thực hiện Hợp đồng , ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài đã trả được số tiền gốc: 143,264,604 đồng; Lãi: 428,286,337 đồng; Tổng cộng: 571,550,941 đồng. Sau đó, ông Hà, bà Hoài đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ theo nội dung của Hợp đồng tín dụng, VPBANK đã chuyển khoản vay của ông Hà và

bà Hoài sang nợ quá hạn kể từ ngày13/04/2016 với mức lãi suất quá hạn.

Tạm tính đến ngày 31/12/2017, ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài còn nợ VPBANK số tiền là:

- Nợ gốc	3,456,735,396 đồng
- Nợ lãi	1,159,340,994 đồng
- Phạt	242,113,455 đồng
Tổng	**4,978,189,845 đồng**

VPBANK đã nhiều lần yêu cầu ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài thực hiện trả nợ nhưng ông Hà và bà Hoài vẫn không thực hiện . Do vậy, VPBANK khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài phải thanh toán cho VPBANK toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản chi phí phát sinh liên quan tạm tính đến ngày 31/12/2017 là: **4,978,189,845 đồng** và toàn bộ lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho đến thời điểm thực tế ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài thanh toán hết nợ cho VPBANK.

- Đề nghị Tòa án tuyên trong Bản án nội dung : VPBANK có quyền tự mình hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại Tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho VPBANK đối với toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06, diện tích 205m^2, địa chỉ: Tổ 13, phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội (GCNQSDĐ: BX 585300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 3515 do UBND quận Long Biên, Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2015 đứng tên ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài) đã thế chấp cho VPBANK theo hợp đồng thế chấp số công chứng 1382/2015; quyển số 02-2015 ngày 10/04/2015.

Quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn Ngân hàng VPBANK rút yêu cầu về phần tiền phạt chậm trả, đề nghị buộc anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài phải thanh toán số nợ tạm tính đến ngày 17/01/2019 là: Tiền nợ gốc: 3.456.735.396đ; Tiền nợ lãi quá hạn: 1.788.528.073đ. Tổng cộng là: 5.245.263.469đ. Giữ nguyên các yêu cầu khác.

Ông Phí Nguyên Hà khai: Năm 2015, do cần tiền thanh toán mua đất ở Long Biên, vợ chồng ông đã ký hợp đồng làm thủ tục vay tiền tại ngân hàng VPBANK theo hợp đồng tín dụng số 3183321 ngày 11/4/2015. Số tiền vay là 3.600.000.000đ, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11,5%/năm. Thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày 13/4/2015 cho đến ngày 13/4/2040. Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng anh đã đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06, diện tích 205m^2, tại Tổ 13, phường Long Biên, Quận Long Biên, TP Hà Nội. Trên thực tế, ông bà mua lại thửa đất đó nhưng gia đình chủ đất là bà Lê Thị Thuận và chồng là ông Điền đang ở. Thửa đất không rõ diện tích nhà bao nhiêu m^2, trên có ngôi nhà 02 tầng.

Thửa đất thế chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BX 585300, số vào sổ cấp GCN: 3515 do UBND quận Long Biên cấp ngày 06/3/2015, cấp cho người sử dụng đất là ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài.

Hai bên đã ký hợp đồng thế chấp và được công chứng tại Văn phòng công

chứng Kinh Đô, TP Hà Nội, số công chứng 1382/2015 quyển số 02-2015.

Sau khi mua đất nhà và vay ngân hàng thì vợ chồng ông Hà, bà Hoài ly hôn vào tháng 3 năm 2017. Hai bên không yêu cầu Tòa án giải quyết gì về tài sản, công nợ.

Ông Hà nhận ủy quyền của bà Hoài và chịu trách nhiệm giải quyết việc này vì là việc làm ăn của ông, bà Hoài không biết. Sau khi vay vốn, do ông làm ăn thua lỗ nên đã vi phạm thỏa thuận với ngân hàng. Nay Ngân hàng VPBANK kiện đòi nợ, ông Hà đề nghị hòa giải và Ngân hàng xem xét cho được miễn tiền lãi và cho được trả dần.

Bà Phạm Thị Thu Hoài khai: Bà và chồng là ông Phí Nguyên Hà đã giải quyết ly hôn tại Tòa án vào tháng 4/2017, hai bên không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản, công nợ.

Năm 2015, do cần tiền thanh toán mua mảnh đất ở Long Biên, anh Hà có nói với chị là ký hợp đồng làm thủ tục cho anh Hà vay tiền ngân hàng. Anh chị đã vay tiền tại Ngân hàng VPBANK theo hợp đồng tín dụng số 3183321 ngày 11/4/2015. Số tiền vay là 3.600.000.000đ, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11,5%/năm. Thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày 13/4/2015 cho đến ngày 13/4/2040. Để đảm bảo cho khoản vay trên, anh chị đã đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06, diện tích 205m^2, tại Tổ 13, phường Long Biên, Quận Long Biên, TP Hà Nội. Hiện nay chị không rõ thửa đất này đang sử dụng như thế nào vì anh Hà quản lý. Anh chị đang sinh sống ở huyện Phúc Thọ. Thửa đất thế chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BX 585300, số vào sổ cấp GCN: 3515 do UBND quận Long Biên cấp ngày 06/3/2015 cấp cho người sử dụng đất là ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài và thế chấp theo hợp đồng thế chấp số công chứng 1382/2015 quyển số 02-2015, được công chứng tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, TP Hà Nội.

Việc vay tiền, sử dụng tiền, quản lý tài sản như thế nào do anh Hà quyết định, chị không biết gì nên chị đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Chị xin ủy quyền cho anh Hà thay mặt chị toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc giải quyết khoản nợ này.

Bà Lê Thị Thuận và ông Vũ Văn Điền khai:

Cuối năm 2014, đầu năm 2015, vợ chồng ông bà có nhu cầu vay tiền để góp vào Công ty đa cấp Thiên Ngọc Minh Uy nên được người quen giới thiệu cho gặp cô Trang là người của ngân hàng. Sau đó cô Trang đến nhà, cô Trang tự giới thiệu là người bên ngân hàng. Ông bà xin vay số tiền 1.200.000.000đ *(Một tỷ hai trăm triệu đồng)*. Sau đó vài ngày, vào ngày 03/02/2015, cô Trang cho anh Phí Nguyên Hà mang tiền đến giao cho ông bà đủ 1.200.000.000đ. Ông bà đã nhận tiền và giao bìa đỏ đất cho cô Trang và cô Trang giao hẹn: "Cô lấy sổ thì cứ báo trước cháu một tháng thì cháu trả sổ cho cô". Mấy ngày sau cô Trang bảo phải làm giấy tờ và sau đó cô Trang đưa người của Văn phòng công chứng đến tận nhà, ông bà không biết là Văn phòng công chứng nào. Ông bà ký giấy tờ theo hướng dẫn, hôm đó không có anh Hà. Sau khi ký thì ông bà có thắc mắc là như thế là bán đất nhà rồi còn gì, cô Trang giải thích việc ký hợp đồng mua bán chỉ là làm giả và cô Trang có viết cho ông bà một văn bản có nội dung như vậy. Thời gian sau thì ông bà thấy có cán bộ ngân hàng đến thẩm định đất nhà và cô Trang đuổi ông bà ra sau nhà và dặn đừng nói gì để bên thẩm định người ta làm việc.

Mấy tháng sau, ông bà chuẩn bị được tiền trả nên muốn rút sổ đỏ, ông bà báo cho cô Trang thì cô Trang nói là cứ trả đủ tiền thì sau 01 tháng sẽ trả sổ nhưng sau đó cô Trang cứ khất lần và nói cho ông bà biết đất nhà đó đã đứng tên vợ chồng anh Phí Nguyên Hà.

Trong thời gian vay tiền của cô Trang thì tiền lãi hàng tháng ông bà nộp đủ không thiếu tháng nào, còn tiền gốc thì trả làm nhiều lần, mỗi lần trả thì cô Trang đều ký sổ của bà Thuận. Có vài lần thì có cả anh Hà ký.

Ông bà đòi sổ đỏ nhiều lần thì có một hôm, anh Hà đưa ông bà đến một Văn phòng công chứng ở phố Trung Kính, Hà Nội và nói là làm thủ tục ký sang lại tên đất cho ông bà, anh Hà yêu cầu đưa lại tờ giấy mà cô Trang viết có nội dung ký hợp đồng bán đất nhà là giả, ông bà đã đưa lại cho anh Hà tờ giấy đó và có được ký văn bản sang tên đất cho ông bà nhưng từ đó đến nay vẫn không thấy cô Trang hay anh Hà trả sổ đỏ.

Đến năm 2017, có cán bộ Ngân hàng VPBANK đến nhà và thông báo cho ông bà biết việc anh Hà đứng tên thế chấp đất nhà của ông bà để vay 3.600.000.000đ ở ngân hàng của họ. Lúc đó ông bà mới biết sự thật. Ông bà hỏi anh Hà thì anh Hà nói: "Cháu chỉ đứng tên, cô phải hỏi Trang". Bà hỏi cô Trang thì cô Trang vẫn hẹn lần lữa sẽ trả sổ.

Ông Điền, bà Thuận có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06 tại Tổ 13, phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, diện tích 205m^2 giữa ông bà và vợ chồng anh Phí Nguyên Hà là vô hiệu. Vì các lý do sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng đất nhà chỉ là giả tạo. Thực tế ông bà chưa bao giờ có giao dịch mua bán đất nhà với anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài, không có hoạt động trả tiền, giao đất mà ông bà chỉ vay tiền của cô Trang.

- Nếu bán đất nhà thì ông bà đã có tiền bán nhà tại sao lại vẫn phải ký giấy tờ trả nợ hàng tháng với cô Trang, anh Hà.

- Ông bà vẫn sinh sống tại đất nhà đó từ trước đến nay và đóng thuế đất nhà với Nhà nước đầy đủ.

- Nếu Ngân hàng được quyền phát mại tài sản thế chấp thì anh Hà, chị Hoài phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất nhà của ông bà.

Sau khi ông Điền, bà Thuận có yêu cầu độc lập thì anh Hà trình bày: Khoảng năm 2014, thông qua cô Đỗ Thị Trang là bạn làm ăn thì anh có quen biết với vợ chồng bà Lê Thị Thuận và ông Vũ Văn Điền.

Cũng thông qua cô Trang, anh được biết ông Thuận và bà Điền có nhu cầu bán lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 tại Tổ 13 phường Long Biên, quận Long Biên (là đất nhà mà trước nay vợ chồng bà Thuận vẫn ở). Anh nhờ cô Trang thỏa thuận giá cả với vợ chồng bà Thuận. Sau khi bà Thuận ông Điền thỏa thuận giá với cô Trang thì anh là người trực tiếp đứng ra đưa cho vợ chồng ông bà Thuận 1.200.000.000đ đồng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất nói trên. Anh mang tiền đến tận nhà riêng nhưng bà Thuận nhờ anh đưa ra văn phòng của bà Thuận cũng ở khu vực Long Biên (anh không nhớ địa chỉ cụ thể) để đưa cho thủ quỹ kiểm đếm.

Việc mua bán này được lập thành Hợp đồng được công chứng tại Số 49 Văn

Cao, Thành phố Hà Nội nhưng hiện nay anh không tìm thấy hợp đồng và không nhớ tên Văn phòng công chứng. Thủ tục công chứng như thế nào là do Văn phòng công chứng thực hiện hết anh cũng không rõ. Vợ anh lúc đó là chị Phạm Thị Thu Hoài cũng biết việc mua bán này giữa anh và vợ chồng bà Thuận.

Thực ra, bản thân anh không có nhu cầu mua đất nhà này và theo bà Thuận là việc làm hợp đồng mua bán đất này là để vợ chồng bà vay tiền còn vay tiền của ai thì anh không biết. Vì vậy, nên sau khi đã thực hiện giao dịch mua bán xong đất này thì vợ chồng bà Thuận và ông Điền vẫn ở trên đất này từ đó cho đến nay.

Nay, bà Thuận và ông Điền có yêu cầu hủy hợp đồng mua bán này thì anh yêu cầu ông Điền, bà Thuận phải thanh toán cho anh giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Ông Nguyễn Minh Khánh, Công chứng viên thuộc Văn phòng Công chứng Lạc Việt xác nhận: Ngày 28/02/2015, ông có thực hiện công chứng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số 277.2015/HĐ-CN để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Tổ 13, phường Long Biên, quận Long Biên, TP Hà Nội giữa vợ chồng ông Vũ Văn Điền , bà Lê Thị Thuận, cùng trú tại Tổ 13 Trạm phường Long Biên, quận Long Biên, TP Hà Nội và bên nhận chuyển nhượng là anh Phí Nguyên Hà, địa chỉ: Cụm 2, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, TP Hà Nội. Việc công chứng được thực hiện tại nhà riêng của vợ chồng ông Điền, bà Thuận. Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên là tự nguyện. Khi thực hiện công chứng hợp đồng, công chứng viên đã làm đầy đủ các thủ tục theo trình tự pháp luật quy định.

Chị Vũ Quỳnh Trâm cùng quan điểm với ông Điền bà Thuận, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điền, bà Thuận với anh Phí Nguyên Hà.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Điền bà Thuận trình bày quan điểm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông Điền, bà Thuận và anh Phí Nguyên Hà là vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự. Đề nghị:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điền, bà Thuận với anh Phí Nguyên Hà vì hợp đồng vô hiệu do giả tạo để che giấu giao dịch vay tiền.

2. Yêu cầu anh Phí Nguyên Hà, chị Phạm Thị Thu Hoài hoàn trả tài sản sang tên lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Điền, bà Thuận. Ngân hàng có lỗi trong qui trình thẩm định tài sản khi cho vay nên Ngân hàng không phải là bên thứ ba ngay tình, do vậy Ngân hàng phải chịu trách nhiệm về lỗi của mình. Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và anh Hà, chị Hoài là vô hiệu nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng.

3. Yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý đất đai điều chỉnh lại các thông tin về người có quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Bản án sơ thẩm số 01/2018/DSST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Buộc anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài phải trả Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 3183321 ngày 13/4/2015, số tiền tạm tính đến ngày 17/01/2019 là:

Nợ gốc 3.456.735.396đ *(Ba tỷ bốn trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm chín mươi sáu đồng);*

Tiền nợ lãi quá hạn: 1.788.528.073đ. (*Một tỷ bảy trăm tám mươi tám triệu năm trăm hai mươi tám nghìn không trăm bảy mươi ba đồng).*

Tổng cộng là: 5.245.263.469đ *(Năm tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm sáu mươi chín đồng).*

Anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 17/01/2019 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài không thanh toán khoản tiền nợ trên thì VPBANK có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06, có diện tích 205m^2 tại Tổ 13, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 585300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 3515 do UBND quận Long Biên cấp ngày 06/3/2015 đứng tên ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài

Ông Vũ Văn Điền, bà Lê Thị Thuận và những người sinh sống trên đất có nghĩa vụ chấp hành bàn giao tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài phải có trách nhiệm thanh toán nốt số nợ còn lại.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn Điền và bà Lê Thị Thuận: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 28/02/2015, số công chứng 277.2015/HĐ-CN được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Văn Điền và bà Lê Thị Thuận, bên nhận chuyển nhượng là anh Phí Nguyên Hà đối với đất nhà tại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06, địa chỉ Tổ 13, phường Long Biên, quận Long biên, TP Hà Nội là vô hiệu.

Buộc anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài phải thanh toán trả ông Điền bà Thuận số tiền giá trị tài sản là 5.958.208.368đ *(Năm tỷ, chín trăm năm mươi tám triệu, hai trăm linh tám nghìn, ba trăm sáu mươi tám đồng).*

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Điền, bà Thuận có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Hà, chị Hoài không thi hành về phần tiền thanh toán thì phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán. Mức lãi suất do các bên tự thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm. Nếu các bên không thỏa thuận được thì mức lãi suất chậm trả áp dụng là 20%/năm.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ông Vũ Văn Điền, bà Lê Thị Thuận là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập kháng cáo. Yêu cầu: Ông Phí Nguyên Hà thanh toán 100% giá trị nhà đất vì ông Đàm, bà Thuận không có lỗi. Ông bà không chấp nhận phát mại tài sản do Ngân hàng không thực hiện

đúng quy định thẩm định. Đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản khác của ông Hà để trả nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vắng mặt đã triệu tập hợp lệ. Người liên quan có yêu cầu độc lập là ông Vũ Văn Điền, bà Lê Thị Thuận giữ nguyên kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Điền bà Thuận đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm và đề nghị:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điền, bà Thuận với anh Phí Nguyên Hà vì hợp đồng vô hiệu do giả tạo để che giấu giao dịch vay tiền.

2. Yêu cầu anh Phí Nguyên Hà, chị Phạm Thị Thu Hoài hoàn trả tài sản sang tên lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Điền, bà Thuận.

3. Ông Điền bà Thuận không có lỗi và không phải chịu 30% đối với hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Văn phòng công chứng, Ngân hàng có lỗi và phải chịu trách nhiệm về lỗi của mình. Ông Hà phải chịu 100% do lỗi của mình đối với hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của BLTTDS trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm. Đơn kháng cáo của ông Vũ Văn Điền, bà Lê Thị Thuận trong thời hạn luật định đã nộp tạm ứng án phí nên hợp lệ.

Về nội dung: Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Điền, bà Thuận. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm về cách xác định lỗi đối với ông Điền, bà Thuận và anh Hà, chị Hoài và sửa về cách tuyên giành quyền khởi kiện đối với anh Hà, chị Hoài bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của thời hạn luật định và đã nộp dự phí kháng cáo nên chấp nhận. Tại phiên tòa bị đơn là ông Phí Nguyên Hà, bà Phạm Thị Thu Hoài đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có đơn xin xét xử vắng mặt, không thông báo lý do. Vì vậy HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại Hợp đồng tín dụng số: 3183321 ký kết ngày 11/04/2015 thì anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài đã vay của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBANK) số tiền là 3.600.000.000đ *(Ba tỷ sáu trăm triệu đồng);* Mục đích vay để hoàn vốn mua bất động sản tại thửa đất số 287 tờ bản đồ số 06 địa chỉ: Tổ 13, phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; Thời hạn vay là 300 tháng, lãi suất quy định trong khế ước nhận nợ.

Ngày 13/4/2015, anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài đã ký khế ước nhận nợ số 3183321 để nhận nợ số tiền là 3.600.000.000đ, thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày 13/4/2015 đến 13/4/2040, lãi suất tại thời điển giải ngân là: 11,5%/năm. Mức lãi suất này được sẽ điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày 01/01; 01/4; 01/7 và 01/10 hàng năm, mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng Lãi suất bán vốn của bên Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3,65%/năm (Lãi suất bán vốn là mức lãi

suất do Hội sở chính bên Ngân hàng xác định từng thời kỳ). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lịch trả nợ gốc và lãi theo phương thức niên kim đều, trả theo định kỳ 1 tháng/ 1 lần vào các ngày 13.

Xét hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng VPBANK với anh Hà, chị Hoài là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên xác định là hợp pháp, có hiệu lực đối với các bên tham gia.

Lãi suất trong hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng và khế ước nhận nợ phù hợp với lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại các thời điểm. Đối với lãi suất quá hạn, hai bên thỏa thuận phù hợp với quy định tại Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005.

Anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài xác nhận mới trả được tổng số tiền là 571.550.941 đồng, có: 143,264,604 đồng nợ gốc và 428,286,337 đồng nợ lãi. Hiện còn nợ VPBank số tiền 5.245.263.469đ, trong đó tiền nợ gốc: 3.456.735.396đ; Tiền nợ lãi quá hạn: 1.788.528.073đ, tạm tính đến ngày 17/01/2019 là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng VPBANK khởi kiện đòi nợ đối với anh Phí Nguyên Hà, chị Phạm Thị Thu Hoài là có căn cứ. Buộc anh Hà, chị Hoài phải thanh toán cho Ngân hàng VPBANK số tiền tạm tính đến ngày 17/01/2019 là: Tiền nợ gốc: 3.456.735.396đ; Tiền nợ lãi quá hạn: 1.788.528.073đ. Tổng cộng là: 5.245.263.469đ. Anh Hà, chị Hoài phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 18/01/2019 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng VPBANK đã rút yêu cầu đối với phần tiền phạt vi phạm hợp đồng này nên Tòa không xét.

[2.2] Để đảm bảo cho khoản vay trên, anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài và Ngân hàng VPBANK đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng 1382/2015, quyển 02-2015 ngày10/4/2015 tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô. Theo đó anh Hà, chị Hoài thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06, có diện tích 205m^2 tại Tổ 13, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 585300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 3515 do UBND quận Long Biên cấp ngày 06/3/2015 đứng tên ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài. Tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên.

Xét, Hợp đồng thế chấp tài sản đã được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi dân sự, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, phù hợp với quy định tại các Điều 322, 323, 343 Bộ luật dân sự năm 2005, điểm a, khoản 1 Điều 64, khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003. Do vậy, trường hợp anh Hà, chị Hoài không trả đủ các khoản tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, khế ước nhận nợ đã ký kết thì Ngân hàng

VPBANK có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Văn Điền, bà Lê Thị Thuận. Yêu cầu anh Phí Nguyên Hà thanh toán 100% giá trị nhà đất vì ông Đàm, bà Thuận không có lỗi. Ông bà không đồng ý phát mại tài sản do Ngân hàng không thực hiện đúng quy định thẩm định. Đề nghị ngân hàng xử lý tài sản khác của ông Hà để trả nợ.

Xét, bên chuyển nhượng bà Lê Thị Thuận, ông Vũ Văn Điền và bên nhận chuyển nhượng là anh Phí Nguyên Hà đều thừa nhận việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 28/02/2015, số công chứng 277.2015/HĐ-CN được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt giữa các bên là không có thật mà chỉ nhằm mục đích để đi thế chấp ngân hàng để vay tiền. Các bên không mua bán thật, không giao tiền, giao nhà đất. Thực tế ông Điền, bà Thuận vẫn sinh sống trên thửa đất đó từ đó đến nay và vẫn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất nhà cho Nhà nước. Các bên không phát sinh hợp đồng cho thuê, hay ở nhờ nhà đất, phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ.

Đối với Văn phòng công chứng Lạc Việt khẳng định thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Điền, bà Thuận với anh Hà là đúng quy định của pháp luật nhưng cả anh Hà và ông Điền bà Thuận đều thừa nhận việc hai bên ký hợp đồng đó là giả tạo, không phải là giao dịch có thật, giá trị tài sản trong hợp đồng chỉ ghi 1,2 tỉ đồng nhưng thực tế thẩm định là 4,2 tỉ đồng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng người bán vẫn sử dụng nhà đất.

Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng nhà đất nêu trên giữa ông Điền, bà Thuận và anh Hà là vô hiệu do giả tạo. Yêu cầu của ông Điền, bà Thuận vê việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 28/02/2015, số công chứng 277.2015/HĐ-CN được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt giữa ông Điền, bà Thuận và anh Hà vô hiệu do giả tạo là có cơ sở nên được Tòa chấp nhận.

Theo quy định của Bộ luật dân sự về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận nhưng đất nhà này đã được thế chấp cho Ngân hàng VPBANK. Trường hợp anh Hà, chị Hoài không trả được nợ thì Ngân hàng VPBANK được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Anh Hà, chị Hoài phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Điền bà Thuận giá trị tài sản đất nhà này.

Khi giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 28/02/2015, số công chứng 277.2015/HĐ-CN được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt thì ông Điền, bà Thuận có một phần lỗi khi biết hợp đồng này được làm giả mà vẫn ký nên ông bà phải chịu 30% lỗi, anh Hà, chị Hoài phải chịu 70% do chủ động thực hiện giao dịch giả tạo.

Tài sản đã được định giá là **8.511.726.234 đồng.** Vì vậy, cần buộc anh Hà, chị Hoài phải thanh toán trả ông Điền, bà Thuận số tiền giá trị tài sản là 5.958.208.368 đồng.

[4] Ngày 10/4/2015, Ngân hàng VPBANK nhận thế chấp tài sản của anh Hà, chị Hoài đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06, có diện tích 205m^2 tại Tổ 13, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng 1382/2015, quyển 02-2015 ngày10/4/2015 tại

Văn phòng Công chứng Kinh Đô. Thời điểm nhận thế chấp tài sản đã được Ủy ban nhân dân quận Long Biên, Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/3/2015 đứng tên ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài.

Ông Vũ Văn Điền, bà Lê Thị Thuận kháng cáo không chấp nhận phát mại tài sản do Ngân hàng không thực hiện đúng quy định thẩm định khi cho vay nên Ngân hàng VPBANK không phải là bên thứ ba ngay tình.

Xét thấy, việc thế chấp tài sản giữa Ngân hàng VPBANK và anh Hà, chị Hoài được thực hiện khi anh Hà, chị Hoài đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là căn cứ xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của anh Hà, chị Hoài. Không buộc Ngân hàng phải biết nguồn gốc tài sản, giao dịch đối với tài sản trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng hay sai. Pháp luật không có quy định về việc Ngân hàng phải tiến hành thẩm định tài sản trước khi cho vay và quy trình thẩm định như thế nào nên Ngân hàng không có lỗi trong việc thực hiện giao dịch nhận thế chấp tài sản là nhà đất nêu trên với vợ chồng anh Hà, chị Hoài.

Như vậy trong vụ án này xác định Ngân hàng VPBANK là người thứ ba ngay tình và được bảo vệ quyền lợi khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng 1382/2015, quyển 02-2015 ngày10/4/2015 tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô giữa Ngân hàng VPBANK với anh Hà, chị Hoài Ngân hàng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ngân hàng VPBANK được xác định là người thứ ba ngay tình nên hợp đồng thế chấp vẫn có giá trị pháp lý và không bị coi là vô hiệu. Yêu cầu của Ngân hàng VPBANK về việc xử lý tài sản bảo đảm đối với thửa đất nêu trên trong trường hợp anh Hà, chị Hoài không trả nợ hoặc trả không hết khoản nợ cho Ngân hàng là có căn cứ.

Từ nhưng nhận định nêu trên, không có cơ sở chấp nhận đối với yêu cầu của ông Điền, bà Thuận về việc Ngân hàng VPBANK không có quyền phát mại đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất 287, tờ bản đồ số 06, có diện tích 205m^2 tại Tổ 13, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội

Quá trình giải quyết vụ án, anh Phí Nguyên Hà khai việc ký hợp đồng chuyển nhượng là do chị Đỗ Thị Trang sắp xếp, anh chỉ là người thực hiện vì ông Điền bà Thuận có vay tiền của chị Trang và sử dụng 1.200.000.000 đồng trong số tiền vay của Ngân hàng VPBANK nhưng không có cơ sở nào để chứng minh vấn đề này. Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng chị Trang không chấp hành và vắng nhà nên không thể lấy được lời khai. Mặt khác, ông Điền, bà Thuận có vay của chị Trang một khoản tiền nhưng tài liệu chứng cứ mà bà Thuận, ông Điền xuất trình thì khoản vay này phát sinh từ tháng 02/2015, còn khoản vay của anh Hà, chị Hoài tại Ngân hàng VPBANK phát sinh vào tháng 4/2015 là sau thời điểm đó, do vậy lời khai của anh Hà là không có cơ sở. Khoản vay của ông Điền, bà Thuận với chị Đỗ Thị Trang là một khoản vay độc lập, không liên quan đến vụ án này.

[5] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn là anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Yêu cầu độc lập của ông Điền bà Thuận

được chấp nhận nên số tiền tạm ứng án phí đã nộp được trả lại cho ông bà.

[6] Về án phí phúc thẩm: Ông Vũ Văn Điền đã trên 60 tuổi nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của Luật người cao tuổi. Bà Lê Thị Thuận phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 281, 290, 302, khoản 2 điều 322, 323, 342, 343, 348, 349, 350, 351, 715, 721, Điều 122, 129, 137, Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688, 133 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 1, Điều 2 Luật thương mại; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29.10.2004 hướng dẫn thi hành luật Đất đai; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ vào Điều 26; Điểm c Khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 144, Điều 147, Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn Điền và bà Lê Thị Thuận. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DSST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội và Quyết định như sau:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng:

Buộc anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài phải trả Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 3183321 ngày 13/4/2015, số tiền tạm tính đến ngày 17/01/2019 là:

Nợ gốc 3.456.735.396đ *(Ba tỷ bốn trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm chín mươi sáu đồng);*

Tiền nợ lãi quá hạn: 1.788.528.073đ. (*Một tỷ bảy trăm tám mươi tám triệu năm trăm hai mươi tám nghìn không trăm bảy mươi ba đồng).*

Tổng cộng là: 5.245.263.469đ *(Năm tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm sáu mươi chín đồng)*.

Anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 17/01/2019 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

2/ Trường hợp anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài không thanh toán khoản tiền nợ trên thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06, có diện tích 205m^2 tại Tổ 13, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 585300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 3515 do UBND quận Long Biên cấp ngày 06/3/2015 đứng tên ông Phí Nguyên Hà và bà Phạm Thị Thu Hoài

Ông Vũ Văn Điền, bà Lê Thị Thuận và những người sinh sống trên đất

có nghĩa vụ chấp hành bàn giao tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài phải có trách nhiệm thanh toán nốt số nợ còn lại.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn Điền và bà Lê Thị Thuận: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 28/02/2015, số công chứng 277.2015/HĐ-CN được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Văn Điền và bà Lê Thị Thuận, bên nhận chuyển nhượng là anh Phí Nguyên Hà đối với đất nhà tại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06, địa chỉ Tổ 13, phường Long Biên, quận Long biên, TP Hà Nội là vô hiệu.

4/ Buộc anh Phí Nguyên Hà và chị Phạm Thị Thu Hoài phải thanh toán trả ông Điền bà Thuận số tiền giá trị tài sản là 5.958.208.368đ *(Năm tỷ, chín trăm năm mươi tám triệu, hai trăm linh tám nghìn, ba trăm sáu mươi tám đồng).*

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Điền, bà Thuận có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Hà, chị Hoài không thi hành về phần tiền thanh toán thì phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán. Mức lãi suất do các bên tự thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm. Nếu các bên không thỏa thuận được thì mức lãi suất chậm trả áp dụng là 20%/năm.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Hà, chị Hoài phải chịu 118.981.000đ *(Một trăm mười tám triệu, chín trăm tám mươi mốt nghìn đồng)* án dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền 56.000.000đ *(Năm mươi sáu triệu đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005069 ngày 29/11/2017.

Hoàn trả ông Vũ Văn Điền số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005199 ngày 06/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thuận phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 005547 ngày 29/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát TP Hà Nội;
- Toà án ND huyện Phúc Thọ;
- Chi cục THADS huyện Phúc Thọ
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP

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