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

Bản án số : 354/2020/DS-PT
Ngày : 07/9/2020
V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà : Bà Hoàng Thị Thu Lan

Các Thẩm phán : Ông Trương Chí Anh

Ông Nguyễn Quốc Thái

- Thư ký phiên toà : Bà Nguyễn Thanh Hà - Thư ký Toà án nhân nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội :

Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong các ngày 04 và 07 /9/2020 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 238/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N.T.L, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 341/2020/QĐXX-PT ngày 17/7/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 436/2020/QĐHPT-PT ngày 05/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP TViệt Nam *(T bank).*

Địa chỉ trụ sở: Số 191 B.T, phường Lê Đại H, quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; *Người đại diện theo uỷ quyền*: Bà Phạm Thị N; Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ (Theo Quyết định số: 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017 của T bank). Bà Nhị ủy quyền lại cho: Bà Hoàng Minh T; Bà Nguyễn Thị Thanh N; Ông Nguyễn Hữu Tiến A; Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Theo Giấy ủy quyền số 765/2019/UQ-TCB ngày 17/7/2019 của T bank).

Bị đơn: Bà N.M.H; Sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 62, ngõ 43 phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông N.Q.M; Sinh năm 1947

2. Ông N.M.H; Sinh năm 1975

3. Bà N.M.H1; Sinh năm 1977

4. Cháu N.M.M; Sinh năm 2001

5. Cháu N.M.H; Sinh năm 1999

6. Cháu N.C.C; Sinh năm 2005

7. Cháu N.M.N; Sinh năm 2015

Người đại diện theo pháp luật của cháu C, cháu N là ông H, bà H.

Cùng địa chỉ: Số 62, ngõ 43 phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội.

8. Bà N.N.T; Sinh năm 1943

Địa chỉ: Tổ dân phố Phượng, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội.

9. Ông N.V.T; Sinh năm 1967

10. Bà N.T.H; Sinh năm 1976

11. Cháu N.V.B.C; Sinh năm 2001

12. Cháu N.V.B.T; Sinh năm 2009

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trâm là ông T, bà H

Cùng địa chỉ: Số 60, ngõ 43 phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội.

13. Bà Đ.T.C; Sinh năm 1948 *(Đã chết ngày 27/12/2017)*

Địa chỉ: Số 62, ngõ 43 phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ.T.C:

1. Ông N.Q.M; Sinh năm 1947

2. Bà N.M.H; Sinh năm 1975

3. Bà N.M.H1; Sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Số 62, ngõ 43 phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội.

4. Bà N.T.M.H; Sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số 02, ngõ 113 N.T, phường N.T, quận L.B, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần TViệt Nam (nguyên đơn) và bà N.M.H (bị đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 29/9/2015 và lời tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP TViệt Nam do người đại diện trình bầy:

Ngày 18/11/2010, Ngân hàng TMCP TViệt Nam *(Tên viết tắt là: T bank)* và bà N.M.H đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 38692/HĐTD/TH-TN/TCB TTB; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số: 38692 và Phụ lục số 01 về lịch trả nợ.

Nội dung như sau: T bank cho bà Hvay số tiền: 1.200.000.000 đồng *(Một tỷ, hai trăm triệu đồng);* Mục đích vay: Tiêu dùng thế chấp; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/3/2011 là 18%/năm, thời gian tiếp theo lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của T bank tại thời điểm chỉnh cộng (+) biên độ 5,5%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Ngày 07/4/2011, T bank và bà Hký tiếp Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46320/HĐTD/TH -TN/TCB TTB; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số: 46320 và Phụ lục số 01 về lịch trả nợ. Nội dung của Hợp đồng như sau: T bank cho bà Hvay số tiền: 570.000.000 đồng *(Năm trăm bảy mươi triệu đồng);* Mục đích vay tiêu dùng thế chấp; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/6/2011 là 21%/năm, thời gian tiếp theo lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của T bank tại thời điểm chỉnh cộng (+) biên độ 6,5%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Để bảo đảm cho khoản vay của bà Htại T bank, ông N.Q.M và bà Đ.T.C đã thế chấp tài sản cho T bank, theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB, ký ngày 13/11/2010 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB; Số công chứng: 1868.2011/HĐSĐ-TCB, ký ngày 06/4/2011, giữa: T bank với ông N.Q.M và bà Đ.T.C tại Văn phòng công chứng T.L, thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp gồm có: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 24; Tờ bản đồ số: 43; Diện tích: 101,6m^2 ; Hình thức sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà Nước công nhận quyền sử dụng đất; Địa chỉ thửa đất: Xã T.M, huyện T.L *(Nay là: Phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội)*; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 260311; MS: 6280779; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H0779; Số QĐ: 2378/QĐ-UB, do UBND huyện T.L, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/9/2006 cho ông N.Q.M và bà Đ.T.C. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất & nhà huyện T.L, thành phố Hà Nội ngày 13/11/2010.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, T bank đã giải ngân cho bà Hvay tổng số tiền: 1.770.000.000 đồng *(Một tỷ, bẩy trăm bẩy mươi triệu đồng)* như thỏa thuận trong 02 Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 38692/HĐTD/TH - TN/TCB TTB, ngày 18/11/2010 và số: 46320/HĐTD/TH - TN/TCB TTB, ngày 07/4/2011. Tuy nhiên, bà Hđã vi phạm nghĩa vụ trả nợ T bank theo cam kết trong hai Hợp

đồng tín dụng nêu trên. T bank đã nhiều lần đôn đốc bà Hthực hiện nghĩa vụ thanh toán và đề nghị ông M, bà C bàn giao tài sản cho T bank xử lý theo quy định nhưng bà H, ông M và bà C không thực hiện theo yêu cầu của T bank, nên T bank khởi kiện, đề nghị Tòa án nội dung như sau:

1. Buộc bà N.M.H phải thanh toán cho T bank tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tính đến ngày xét xử 25/11/2019 là: 3.549.056.508 đồng *(Ba tỷ, năm trăm bốn mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm linh tám đồng).*Trong đó: Nợ gốc là: 1.576.154.000 đồng; Nợ lãi là: 1.972.902.508 đồng và thanh toán nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong 02 Hợp đồng tín dụng, tính từ ngày 26/11/2019 cho đến khi bà Hthanh toán xong khoản nợ cho T bank.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Hkhông thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên cho T bank, T bank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của khoản vay để thu hồi nợ cho T bank. Tài sản thế chấp gồm có: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 24; Tờ bản đồ số: 43; Diện tích: 101,6m^2 ; Hình thức sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà Nước công nhận quyền sử dụng đất; Địa chỉ thửa đất: Xã T.M, huyện T.L *(Nay là: Phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội)*; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 260311; MS: 6280779; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H0779; Số QĐ: 2378/QĐ-UB, do UBND huyện T.L, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/9/2006 cho ông N.Q.M và bà Đ.T.C. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB, ký ngày 13/11/2010 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB; Số công chứng: 1868.2011/HĐSĐ-TCB, ký ngày 06/4/2011, giữa: T bank với ông N.Q.M và bà Đ.T.C tại Văn phòng công chứng T.L, thành phố Hà Nội.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà N.M.H đối với T bank. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Hvẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho T bank.

Bị đơn là bà N.M.H trình bầy: Bà Hxác nhận đã ký kết với T bank 02 Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn như nguyên đơn trình bầy là: Hợp đồng tín dụng số: 38692/HĐTD/TH - TN/TCB TTB, ngày 18/11/2010, số tiền vay là: 1.200.000.000 đồng *(Một tỷ, hai trăm triệu đồng)* và Hợp đồng tín dụng số: 46320/HĐTD/TH - TN/TCB TTB, ngày 07/4/2011 số tiền vay là : 570.000.000 đồng *(Năm trăm bẩy mươi triệu đồng)* và xác nhận có thế chấp tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố mẹ bà là ông N.Q.M và bà Đ.T.C, địa chỉ: Xã T.M, huyện T.L, thành phố Hà Nội.

Nhưng do gặp rủi ro trong làm ăn, về phía công việc kinh doanh cũng như đối tác làm ăn gặp nhiều khó khăn và thất bại. Năm 2012 tôi đã gặp quá khó khăn trong kinh doanh, không thu được tiền về, dẫn đến việc trả tiền T bank chậm và đến nay thì chưa có tiền trả cho T bank. Nhiều lần tôi có T bank xin giảm lãi và khoanh lãi để gia đình có phương pháp trả nợ gốc. Tôi đồng ý chỉ trả nợ cho T bank 1.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ đồng)* nợ gốc, trong thời gian 60 ngày, vì theo tôi, nợ gốc tôi chưa thanh toán chỉ khoảng 1.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ đồng)* và đề nghị T bank miễn toàn bộ nợ lãi vì lý do hoàn cảnh làm ăn khó khăn và khi T bank cho tôi vay tiền không thẩm định chính xác tài sản thế chấp.

Trên diện tích đất và nhà ông M đã thế chấp tại T bank có một phần diện tích đất anh Tvà chị H xây nhà từ năm 2009. Gia đình anh Trung, chị H và bà Txây nhà và sinh sống trên đất đã thế chấp trước thời điểm ông M thế chấp đất và nhà để bảo đảm cho khoản nợ của tôi tại T bank. Còn việc đổi đất giữa bà Tvà ông M, bà không được biết cụ thể thế nào. Hiện tại thửa đất đã thế chấp tại T bank có 09 người đang sinh sống trên đất, gồm có: Bố mẹ bà là ông N.Q.M, bà Đ.T.C, bà và con là N.M.M, vợ chồng em gái bà là: N.M.H1 và N.M.H cùng 03 con của Hạnh Hùng là: N.M.H, N.C.C và N.M.N.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Ông N.Q.M và bà Đ.T.C trình bầy:* Ông M, bà C xác nhận đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB, ký ngày 13/11/2010 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB; Số công chứng: 1868.2011/HĐSĐ-TCB, ký ngày 06/4/2011 với T bank tại Văn phòng công chứng T.L, thành phố Hà Nội để bảo lãnh cho 02 khoản vay của con gái là N.M.H tại T bank; Tài sản thế chấp là thửa đất số 24; Tờ bản đồ số 43; Diện tích 101,6m^2 , tại xã T.M, huyện T.L, thành phố Hà Nội, đứng tên ông bà là ông N.Q.M và bà Đ.T.C.

Ông bà đã nói với bà Hlà bố mẹ đồng ý cho mượn tài sản thế chấp để vay vốn Ngân hàng, cân đối tính toán làm sao để không ảnh hưởng đến tài sản, vì đây là tài sản duy nhất từ đời cha ông để lại truyền từ mấy đời để thờ cúng tổ tiên. Và hiện nay, bao nhiêu năm qua ông bà đã sinh sống và sinh hoạt chung mấy thế hệ trên thửa đất này. Tiếp nữa, giữa năm 2012, ông bà đã quyết định xây mới lại căn nhà, từ nhà cấp 4 thành nhà 3 tầng, với mục đích là đón tiếp bà con, họ hàng đến thắp hương các cụ tổ tiên được thuận lợi hơn, có thêm một số phòng ở nữa cho thuận lợi sinh hoạt của các con cháu chúng tôi. Việc xây dựng căn nhà có các con đóng góp, vợ chồng anh Hùng, chị Hạnh góp cho ông bà 1.200.000.000 đồng *(Một tỷ, hai trăm triệu đồng),* bà Hgóp cho ông bà 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng),*ông bà cũng đầu tư thêm 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)* để hoàn thiện công trình.

Ông M, bà C kiến nghị Tòa án tạo điều kiện cho bà Hcân đối nguồn thu nhập để trả nợ cho Ngân hàng , nếu bà Hkhông thực hiện được việc trả nợ, ông bà sẽ tính toán tiếp sau và trình bầy với quý Tòa ở nội dung đơn khác.

- *Ông N.M.H và bà N.M.H1 trình bầy:* Bà N.M.H1 là em gái của bà N.M.H. Năm 2011, gia đình triệu tập cuộc họp thống nhất: Bố mẹ có 01 thửa đất tại T.M là nơi thờ cúng các cụ tổ tiên, đồng ý cho bà Hmượn tài sản để thế chấp vay vốn Ngân hàng có thời hạn 10 năm. Hiện tại, do làm ăn gặp rủi ro trong kinh doanh, bà Hkhông trả được nợ cho Ngân hàng. Bà Hlà người duy nhất vay vốn và sử dụng vốn vay Ngân hàng, nên bà Hphải có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng để không ảnh hưởng đến tài sản và quyền lợi của các thành viên đang sinh sống trên thửa đất thế chấp.

Liên quan đến tài sản thế chấp, đề nghị T bank xem xét giãn nợ tiếp thêm thời gian vì tại bất động sản thế chấp có nhiều thành viên đang cư trú, trong đó có gia đình ông bà. Bố mẹ đã già yếu, các con còn nhỏ. Bà Hlà người duy nhất vay vốn và sử dụng vốn vay Ngân hàng, nên bà Hphải có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng để không ảnh hưởng đến tài sản và quyền lợi của các thành viên đang sinh sống trên thửa đất thế chấp.

- *Bà N.N.T trình bầy như sau:* Bà có thửa đất khoảng 20m^2 liền kề với nhà thờ do ông N.Q.M trông nom tại: Xã T.M, huyện T.L, thành phố Hà Nội. Năm 2009 do hai bên gia đình đều có nhu cầu và cùng là chị em trong họ, nên đồng thuận đổi phần diện tích của bà cho ông M, còn bà lấy phần diện tích là 41 m^2 của ông M để làm nhà, không ai phải thanh toán tiền cho ai. Việc đổi đất giữa bà và ông M chỉ làm giấy thỏa thuận giao quyền quản lý và sử dụng đất ở. Sau khi đổi đất, các bên đều đã làm nhà, không có tranh chấp gì. Diện tích đất đổi này bà đã cho con gái là: N.T.H và con rể là N.V.T. Việc cho đất các con không làm thủ tục mà chỉ viết giấy thỏa thuận giao quyền quản lý và sử dụng đất ở, vợ chồng chị H, anh Tđã làm nhà 3,5 tầng ở. Bà Tđề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích cho gia đình bà. Vì tuổi cao, sức yếu, đi lại khó khăn, tôi đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc như: Hòa giải, định giá, xét xử.

Bà Txuất trình tài liệu gồm: 01 bản sao Giấy thỏa thuận giao quyền quản lý và sử dụng đất ở giữa tôi và ông M và Giấy thỏa thuận giao quyền quản lý và sử dụng đất ở giữa tôi và con gái N.T.H, cùng ghi ngày 03/02/2009, có xác nhận của chính quyền xã T.M.

- *Bà N.T.H trình bầy:* Tháng 02/2009 mẹ đẻ tôi là N.N.T có thỏa thuận với cậu tôi là ông N.Q.M đổi phần sở hữu của mẹ tôi là gian buồng và hè với diện tích khoảng 20m^2 ở giáp đường trục tổ dân phố D *(Hiện nằm trong nhà cậu tôi đã xây, sửa lại, tại số nhà 62, ngõ 43, phố C.C),* lấy phần diện tích 41m^2 ở sân nhà *(Chiều rộng ô đất là 3,5m chạy hết chiều dài thửa đất)*. Việc đổi đất này đã được UBND xã T.M *(Nay là phường T.M)* chứng thực trong giấy thỏa thuận giao quyền quản lý và sử dụng đất ở. Mẹ tôi cũng đã làm giấy thỏa thuận giao

quyền quản lý và sử dụng đất ở được UBND xã chứng thực giao toàn quyền sử dụng cho tôi. Vợ chồng tôi đã xây ngôi nhà 3,5 tầng tại ô đất nói trên trong năm 2009 và chuyển về đó ở từ tháng 12/2009 đến nay, gia đình tôi không có bất kỳ tranh chấp với gia đình cậu tôi là ông N.Q.M *(Nhà số 62 liền bên)*. Hai gia đình luôn hòa thuận, giúp đỡ lẫn nhau. Hiện tại gia đình bà có 04 thành viên đang sinh sống tại ngôi nhà trên, bao gồm: Vợ chồng bà cùng 02 con là: Cháu N.V.B.C và N.V.B.T.

Gia đình bà hoàn toàn không biết thông tin gì về việc ông M đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng *(Ô đất 41m^2 gia đình tôi xây nhà và đang sinh sống hiện vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên)*. Được biết Tòa án đang giải quyết tranh chấp giữa Ngân hàng và gia đình cậu tôi là ông N.Q.M có liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có một phần đất mà gia đình tôi đã làm nhà và đang sinh sống. Tôi đề nghị Tòa án xem xét bảo đảm quyền lợi cho gia đình tôi cùng ngôi nhà vợ chồng tôi đã xây dựng trên đất để ổn định cuộc sống.

- *Ông N.V.T có đơn yêu cầu độc lập đề ngày 05/01/2018 trình bầy:* Ông là con rể bà N.N.T, vợ tôi là N.T.H. Vợ chồng ông hiện đang sinh sống tại số nhà 60, ngõ 43, phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội. Tháng 02/2009, mẹ vợ ông là bà N.T.T đã có thỏa thuận với ông N.Q.M đổi phần sở hữu tài sản của bà T*(Theo Bản án dân sự số: 18/DSST ngày 25/7/1986 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội)* là gian buồng và hè với diện tích khoảng 20m^2 ở giáp đường trục tổ dân phố Dưới, lấy phần diện tích 41m^2 ở sân nhà *(Chiều rộng ô đất là 3,5m chạy hết chiều dài thửa đất)*. Việc đổi đất này, bà N.T.Tvà ông N.Q.M có *"Giấy thỏa thuận giao quyền quản lý và sử dụng đất ở"* lập ngày 03/02/2009. Cùng ngày, bà Tcó *"Giấy thỏa thuận giao quyền quản lý và sử dụng đất ở"* giao toàn quyền diện tích đất này cho vợ tôi *(là N.T.H, con gái bà T)*. 02*"Giấy thỏa thuận giao quyền quản lý và sử dụng đất ở"* này đều được UBND xã T.M*(Nay là phường Tây Mỗ)* xác nhận. Sau đó, vợ chồng tôi đã xây dựng 01 nhà 3,5 tầng trên phần diện tích đất nói trên trong năm 2009 và ở ổn định từ tháng 12/2009 đến nay và không tranh chấp với ai.

Năm 2012, ông Mđã xây và sửa lại phần đất thừa kế của ông M *(sau khi trừ đi phần đất đổi cho bà T)* và phần đất đã đổi thành ngôi nhà số 62 ngõ 43 phố C.Cnhư hiện tại. Như vậy, thời điểm ông N.Q.M và bà Đ.T.Cmang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam vào tháng 11/2010 thì ngôi nhà vợ chồng tôi đã xây xong và ở ổn định tại đó. Việc thế chấp này gia đình ông hoàn toàn không được biết. Chỉ đến khi Tòa án nhân dân quận N.T.Lvà các cơ quan chức năng về thẩm định hiện trạng *(vào ngày 21/11/2017)* và ghi lại ý kiến của mẹ vợ tôi thì tôi mới biết là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã bị mang đi thế chấp tại ngân hàng. Việc thế chấp tài sản của ông Mvà bà Ctại Ngân hàng T bank là không

đúng, đã vi phạm nguyên tắc thẩm định tài sản chế chấp thực tế trước khi ký kết hợp đồng thế chấp. Ông T đề nghị Tòa án nhân dân quận N.T.Ltuyên Hủy Hợp đồng thế chấp giữa ông Mvà bà Cvới Ngân hàng T bank, tuyên bố Hợp đồng thế chấp nói trên là vô hiệu. Ông T không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

- *Bà N.T.M.H trình bầy:* Bà là con thứ 03 của ông N.Q.M và bà Đ.T.C. Nay nhận được giấy triệu tập và thông báo thụ lý của Tòa án thì bà mới được biết việc vay nợ tiền của bà H, được biết bố mẹ bà dùng tài sản để bảo lãnh khoản vay của bà Htại Ngân hàng T bank, được biết ông T có yêu cầu độc lập. Với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà C, trường hợp phải phát mại tài sản, đề nghị cơ quan pháp luật đảm bảo quyền lợi thừa kế cho tôi.,.

Bà không có liên quan đến việc vay nợ tiền của bà H, nên bà không tham gia các buổi hòa giải, kiểm tra chứng cứ, định giá tài sản và xin xét xử vắng mặt bà.

Tại Bản án sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N.T.L, thành phố Hà Nội, đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của T bank đối với bà N.M.H, về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 38692/HĐTD/TH-TN/TCB TTB, ngày 18/11/2010 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46320/HĐTD/TH -TN/TCB TTB, ngày 07/4/2011, ký giữa: T bank và bà N.M.H.

2. Buộc bà N.M.H phải thanh toán cho T bank tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tính đến ngày xét xử 25/11/2019 là: 3.549.056.508 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm bốn mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm linh tám đồng).*Trong đó: Nợ gốc là: 1.576.154.000 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ, năm trăm bẩy mươi sáu triệu, một trăm năm mươi tư nghìn đồng)*; Nợ lãi là: 1.972.902.508 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm bẩy mươi hai triệu, chín trăm linh hai nghìn, năm trăm linh tám đồng);*

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Hcòn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng trên.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N.V.T đối với T bank, về việc: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB, ngày 13/11/2010, ký giữa: T bank với ông N.Q.M và bà Đ.T.C tại Văn phòng công chứng T.L, thành phố Hà Nội, là vô hiệu một phần đối với một phần tài sản thế chấp tại T bank, là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 24; Tờ bản đồ số: 43; Diện tích đất: 40,3m^2; Địa chỉ thửa đất: Số nhà 60, ngõ 43, phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội, được giới hạn bởi các điểm: A,B,2,1,A *(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)*.

5. Chấp nhận một phần Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB, ngày 13/11/2010, ký giữa: T bank với ông N.Q.M và bà Đ.T.C tại Văn phòng công chứng T.L, thành phố Hà Nội, đối với một phần tài sản thế chấp tại T bank, là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 24; Tờ bản đồ số: 43; Diện tích đất: 61,3m^2; Địa chỉ thửa đất: Số nhà 62, ngõ 43, phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội, được giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,6,9,10,11,1,2 *(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)*.

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Hkhông thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho T bank, thì T bank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý một phần tài sản thế chấp của khoản vay để thu hồi nợ cho T bank. Một phần tài sản thế chấp gồm có: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 24; Tờ bản đồ số: 43; Diện tích đất: 61,3m^2 ; Địa chỉ thửa đất: Số nhà 62, ngõ 43, phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội *(Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 260311; MS: 6280779; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H0779; Số QĐ: 2378/QĐ-UB, do UBND huyện T.L, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/9/2006 cho ông N.Q.M và bà Đ.T.C; Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB, ngày 13/11/2010, ký giữa: T bank với ông N.Q.M và bà Đ.T.C tại Văn phòng công chứng T.L, thành phố Hà Nội)*, được giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,6,9,10,11,1,2 *(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)*.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Hđối với T bank. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Hvẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho T bank.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/12/2019 nguyên đơn là T bank kháng cáo đề nghị bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông N.V.T và tuyên T bank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 43, diện tích 101,6m^2; địa chỉ: Số nhà 60 + 62 ngõ 43 phố C.C, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Ngày 16/12/2019 bị đơn là bà N.M.H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá đúng bản chất và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét xử không khách quan, không đúng với các quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, T bank rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với một phần tài sản thế chấp là : Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại

thửa đất số 24 tờ bản đồ số 43, diện tích 40,3m^2; địa chỉ: Số nhà 60 ngõ 43 phố C.C, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội. Đề nghị Tòa án tuyên T bank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 43, diện tích 81,8m^2; địa chỉ: Số nhà 62 ngõ 43 phố C.C, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Bà N.M.H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Bà Hđề nghị T bank miễn toàn bộ khoản tiền lãi vì lý do việc làm ăn của bà gặp khó khăn, bà sẽ trả cho T bank toàn bộ nợ gốc và T bank trả lại cho bà Giấy chứng nhận tài sản thế chấp. Trường hợp không được T bank chấp nhận, đề nghị Tòa án xem xét lại mức lãi suất của T bank áp dụng là quá cao. Bà không đồng ý cho T bank kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ nhà đất số 62, ngõ 43 phố C.C, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội để thu hồi khoản nợ.

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

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N.T.L, thành phố Hà Nội.

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:

Về tố tụng:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án đến phiên tòa lần thứ hai. Tại phiên tòa phúc thẩm, có mặt ông Nguyễn Hữu Tiến A (người đại diện của nguyên đơn), bà N.M.H (bị đơn) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ông N.M.H, ông N.V.T, bà N.T.T. Các đương sự khác vắng mặt, bà N.T.H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

1. Về việc cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt đương sự:

Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án đến phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 12/11/2019. Tuy nhiên, bị đơn và những người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa ngày 12/11/2019.

Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án đến phiên tòa lần thứ hai vào ngày 25/11/2019, tại phiên tòa có mặt người đại diện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N.V.T, bà N.T.T. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt không có lý do. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

2. Về nội dung vụ án:

- Đối với Hợp đồng tín dụng : Giữa bà N.M.H và Ngân hàng TMCP TViệt Nam (T bank) đã ký kết 02 Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn là: Hợp đồng tín dụng số: 38692/HĐTD/TH - TN/TCB TTB, ngày 18/11/2010, số tiền vay là: 1.200.000.000 đồng *(Một tỷ, hai trăm triệu đồng)* và Hợp đồng tín dụng số: 46320/HĐTD/TH - TN/TCB TTB, ngày 07/4/2011 số tiền vay là : 570.000.000 đồng *(Năm trăm bẩy mươi triệu đồng)*,T bank đã giải ngân cho bà Hvay tổng số tiền: 1.770.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ, bẩy trăm bẩy mươi triệu đồng)*.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Hđã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/11/2019) bà Hcòn nợ T bank số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn như sau:

- Theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 38692/HĐTD/TH-TN/TCB TTB ngày 18/11/2010, nợ gốc là: 1.059.993.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 825.436.592 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 468.334.146 đồng.
- Theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46320/HĐTD/TH -TN/TCB TTB, ngày 07/4/2011, nợ gốc là: 516.161.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 441.461.050 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 237.670.720 đồng.

Tổng cộng nợ gốc và lãi của 02 Hợp đồng tín dụng là 3.549.056.508 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hxác nhận khoản tiền nợ gốc nêu trên. Đối với tiền lãi: Bà Hđề nghị Tòa án xem xét lại mức lãi suất do T bank áp dụng đối với khoản vay của bà là quá cao.

Xét thấy: Các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên được ký kết là đúng thẩm quyền, nội dung và hình thức của các Hợp đồng tín dụng đúng quy định của pháp luật. Các bên đương sự ký kết Hợp đồng tín dụng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, phù hợp với quy định tại Điều 121, 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên đương sự.

Về việc áp dụng lãi suất của T bank đối với 02 khoản vay của bà Htrong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, đều thực hiện đúng như thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký giữa T bank và bà H. Do đó không chấp nhận kháng cáo nêu trên của bà H.

2. Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản:

Để bảo đảm cho 02 khoản vay của bà Htại T bank, bố mẹ bà Hlà ông N.Q.M và bà Đ.T.C đã thế chấp bất động sản đứng tên ông M, bà C cho T bank, theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB, ngày 13/11/2010 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB; Số công chứng: 1868.2011/HĐSĐ-TCB, ngày 06/4/2011, ký kết giữa: T bank với ông N.Q.M và bà Đ.T.C tại Văn phòng công chứng T.L, thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp gồm có: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 24; Tờ bản đồ số:43; Diện tích 101,6m^2 ; Hình thức sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà Nước công nhận quyền sử dụng đất; Địa chỉ thửa đất: Xã T.M, huyện T.L *(Nay là: Phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội)*; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 260311; MS: 6280779; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H0779; Số QĐ: 2378/QĐ-UB, do UBND huyện T.L, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/9/2006 cho ông N.Q.M và bà Đ.T.C. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất & nhà huyện T.L, thành phố Hà Nội ngày 13/11/2010.

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp và hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 06/6/2019 thể hiện như sau:

- Nhà đất hiện nay do gia đình ông N.Q.M cùng các con, cháu (chị H, chị Mỹ H, anh H, cháu H, cháu C, cháu Ngọc, cháu My) đang quản lý và sử dụng, địa chỉ tại số nhà 62 ngõ 43, phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội gồm có: 01 (một) nhà bê tông 02 (hai) tầng, 01 (một) tum, công trình khép kín, xây dựng cuối năm 2013 trên diện tích 81,8m^2 đất. Trong đó: 61,3m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M, bà C và 20,5m^2 (phần đất đổi với bà T) chưa được cấp Giấy chứng nhận.

- Nhà đất hiện nay do vợ chồng ông N.V.T, bà N.T.H cùng hai con là: cháu Bảo Châu và cháu Bảo Trâm đang quản lý, sử dụng, địa chỉ tại số nhà 60 ngõ 43, phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội gồm có: 01 (một) nhà bê tông 04 (bốn) tầng, công trình khép kín, xây dựng năm 2009 trên diện tích 40,3m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M, bà C.

Theo lời khai của các đương sự : Hiện nay tài sản thế chấp có sự thay đổi so với thời điểm ông M, bà C thế chấp cho T bank, cụ thể: Ngày 03/02/2009, bà N.T.Tvà ông N.Q.M đã thỏa thuận với nhau về việc đổi phần nhà đất của bà Tđược nhận thừa kế là gian buồng và hè với diện tích khoảng 20m^2 ở giáp đường trục tổ dân phố Dưới (Theo Bản án dân sự số: 18/DSST ngày 25/7/1986 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội) để lấy diện tích khoảng 41m^2 đất ở sân nhà của ông M (Chiều rộng ô đất là 3,5m chạy hết chiều dài thửa đất). Việc đổi

đất giữa bà Thủy và ông Mđược thể hiện tại Giấy thỏa thuận giao quyền quản lý và sử dụng đất ở ngày 03/02/2009, sau đó bà Tgiao cho con gái là N.T.H (có chồng là N.V.T) toàn quyền diện tích đất này, được thể hiện tại Giấy thỏa thuận giao quyền quản lý và sử dụng đất ở lập cùng ngày 03/02/2009. Cả hai Giấy thỏa thuận giao quyền quản lý và sử dụng đất ở nêu trên đều được UBND xã Tây Mỗ, huyện T.L (nay là phường Tây Mỗ, quận N.T.L) xác nhận. tuy nhiên, các bên chưa làm các thủ tục đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi đổi đất, các bên đều đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất của mình và ở ổn định cho đến nay không ai có tranh chấp. Do đó, Hợp đồng đổi đất giữa bà N.T.Tvà ông N.Q.M nêu trên là hợp đồng có hiệu lực: Bà Tcó quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 40,3m^2 đất (nằm trong Giấy chứng nhận đướng tên ông M, bà C), vợ chồng ông M, bà C có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 20,5m^2 đất (phần đất của bà Tđược chia thừa kế).

Năm 2010 ông Mvà bà Cthế chấp cho T bank tòan bộ thửa đất số 24; Tờ bản đồ số 43; Diện tích 101,6m^2 trong đó có cả diện tích 40,3m^2 đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T(trên đất có nhà 04 tầng của vợ chồng con gái bà Tlà bà H, ông T) nhưng gia đình bà Tkhông được biết. Hợp đồng thế chấp không có chữ ký và không có sự đồng ý của gia đình bà T, ông T là vi phạm điều 320, 342 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N.V.T, Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB, ngày 13/11/2010 vô hiệu một phần đối với nhà đất của gia đình bà H, ông T tại diện tích 40,3m^2 đất thuộc Thửa đất số 24; Tờ bản đồ số 43; Địa chỉ : Số nhà 60 ngõ 43, phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, T bank rút kháng cáo đối với một phần tài sản thế chấp là nhà đất của ông T, bà H , Do đó giữ nguyên án sơ thẩm phần tuyên án đối với yêu cầu độc lập của ông T.

Đối với Nhà đất số 62, ngõ 43, phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội hiện nay do gia đình ông N.Q.M đang quản lý, sử dụng. Năm 2010 ông Mvà bà Cthế chấp tài sản cho T bank, trên đất chỉ có nhà cấp 4. Cuối năm 2013 vợ chồng ông M, bà C và các con đã đóng góp tiền để xây dựng nhà kiên cố trên diện tích 81,8m^2 đất; Trong đó phần đất được cấp Giấy chứng nhận là 61,3m^2 đất (sau khi trừ 40,3m^2 đất đã đổi cho bà T) và 20,5m^2 (phần đất đổi của bà T) chưa được cấp Giấy chứng nhận và ở ổn định cho đến nay.

Theo quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quy định:*" Trong thời gian thế chấp, T bank đồng ý cho bên thế chấp được đầu tư vào tài sản thế chấp để làm tăng giá trị tài sản thế chấp. Phần giá trị tài sản tăng thêm từ việc đầu tư vào tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp và T bank có*

quyền thu giữ, xử lý, ưu tiên thanh toán đối với phần giá trị tài sản tăng thêm này"

Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm, trường hợp bà Hkhông thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho T bank, thì T bank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là : Quyền sử dụng 81,8m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số nhà 62, ngõ 43, phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội; Trong đó có 61,3m^2 đất thuộc thửa đất số 24; Tờ bản đồ số 43 được UBND huyện T.L, thành phố Hà Nội Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 260311; MS: 6280779; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H0779; Số QĐ: 2378/QĐ-UB, cấp ngày 25/9/2006 đứng tên ông N.Q.M và bà Đ.T.C và 20,5m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Các quyết đinh khác của bản án sơ thẩm, giữ nguyên.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa án một phần bản sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử

Về án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 121, 122, 290, 322, 323,342, 343, 355 của Bộ luật dân sự 2005; Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về "Giao dịch bảo đảm"; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

- Điều 26, 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N.T.L, thành phố Hà Nội cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP TViệt Nam (T bank) đối với bà N.M.H.

Buộc bà N.M.H phải thanh toán trả cho T bank tổng số tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 38692/HĐTD/TH-TN/TCB TTB ngày 18/11/2010 và Hợp đồng tín dụng trung, dài

hạn số 46320/HĐTD/TH-TN/TCB TTB ngày 07/4/2011, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/11/2019) là 3.549.056.508 đồng *(Ba tỷ, năm trăm bốn mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm linh tám đồng),* trong đó: Nợ gốc là 1.576.154.000 đồng; Nợ lãi là 1.972.902.508 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Hcòn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 38692/HĐTD/TH-TN/TCB TTB ngày 18/11/2010 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 46320/HĐTD/TH-TN/TCB TTB ngày 07/4/2011.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N.V.T.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB ngày 13/11/2010, ký kết giữa T bank với ông N.Q.M và bà Đ.T.C tại Văn phòng công chứng T.L, thành phố Hà Nội vô hiệu một phần đối với một phần tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại diện tích 40,3m^{2}đất (được giới hạn bởi các điểm: A,B,2,1,A) thuộc Thửa đất số 24; Tờ bản đồ số 43; Địa chỉ : Số nhà 60 ngõ 43, phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội. *(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)*

3. Chấp nhận một phần Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng: 5595.2010/HĐTC-TCB ngày 13/11/2010, ký kết giữa T bank với ông N.Q.M và bà Đ.T.C tại Văn phòng công chứng T.L, thành phố Hà Nội đối với một phần tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại diện tích 81,8m^2 đất (được giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,6,7,c 8,9,10,11,1,2) tại địa chỉ: Số nhà 62 ngõ 43, phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội. *(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)*

Trường hợp bà Hkhông không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ gốc và lãi nêu trên, thì T bank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng và tài sản khác gắn liền với đất tại diện tích 81,8m^2 đất (được giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,6,7,c 8,9,10,11,1,2) tại địa chỉ: Số nhà 62 ngõ 43, phố C.C, tổ dân phố D, phường T.M, quận N.T.L, thành phố Hà Nội; Trong đó có 61,3m^2 đất thuộc Thửa đất số 24; Tờ bản đồ số 43 được UBND huyện T.L, thành phố Hà Nội Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 260311; MS 6280779; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H0779; Số QĐ: 2378/QĐ-UB, cấp ngày 25/9/2006 đứng tên ông N.Q.M và bà Đ.T.C và 20,5m^2 đất chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Hđối với T bank. Nếu số tiền thu được từ việc

xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Hvẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho T bank.

4. Về án phí:

- Bà N.M.H phải chịu 102.981.130 đồng *(Một trăm linh hai triệu, chín trăm tám mươi mốt nghìn, một trăm ba mươi đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền số 0009044 ngày 02/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận N.T.L, thành phố Hà Nội. Bà Hcòn phải nộp tiếp 102.681.130 đồng *(Một trăm linh hai triệu, sáu trăm tám mươi mốt nghìn, một trăm ba mươi đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm.

- T bank phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền số 0009874 ngày 13/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận N.T.L, thành phố Hà Nội. Hoàn trả lại T bank tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 40.732.495đồng *(Bốn mươi triệu, bẩy trăm ba mươi hai nghìn, bốn trăm chín mươi lăm đồng)* theo Biên lai thu tiền số 03565 ngày 22/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận N.T.L, thành phố Hà Nội.

- Trả lại ông N.V.T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền số 07524 ngày 09/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận N.T.L, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận :
- *VKSND TP.Hà Nội;*
- *TAND quận N.T.L;*
- *Chi cục THADS quận N.T.L;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS, VP.*

Hoàng Thị Thu Lan