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

Bản án số: 192 /2019/DS-PT

Ngày 16 - 7- 2019

V/v Tranh chấp H 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 Đỗ Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang;

Bà Nguyễn Thu Hồng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký TAND Thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội***: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên

Ngày 16/7/2019, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2019/TLPT-DS ngày 06/5/2019 về việc: "Tranh chấp H đồng tín dụng - Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân quận Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 182/2019/QĐXX-PT ngày 10/6/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam. Trụ sở: Số 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh - Chủ tịch HĐQT. Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Viết T (Theo văn bản ủy quyền số 1215 ngày 21/11/2018). Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Cao C, sinh năm 1981. Vắng mặt;

2.2. Bà Nguyễn Hồng H, sinh năm 1981.Vắng mặt.

Ông C, bà H là vợ chồng cùng ĐK HKTT: Số 101- C1, Vĩnh Hồ, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Trú tại: Số 56 ngõ 221 Tôn Đức Thắng, phường Hàng Bột, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Hiện cư trú tại: R5-0603 Royal City, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ông Vũ Đăng H, sinh năm 1957. Cư trú tại: Số 19A ngõ Toàn Thắng, phố Khâm Thiên, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1960. Có mặt:

3.3. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1977. Vắng mặt.

3.4. Cháu Nguyễn Ngọc Bình, sinh năm 2004. Vắng mặt.

3.5. Cháu Nguyễn Thị Minh, sinh năm 2008. Vắng mặt.

Đại diện theo pháp luật của cháu Bình, cháu Minh là ông Nguyễn Ngọc K (Bố đẻ của 02 cháu).

Vợ chồng ông Khoa, bà Vân và cháu Bình, cháu Minh cùng cư trú tại: Số 16 ngách 52/25/45 đường Mỹ Đình - Phú Mỹ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

3.6. Ông Hoàng Hữu D, sinh năm 1968.Vắng mặt;

3.7. Chị Đinh Ánh Nguyệt, sinh năm 1996. Vắng mặt;

3.8. Chị Nguyễn Thị Hà, sinh năm 1998. Vắng mặt;

3.9. Anh Vũ Hồng Hiếu, sinh năm 1997. Vắng mặt;

3.10. Chị Lê Thị Phương Nhi, sinh năm 1998. Vắng mặt;

3.11. Chị Triệu Thị Nga, sinh năm 1998. Vắng mặt;

3.12. Anh Đỗ Văn Tâm, sinh năm 1998. Vắng mặt;

3.13. Chị Nguyễn Ngọc Anh, sinh năm 1999.Vắng mặt;

3.14. Chị Nguyễn Thị Đào, sinh năm 1999. Vắng mặt;

3.15. Chị Phan Thị Thanh Hương, sinh năm 1999.Vắng mặt;

3.16. Chị Lê Thị Mỹ Duyên, sinh năm 2000. Vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có số thứ tự từ 3.6 đến 3.16 cùng tạm trú (ở trọ) tại: Số 16 ngách 52/25/45 đường Mỹ Đình - Phú Mỹ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc K- Là người có quyền lợi, nghĩa vụ lên quan. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 19/8/2010, Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (*Sau đây viết tắt là*: Techcombank) ký H đồng tín dụng trung, dài hạn số 10424/HĐTD/TH - TN/TCB-SGO (*Sau đây viết tắt là*: HĐTD số 14042) cho ông Trần Cao C, bà Nguyễn Hồng H vay 3.400.000.000đồng. Ngày 25/8/2010,Techcombank đã giải ngân cho ông C, bà H vay đủ số tiền 3.400.000.000đồng theo Khế ước nhận nợ số 10424.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khoản vay. Ngày 19/8/2010 ông Vũ Đăng H ký "H đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3873/HĐTC-TCB" (*Sau đây viết tắt là*: HĐTCTS số 3873/HĐTC-TCB) tại Văn phòng công chứng Thăng Long thế chấp với Techcombank : QSDĐ và QSH nhà ở thửa đất số 129 (2), tờ bản đồ số 7, diện tích 135m^2, tại thôn Phú Mỹ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội theo "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 211730 (*Sau đây viết tắt là*: GCNQSDĐ số AN 211730) do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 31/12/2008 cho ông Nguyễn Ngọc K. Đăng ký sang tên cho chủ sử dụng là ông Vũ Đăng H số CQ4071/10 ngày 23/7/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm (*Sau đây viết tắt là*: VPĐKĐĐTừ Liêm).

Quá trình thực hiện H đồng tín dụng; ông C - bà H mới thanh toán trả Techcombank 198.338.000đồng tiền gốc và 816.462.331đồng tiền lãi. Sau đó, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Ngày 23/9/2010, Techcombank đã chuyển toàn bộ khoản nợ của ông C, bà H sang nợ quá hạn và khởi kiện đối với ông C - bà H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại TAND quận Đ.

Bản án sơ thẩm số: 09/2015/DS-ST ngày 12/6/2015, TAND quận Đ đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Techcombank đối với ông Trần Cao C và bà

Nguyễn Hồng H.

Buộc ông C - bà H phải thanh toán cho Techcombank còn nợ theo HĐTD số 14042.

Trường H ông C - bà H không trả xong khoản nợ thì Techcombank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp tại HĐTCTS số 3873/HĐTC-TCB để thu hồi nợ.

Không đồng ý Bản án sơ thẩm số: 09/2015/DS-ST ngày 12/6/2015. Ngày 11/7/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Khoa kháng cáo.

Bản án dân sự phúc thẩm số 81/2016/DSPT ngày 10/5/2016 , TAND Thành phố Hà Nội nhận định: Cần làm rõ việc ông Nguyễn Ngọc K và bà Nguyễn Thị V đã ký H đồng ủy quyền số công chứng 200/2010/HĐUQ ngày 11/5/2010 (*Sau đây viết tắt là*: HĐUQ số 200) cho ông Trần Cao C có nhằm mục đích vay tiền không, có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khoa - bà Vân do ông C đại diện với ông Vũ Đăng H không. Ngoài ra cần xem xét quyền lợi của đương sự về việc xây dựng nhà trên đất thế chấp. Hủy bản án sơ thẩm số 09/2015/DS-ST ngày 12/6/2015 của TAND quận Đ.

Ngày 02/11/2016 TAND quận Đ thụ lý vụ án, giải quyết sơ thẩm.

1. Nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/8/2010, Techcombank và ông Trần Cao C - bà Nguyễn Hồng H ký HĐTD số 14042. Techcombank đã giải ngân cho ông C, bà H vay đủ số tiền 3.400.000.000đồng theo Khế ước nhận nợ số 10424 ngày 25/8/2010; thời hạn vay 240 tháng, mục đích vay: Mua nhà, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/9/2010 là 17% + biên độ 7% điều chỉnh 03 tháng/lần. Chu kỳ trả gốc và lãi vay theo từng tháng vào ngày 19 hàng tháng.

Ngày 19/8/2010, ông Vũ Đăng H ký HĐTCTS số 3873/HĐTC-TCB thế chấp với Techcombank: Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thửa đất số 129(2), tờ bản đồ số 7, diện tích 135m^2, tại thôn Phú Mỹ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội theo GCNQSDĐ số AN 211730 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 31/12/2008 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Ngọc K; Đăng ký sang tên cho chủ sử dụng là ông Vũ Đăng H số CQ4071/10 ngày 23/7/2010 VPĐKĐĐ Từ Liêm. Quá trình thực hiện HĐTD số 14042, ông C - bà H mới trả Techcombank được 198.338.000 đồng tiền gốc và 816.462.331đồng tiền lãi. Sau đó, ông C - bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo chu kỳ. Tính đến ngày 25/01/2019, ông C - bà H còn nợ Techcombank tổng số tiền là 7.396.389.317đồng. Trong đó nợ gốc là 3.201.662.000đồng, nợ lãi trong hạn là 3.071.063.407đồng và nợ lãi quá hạn là 1.123.663.910đồng.

Techcombank đề nghị Tòa án buộc ông C - bà H phải thanh toán trả toàn bộ số tiền còn nợ và tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong HĐTD số 14042 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường H ông C - bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Techcombank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

2. Bị đơn Ông Trần Cao C - bà Nguyễn Hồng H trình bày:

Ông C - bà H thừa nhận đã ký HĐTD số 14042 với Techcombank; Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông Vũ Đăng H ký HĐTCTS số 3873/HĐTC-TCB với Techcombank. Ông bà đã nhận khoản tiền vay và mới trả nợ đúng như nguyên

đơn trình bày. Nay Techcombank khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và nhất trí: Trong trường H ông - bà không trả được nợ, Techcombank có quyền yêu cầu phát mại tài sản đã thế chấp theo quy định pháp luật.

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

3.1. Ông Vũ Đăng H trình bày: Ông xác nhận ngày 19/8/2010 ông đã ký HĐTCTS số 3873/HĐTC-TCB tại Văn phòng công chứng Thăng Long thế chấp Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thửa đất số 129(2), tờ bản đồ số 7, diện tích 135m^2, tại thôn Phú Mỹ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội theo GCNQSDĐ số AN 211730 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 31/12/2008 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Ngọc K; Đăng ký sang tên cho chủ sử dụng là ông Vũ Đăng H số CQ4071/10 ngày 23/7/2010 tại VPĐKĐĐ Từ Liêm để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo HĐTD số 14042 cho ông C, bà H với Techcombank. Nguồn gốc khối tài sản đã thế chấp là do ông nhận chuyển nhượng từ ông C đại diện theo ủy quyền của ông Khoa - bà Vân chuyển nhượng cho ông theo H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số công chứng 298/2010/HĐCN (*Sau đây viết tắt là*: HĐCNQSDĐ số 298) tại Văn phòng công chứng Ba Đình ngày 09/7/2010. Tài sản thế chấp này hiện do ông Khoa là chủ đất cũ ở nhờ. Ông nhất trí nếu ông C, bà H không trả xong nợ thì Techcombank có quyền phát mại tài sản mà ông đã thế chấp để thu hồi nợ theo pháp luật.

3.2. Ông Nguyễn Ngọc K - bà Nguyễn Thị V và các con là cháu Bình, cháu Minh đều không đến Tòa án làm việc; không gửi tài liệu chứng cứ hoặc văn bản nêu ý kiến quan điểm của họ với Tòa án. Quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án đều vắng mặt, dù Tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

3.3. Ông Hoàng Hữu D; các chị: Đinh Ánh Nguyệt, Nguyễn Thị Hà, Lê Thị Phương Nhi, Triệu Thị Nga, Nguyễn Ngọc Anh, Phan Thị Thanh Hương, Nguyễn Thị Đào, Lê Thị Mỹ Duyên và các anh: Vũ Hồng Hiếu, Đỗ Văn Tâm đều được Tòa cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng; thực hiện các trình tự thủ tụng tố tụng của họ theo đúng quy định của Bộ luạt tố tụng dân sự nhưng đều vắng mặt không đến Tòa án làm việc. Tòa án cấp sơ thẩm xác minh thu thập chứng cứ. Xác định: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này là người đang thuê trọ, ăn ở, sinh sống tại nhà số 16, ngách 52/25/45 đường Mỹ Đình - Phú Mỹ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

* Ngày 24/12/2018, Tòa án nhân dân quận Đ đã tiến hành định giá ngôi nhà ba tầng trên thửa đất đã thế chấp trị giá là 1.795.219.587đồng.

* Tại Bản án sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân quận Đ. Xử:.....*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của* Techcombank *đối với ông C, bà H về việc thanh toán số tiền chậm trả theo H đồng tín dụng số 1024/HĐTD/TH-TN/TCB-SGC ngày 19/8/2010. Buộc ông C, bà H phải trả ngân hàng số tiền 7.396.389.317đồng gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn.....*

Trường H ông C, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.....

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án,

quyền thỏa thuận thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

***Không đồng ý với bản án này**. Ngày 03/02/2019, ông Khoa kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DSST của TAND quận Đ.

* **Tại phiên tòa phúc thẩm**:

- ***Người kháng cáo*** - Ông Khoa trình bày: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét việc vợ chồng ông ký "H đồng ủy quyền số công chứng 200/2010/HĐUQ" ngày 11/5/2010 (*Sau đây viết tắt là*: HĐUQ số 200) tại Văn phòng công chứng Ba Đình ủy quyền cho ông Trần Cao C được toàn quyền quản lý, sử dụng GCNQSDĐ số AN 211730 và toàn bộ diện tích đất, tài sản gắn liền với đất là "Giả cách" để ông C vay hộ tiền. Sau khi vay thì ông C đã đưa cho ông 300.000.000đồng, sau đó không đưa khoản nào khác cho ông. Việc ông C chuyển nhượng tài sản mà ông ủy quyền cho ông H theo HĐCNQSDĐ số 298, ông H tự ý sang tên chủ sử dụng trong GCNQSDĐ số AN 211730, sau đó ông H ký HĐTCTS số 3873/HĐTC-TCB với Techcombank ông không biết. Việc vay tiền của ông C - bà H không liên quan đến tài sản của vợ chồng ông. Vợ chồng ông vẫn quản lý tài sản đã ủy quyền từ trước cho đến nay và đã xây dựng nhà 3 tầng trên đất. Đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi của ông. Ông thừa nhận: Ông Hoàng Hữu D; các chị: Đinh Ánh Nguyệt, Nguyễn Thị Hà, Lê Thị Phương Nhi, Triệu Thị Nga, Nguyễn Ngọc Anh, Nguyễn Thị Đào, Phan Thị Thanh Hương, Lê Thị Mỹ Duyên và và các anh: Vũ Hồng Hiếu, Đỗ Văn Tâm đều là những người đang thuê trọ, ăn ở, sinh sống tại nhà đất mà ông H đã thế chấp.

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện*. Đối với việc ông Khoa xây dựng ngôi nhà 03 tầng trên đất sau thời điểm ông Vũ Đăng H thế chấp Techcombank. Việc xây dựng nhà ba tầng, Techcombank không đồng ý và không được biết. Theo HĐTC số 3873/HĐTC-TCB thì mọi tài sản phát sinh trên tài sản thế chấp sau khi đã ký HĐTC số 3873/HĐTC-TCB thì đều thuộc tài sản thế chấp. Techcombank không đồng ý thanh toán số tiền xây dựng nhà ba tầng trên tài sản thế chấp sau khi đã thế chấp.

- Vợ chồng ông C; ông H và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều không kháng cáo, vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm; không gửi văn bản trình bày về quan điểm của họ tại phiên tòa phúc thẩm.

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

* **Kiểm sát viên tham gia phiên toà phát biểu quan điểm**:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ.

Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không kháng cáo vắng mặt không lý do. Đề nghị xét xử vắng mặt họ.

- Về nội dung:

+ Các bên đều thừa nhận HĐTD số 14042 đúng pháp luật, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm về vấn đề này.

+ HĐCNQSDĐ số 298 giữa các đương sự có lời khai mâu thuẫn; có căn cứ xem xét việc giao kết là giả tạo nhưng vợ chồng ông Khoa không có yêu cầu

độc lập. Do vậy yêu cầu này của ông sẽ được xem xét thành vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu và cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh.

+ HĐTC số 3873/HĐTC-TCB có hiệu lực theo quy định tại Điều 138 BLDS 2005 (Điều 133 BLDS 2015). Bên thế chấp là ông H đồng ý phát mại để thu hồi nợ trong trường H anh C, chị H không có khả năng chi trả, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về vấn đề này là có căn cứ. Khi phát mại tài sản thế chấp thì vợ chồng ông Khoa được ngân hàng ưu tiên thanh toán giá trị tài sản mà vợ chồng ông Khoa phát triển trên đất. Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông Khoa, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo, Biên lai tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định. Xác định người kháng cáo đã thực hiện quyền kháng cáo H lệ.

Bị đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo vắng mặt không lý do, áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2] Về Nội dung:

2.1. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc K. Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 11/5/2010, vợ chồng ông Khoa - bà Vân đã ký HĐUQ số 200 tại Văn phòng công chứng Ba Đình. Nội dung: Vợ chồng ông Khoa ủy quyền cho ông C được toàn quyền quản lý, sử dụng và được toàn quyền định đoạt, tiến hành các thủ tục cho thuê, chuyển nhượng, mua bán toàn bộ diện tích nhà đất, tài sản gắn liền với đất tại thôn Phú Mỹ, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ số AN 211730.

Kết luận giám định số 130/GĐKTHS-P11 ngày 09/12/2015, Phòng Giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc phòng kết luận: Chữ ký trong HĐUQ số 200 ngày 11/5/2010 là của ông Khoa, bà Vân.

Việc ký HĐUQ số 200 tuân thủ các quy định tại các Điều: 581, 584,585 Bộ luật dân sự năm 2005(*Sau đây viết tắt là*: BLDS 2005). Không có căn cứ xác định vợ chồng ông Khoa - bà Vân đã ký HĐUQ số 200 là "Giả cách". Do vậy HĐUQ số 200 có hiệu lực pháp luật.

Ngày 09/7/2010, ông C ký HĐCNQSDĐ số 298 tại Văn phòng công chứng Ba Đình với ông Vũ Đăng H. Nội dung: Ông C - Đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Khoa - bà Vân theo HĐUQ số 200 chuyển nhượng cho ông H toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 129(2), tờ bản đồ số 7, tại địa chỉ: Thôn Phú Mỹ, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm theo GCNQSDĐ số AN 211730 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 31/12/2009. Ngày 23/7/2010, ông H đã được đăng ký sang tên biến động chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại VPĐKĐĐ Từ Liêm trong GCNQSDĐ số AN 211730.

HĐCNQSDĐ số 298 tuân thủ đúng quy định tại các Điều: 581, 584, 585, 688, 697, 698, 699, 700, 701, 702 BLDS 2005. Công văn số 67/VPĐKĐ&N

ngày 08/01/2014, VPĐKĐĐ Từ Liêm khẳng định: Việc đăng ký sang tên chủ sử dụng trong GCNQSDĐ số AN 211730 được thực hiện đúng quy định pháp luật. Do đó, việc nhận chuyển nhượng của ông H là hoàn toàn H pháp, được pháp luật công nhận là chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ông H có toàn quyền định đoạt đối với đất, tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu, sử dụng của mình.

Ngày 19/8/2010, tại Văn phòng công chứng Thăng Long, ông H ký HĐTC số 3873/HĐTC-TCB tuân thủ đúng quy định tại các Điều: 342, 343 và 715 BLDS 2005; Khoản 7 điều 113; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Có đủ căn cứ xác định: HĐTC số 3873/HĐTC-TCB có hiệu lực pháp luật có giá trị thi hành. Ông H thế chấp tài sản được hình thành theo HĐCNQSDĐ số 298 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông C thì Techcombank không thể biết tài sản đã thế chấp có liên quan đến gia đình ông Khoa bởi nó đã được "*Quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền*" là VPĐKĐĐ Từ Liêm đính chính (xác định) tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông H. Theo quy định tại Điều 138 BLDS 2005 và Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền của bên thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ và chấp nhận. Do vậy: Khi vợ chồng ông C - bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả nợ theo HĐTD số 10424, thì theo quy định tại khoản 5.2 Điều 5 HĐTC số 3873/HĐTC-TCB: "*Tài sản thế chấp sẽ bị xử lý để thu hồi nợ, thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm khi.....đến hạn trả nợ mà bên được bảo đảm không trả nợ (gốc, lãi, phí, phạt và các chi phí khác) đầy đủ, đúng hạn.....*".

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2018 thể hiện trên diện tích 135m^2 đất đã thế chấp có nhà 3 tầng xây dựng không phép; xây dựng sau khi ông Khoa - bà Vân ký HĐUQ số 200; sau khi ông C ký HĐCNQSDĐ số 298 và sau khi ký HĐTC số 3873/HĐTC-TCB, vì tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2013 đã ghi nhận: "*Bà Vân khẳng định nhà bê tông ba tầng được xây dựng trên toàn bộ diện tích 135m^2 do vợ chồng bà xây năm 2011 ...*". Theo quy định tại khoản 4.2 Điều 4 HĐTC số 3873/HĐTC-TCB quy định: *"....Phần giá trị tài sản tăng thêm từ việc đầu tư vào tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp và Techcombank có quyền thu giữ, xử lý, ưu tiên thanh toán đối với phần giá trị tài sản tăng thêm này"*. Nên Techcombank có quyền đề nghị xử lý đối với tài sản thế chấp và tài sản hình thành trên đất đã thế chấp là nhà 3 tầng. Việc xử lý tài sản thế chấp phải được thực hiện đúng thỏa thuận tại HĐTC số 3873/HĐTC-TCB.

Việc ông Khoa cho rằng bên nhận thế chấp không xem xét quyền lợi của những người ở trên đất. Phiếu định giá tài sản đảm bảo - bất động sản do Techcombank thực hiện ngày 06/8/2010 đúng quy định pháp luật. Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Khoa - bà Vân là chủ cũ đang sử dụng đất, tài sản trên đất và những người đang thuê trọ trên nhà, đất đã thế chấp được Tòa án triệu tập H lệ nhưng không đến làm việc; không giao nộp tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án nên không có căn cứ xem

xét.

2.2. Các vấn đề khác.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo thỏa thuận tại: HĐTD số 14042; HĐTC số 3873/HĐTC-TCB là có căn cứ quy định tại các Điều: 133, 290, 342, 343, 355, 471, 474, 476, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005 và các Điều: 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù H với quy định của pháp luật.

2.3. Quan điểm của Hội đồng xét xử:

Căn cứ các nhận định trên, xét quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định: HĐTD số 14042; HĐUQ số 200; HĐCNQSDĐ số 298 và HĐTC số 3873/HĐTC-TCB được thực hiện đúng quy định và có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm tuyên: Buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo HĐTD số 14042. Trường H, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Techcombank đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ. Tuy nhiên: Một số căn cứ pháp luật cấp sơ thẩm áp dụng và cách tuyên là chưa phù H hoặc còn thiếu cần phải sửa lại, bổ sung thêm: Việc xử lý tài sản thế chấp phải được thực hiện đúng thỏa thuận tại "H đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba" số công chứng 3873/HĐTC-TCB và một số Điều luật cần áp dụng (Không áp dụng: Điều 317; Điều 318; khoản 6 Điều 320; Điều 357; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự mà áp dụng các Điều: 138, 290,342, 343, 355, 471, 474, 476, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều: 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010).

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Sửa bản án sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 25/01/2019 của TAND quận Đ, Thành phố Hà Nội.

[3] Án phí:

- Về án phí sơ thẩm: Giữ nguyên án phí sơ thẩm do bản án sơ thẩm đã tuyên.

- Về án phí phúc thẩm: Do sửa sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều: 138, 290, 342, 343, 355, 471, 474, 476, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Khoản 7 Điều 113, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

- Các Điều: 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa

14 quy định về án án phí, lệ phí. **Xử:**

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc K. Sửa bản án sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc K đối với bản án sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân quận Đ.

3. Buộc ông Trần Cao C và bà Nguyễn Hồng H phải trả Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam số tiền (còn nợ theo H đồng tín dụng trung, dài hạn số 10424/HĐTD/TH -TN/TCB-SGO và Khế ước nhận nợ số 10424), tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/01/2019) là 7.396.389.317 (*Bảy tỷ, ba trăm chín sáu triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, ba trăm mười bảy*) đồng. Trong đó: Số tiền nợ gốc là 3.201.662.000đồng, số tiền nợ lãi trong hạn là 3.071.063.407đồng và số tiền nợ lãi quá hạn là 1.123.663.910đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Trần Cao C và bà Nguyễn Hồng H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thanh toán xong theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong H đồng tín dụng số: 10324/HĐTD/TH-TN/TCB-SGO ngày 19/8/2010 và Khế ước nhận nợ số 10424.

4. Trường H ông Trần Cao C và bà Nguyễn Hồng H không thực hiện hoặc không thanh toán xong khoản nợ phải trả theo khoản 3 của Quyết định bản án thì Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý, kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 129(2), tờ bản đồ số 07; tại địa chỉ: Thôn Phú Mỹ, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ số AN211730 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 31/12/2008 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Ngọc K; đăng ký sang tên biến động chủ sử dụng là ông Vũ Đăng H ngày 23/7/2010 để thu hồi nợ.

Việc xử lý tài sản thế chấp phải được thực hiện đúng thỏa thuận tại "H đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba" số công chứng 3873/HĐTC-TCB.

5. Về án phí:

- Vợ chồng ông Trần Cao C - bà Nguyễn Hồng H cùng phải chịu 115.396.638 (*Một trăm mười lăm triệu, ba trăm sáu mươi chín nghìn, sáu trăm ba mươi tám)* đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sở thẩm. Được hoàn trả lại 55.600.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án" số 3948 ngày 28/01/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ.

- Ông Nguyễn Ngọc K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn lại 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 0008435 ngày 27/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ.

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

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều: 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án Phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày tòa tuyên án./

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND Tp.Hà Nội;*
- *TAND Quận Đ;*
- *Chi cục THADS Quận Đ;*
- *Lưu HSVA/VP.*

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

Đỗ Minh Hoàng