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

Bản án số: **74**/2022/KDTM - PT.
Ngày : 26/5/2022
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 tòa: **Ông Hoàng Minh Thành**

Các Thẩm phán : **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh**

**Bà Lê Thúy Linh**

Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội ghi biên bản phiên toà: Bà Dương Thị Huệ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Đinh Thị Tuyết Mai – Kiểm sát viên

Trong các ngày 20 và 26 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 201/2021/TLPT - KDTM ngày 20 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2021/ KDTM – ST ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã ST bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 126/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2022/QĐ-PT ngày 18/4/2022 giữa các đương sự :

- **Nguyên đơn**: Ngân hàng Thương mại cổ phần KT
Trụ sở: 191 BT, phường LĐH, quận HBT, Hà Nội
Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A – Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trọng H, bà Hoàng Minh T, ông Dư Văn G – Chuyên viên xử lý nợ.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị T – Sinh năm 1957
Ông Trần Ngọc Th – Sinh năm 1947
Cùng địa chỉ: Số 65 PKK (Số mới là 67 PKK ), phường QT, thị xã ST , thành phố Hà Nội.

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

Ông Nguyễn Quốc Th1– Sinh năm 1970
Địa chỉ: A18 – BT3 Khu đô thị MĐ 02, phường MĐ 02, quận NTL, thành phố Hà Nội.
Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc Th
- Ông Lâm Huy Th , sinh năm 1985
Địa chỉ: Khu 07, phường TST, thị xã ST , TP Hà Nội.
- Ông Nguyễn Khắc B , sinh năm 1992
Địa chỉ: Số 79 đường LH , phường LH , quận BĐ, Hà Nội
* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Quốc Th : Ông Nguyễn Thanh H – Luật sư Công ty Luật TNHH LA, đoàn luật sư thành phố Hà Nội
Địa chỉ liên hệ: 79 LH , phường TC, quận BĐ, Hà Nội.
(Tại phiên tòa có mặt ông Trần Trọng H và luật sư Nguyễn Thanh H. Các đương sự khác vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án đại diện Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT trình bày:**

Ngày 28/7/2011, Ngân hàng TMCP KT (Ngân hàng/Techcombank) và bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th (Là thành viên Hộ kinh doanh Nguyễn Thị T ) đã ký Hợp đồng tín dụng số 419/HĐTD/SLH-HKD/TCB HTY-STY cùng Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 419 ngày 29/7/2011 (Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ) với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 4.100.000.000 đồng;

- Mục đích vay: Vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh;

- Thời hạn vay: 36 tháng;

- Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 29/7/2014;

- Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất vay áp dụng trong kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 31/12/2011 là 23%/năm; thời gian tiếp theo, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/01, 01/4, 01/7, 01/10 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường loại trả sau của Techcombank-Hội sở/Chi nhánh STY tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu 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 các nghĩa vụ tín dụng trên bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th đã thế chấp tài sản của mình tại Techcombank là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Số 65 PKK , phường QT, thị xã ST , TP. Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BA 595786, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00160 do UBND Thị xã ST cấp ngày 22/10/2010 cho bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th hành) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1185 ngày 28/7/2011 giữa bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th và Ngân hàng TMCP KT tại Phòng công chứng số 8, TP. Hà Nội. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: ông Trần Ngọc Th và bà Nguyễn Thị T đã trả 466,221 đồng tiền gốc và 578,379,768 đồng tiền lãi. Từ ngày 10/4/2012 đến nay, ông Th và bà T không thanh toán cho Ngân hàng bất kỳ khoản tiền gốc và tiền lãi nào. Ngân hàng đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu ông bà T , Thành trả nợ hoặc bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định, nhưng ông bà T , Thành không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng.

Tính đến ngày 25/10/2021, dư nợ của bà T , ông Th tại Ngân hàng TMCP KT như sau:

- Nợ gốc: 4,099,533,779 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 891,802,431 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 9,191,609,018 đồng
- Tổng nợ: 14,182,945,228 đồng

Ngày 10/5/2021, Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, nội dung: Rút yêu cầu buộc ông Trần Ngọc Th hành, bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi phạt là 2.066.054.663 đồng (tạm tính đến 19/4/2021) và tiền lãi phạt phát sinh kể từ ngày 20/4/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 328.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Điều 13.4.1 Hợp đồng tín dụng.

Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th thanh toán cho Ngân hàng TMCP KT số tiền: 14,182,945,228 đồng bao gồm: Nợ gốc là: 4,099,533,779

đồng; Nợ lãi: 10.083.411.449 đồng tạm tính đến ngày 25/10/2021 và lãi suất phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 419/HĐTD/SLH-HKD/TCB-HTY-STY cùng Khế ước nhận nợ và Cam kết trả nợ số: 419 ngày 29/7/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà T , ông Th không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 06 địa chỉ tại: Số 65 (nay là số 67) phố Phùng Khác Khoan, phường QT, thị xã ST , TP. Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA595786, số vào sổ Cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: CH00160 do UBND Thị xã ST , TP. Hà Nội cấp ngày 22/10/2010 cho bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th hành) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1185 ngày 28/7/2011 tại Văn phòng Công chứng số 08, TP. Hà Nội.

4. 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 Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà T , ông Th vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

5. Về án phí: đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về các yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Th : Ngân hàng đề nghị Tòa án bác toàn bộ các yêu cầu độc lập của ông Th1 .

Về bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th hành: Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th hành. Tuy nhiên, bị đơn đã không đến Tòa án để làm bản tự khai, không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình với yêu cầu của nguyên đơn, không cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, không đưa ra yêu cầu phản tố. Tòa án nhân dân thị xã ST đã tiến hành xác minh nơi cư trú của bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th hành. Tại các Biên bản xác minh trong ngày 31/12/2020 tại Tổ tự quản số 33, Tổ dân phố PKK phường QT, thị xã ST và Công an phường QT, thị xã ST , TP. Hà Nội đều thể hiện bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th cùng có và vẫn còn hộ khẩu

thường trú tại số nhà 65 phố PKK , phường QT, thị xã ST , TP. Hà Nội, tuy nhiên từ năm 2015 đến nay bà T và ông Th không còn cư trú tại địa chỉ trên, cũng không khai báo tạm vắng với chính quyền địa phương. Hiện bà T và ông Th ở đâu chính quyền địa phương không được biết. Tòa án nhân dân thị xã ST đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi cư trú cuối cùng của bà T và ông Th tại số 65 phố PKK , phường QT, thị xã ST , TP. Hà Nội theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Ngày 07/01/2021, ông Nguyễn Quốc Th1có đơn yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại các bản tự khai và lời khai tiếp theo tại Tòa án, ông Th1 và những người đại diện theo pháp luật của ông Th1 trình bày:

Ông Th1 và bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th có quan hệ họ hàng. Ngày 10/6/2012, ông Th bà T có viết giấy ủy quyền cho ông Th1 được quản lý, trông nom tài sản là thửa đất số thửa đất số 106, tờ bản đồ số 06, địa chỉ tại: Số 65 PKK , phường QT, thị xã ST , TP. Hà Nội và tài sản công trình trên đất. Sau khi nhận ủy quyền, ngày 22/6/2012, ông Th1 có thông báo đến UBND phường QT và xin phép sửa chữa, cải tạo ngôi nhà. Tại thời điểm đó, UBND phường QT không ý kiến gì. Ông Th1 đã ký hợp đồng kinh tế số: 256/HĐKT-PV ngày 25/6/2012 với Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phương Vinh, đại diện theo pháp luật là ông Lâm Văn Phương (Tổng giám đốc) về việc sửa chữa, cải tạo ngôi nhà trên. Quá trình sửa chữa diễn ra bình thường, không có tranh chấp, không bị kiểm tra, xử phạt. Toàn bộ tiền theo Hợp đồng ký kết với Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phương Vinh ông đã thanh toán hết và có hóa đơn đầy đủ. Từ sau khi cải tạo, sửa chữa nhà, ông Th1 đã quản lý sử dụng liên tục và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đất cho nhà nước.

Nay Ngân hàng TMCP KT khởi kiện bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th ra Tòa án nhân dân thị xã ST , ông Th1 đề nghị:

1. Xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Th1 vì ông Th1 có công sức quản lý, tôn tạo bảo vệ thửa đất và công trình trên đất đến nay.

2. Đề nghị Tòa án xác định số tiền chi phí ông Th1 sử dụng để sửa chữa, nâng cấp nhà là 307.112.610 đồng. Trường hợp Ngân hàng phát mại tài sản đảm bảo thì Ngân hàng buộc phải thanh toán cho ông Th1 số tiền này.

3. Xem xét dành quyền ưu tiên để ông Th1 được mua lại tài sản trong trường hợp Ngân hàng bán đấu giá phát mại tài sản.

4. Về án phí đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tòa án nhân dân thị xã ST đã hai lần tổ chức các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 10/03/2021 và 02/4/2021. Tại các buổi hòa giải, đại diện ông Nguyễn Quốc Th1không cung cấp được thêm các tài liệu chứng minh việc cải tạo, sửa chữa nhà. Tại Đơn giải trình ngày 29/3/2021 về về việc cung cấp tài liệu chứng cứ trong vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc Th1là ông Nguyễn Khắc B trình bày do thời gian đã lâu nên ngoài bản photo Hợp đồng kinh tế số 256/HĐKT-PV ngày 25/6/2012 về việc thi công, cải tạo, sửa chữa thì không xuất trình thêm được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc sửa chữa, cải tạo nhà ở tại số 65 phố PKK .

Do vụ án không tiến hành hòa giải được nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa ngày 23/9/2021: Đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th vắng mặt không có lý do. Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc Th1là ông Nguyễn Khắc B , Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th1 là Luật sư Nguyễn Hoàng Trung trình bày quan điểm đề nghị HĐXX: Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th hành, tuyên ông Nguyễn Quốc Th1có quyền sở hữu với căn nhà tại địa chỉ số 65 (nay là số 67) phố PKK . Người đại diện của ông Th1 cũng xuất trình tại Tòa án hồ sơ cải tạo, sửa chữa nhà số 67 phố PKK theo Hợp đồng sửa chữa, cải tạo nhà ở số: 27.11.2013/HĐ-SCCT do ông Th1 ký kết với Công ty TNHH MTV Tân Hoàng Long ngày 27/11/2013 và các tài liệu như bao gồm: Phụ lục Hợp đồng. Hồ sơ thiết kế thi công; Biên bản nghiệm thu; Biên bản thanh lý Hợp đồng; Giấy đề nghị tạm ứng theo Hợp đồng; các Phiếu thu; Giấy đề nghị thanh toán theo Hợp đồng. Ông Nguyễn Khắc B và Luật sư Nguyễn Hoàng Trung và đại diện Viện Kiểm sát đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để xem xét tài liệu chứng cứ mới, định giá tài sản là phần sửa chữa, cải tạo của ông Nguyễn Quốc Th1với căn nhà tại địa chỉ số 65 (nay là số 67) phố PKK .

Căn cứ yêu cầu của ông Nguyễn Quốc Th , Tòa án nhân dân thị xã ST đã thành lập Hội đồng định giá tài sản. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 12/10/2021,

sau khi xem xét các hồ sơ, tài liệu đương sự cung cấp, xem xét khảo sát trực tiếp, Hội đồng định giá tài sản xét thấy: Hồ sơ cải tạo xây dựng do các đương sự cung cấp không có Bản vẽ hoàn công, Khối lượng nghiệm thu nên không có đủ cơ sở pháp lý để làm căn cứ tham khảo; Việc xem xét thẩm định bằng mắt thường không thể xác định được khối lượng thực tế việc cải tạo, sửa chữa, cải tạo nhà ở theo Hợp đồng sửa chữa, cải tạo nhà ở số: 27.11.2013/HĐ-SCCT ngày 27/11/2013. Đối tượng định giá là phần cải tạo, sửa chữa theo Hợp đồng là các hạng mục làm tăng giá trị của căn nhà, không là tài sản độc lập nên không thể xác định nguyên giá và giá trị còn lại. Vì các lẽ trên Hội đồng thống nhất không định giá tài sản là phần cải tạo, sửa chữa do không đủ cơ sở định giá. Ông Nguyễn Khắc B trình bày do sau khi cải tạo sửa chữa căn nhà theo Hợp đồng, do không có sự thay đổi về khối lượng nên không có hồ sơ hoàn công. Ông Bình cũng cho rằng hiện giá trị phần cải tạo còn 70% giá trị ban đầu theo cảm nhận của ông Bình.

Tại phiên tòa ngày 25/10/2021: Đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc Th1là ông Nguyễn Khắc B , Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th1 là Luật sư Nguyễn Hoàng Trung giữ nguyên quan điểm đề nghị HĐXX: Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th hành, tuyên ông Nguyễn Quốc Th1có quyền sở hữu với căn nhà tại địa chỉ số 65 (nay là số 67) phố PKK . Đại diện của ông Nguyễn Quốc Th1trình bày giá trị phần sửa chữa của ông Th1 hiện khấu hao còn 70% giá trị bằng 214.978.827 đồng, đề nghị HĐXX xem xét áp dụng thời hiệu với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể là yêu cầu thanh toán nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi xuất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận.

*Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2011/KDTM-ST ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân thị xã ST đã quyết định:*

1. Chấp nhận đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT (Techcombank) với bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th hành.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT tổng số tiền cả gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 25/10/2021 là: 14.182.945.228 đồng *(Mười bốn tỷ một trăm tám mươi hai triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi tám đồng)* bao gồm:

Nợ gốc là: 4,099,533,779 đồng đồng;

Nợ lãi: 10.083.411.449 đồng tạm tính đến ngày 25/10/2021 theo Hợp đồng tín dụng số 419/HĐTD/SLH-HKD/TCB-HTY-STY cùng Khế ước nhận nợ và Cam kết trả nợ số: 419 ngày 29/7/2011.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 419/HĐTD/SLH-HKD/TCB-HTY-STY cùng Khế ước nhận nợ và Cam kết trả nợ số: 419 ngày 29/7/2011 kể từ ngày 04/6/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Đình chỉ việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT về việc buộc bà T và ông Th phải thanh toán phần số tiền lãi phạt và tiền phạt vi phạm hợp đồng theo Hợp đồng tín dụng số 419/HĐTD/SLH-HKD/TCB-HTY-STY cùng Khế ước nhận nợ và Cam kết trả nợ số: 419 ngày 29/7/2011.

2. Nếu bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT có quyền có quyền đề nghị cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Số 65 (nay là số 67) PKK , phường QT, thị xã ST , TP. Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BA 595786, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00160 do UBND Thị xã ST cấp ngày 22/10/2010 cho bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th hành. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1185 ngày 28/7/2011 giữa bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th và Ngân hàng TMCP KT tại Phòng công chứng số 8, TP. Hà Nội.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quốc Th1kháng cáo toàn bộ bản án với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và có những nhận định, phán quyết không khách quan, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông và các đương sự khác. Ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

*Tại Tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt
- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Quốc Th1trình bày các căn cứ kháng cáo bản án sơ thẩm như sau:

+ Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ lâu mà Ngân hàng đến bây giờ mới khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu về lãi của bị đơn. Trong vụ án này, ông Nguyễn Quốc Th1là đương sự (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nên có quyền yêu cầu Tòa án xem xét về thời hiệu. Tòa án sơ thẩm cho rằng ông Th1 không có quyền yêu cầu áp dụng về thời hiệu là không đúng.

+ Việc ông Th1 quản lý tài sản thế chấp là do có Giấy ủy quyền của ông Th và bà T . Ông Th1 đã bỏ tiền ra cải tạo, sửa chữa căn nhà 65 PKK và có tài

liệu về chi phí, sửa chữa, có hợp đồng thuê sửa chữa cải tạo lại nhà. Việc cải tạo này không phải xin phép mà có nhân chứng là ông Tài, người nhận cải tạo ngôi nhà này.

+ Ông Th1 có nguyện vọng xin được thanh toán giá trị đã bỏ ra xây dựng cải tạo nhà và xin được ưu tiên mua nhà (tài sản thế chấp) mà không được Tòa án sơ thẩm chấp nhận phần giá trị xây dựng, còn yêu cầu về ưu tiên mua lại nhà thì Tòa án sơ thẩm có nhận định nhưng phần quyết định lại không có nội dung này.

+ Đề nghị Tòa án áp dụng tập quán trong trường hợp này.

- Nguyên đơn trình bày: Ngân hàng không đồng ý với các lập luận của bị đơn và cho rằng: Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện và ông Th1 không có quyền đề nghị xem xét về thời hiệu khởi kiện của Ngân hàng.

Tài liệu do ông Th1 xuất trình để chứng minh mình có cải tạo, sửa chữa nhà 65 PKK là không chính xác mà là tạo lập sau này vì có 02 hợp đồng xây dựng tên của 2 công ty khác nhau mà số liệu lại giống y chang nhau và sai địa chỉ của ông Th1 vì địa chỉ của ông Th1 trong hợp dồng thuê là do thay đổi địa giới hành chính sau này (năm 2013 chưa có địa chỉ đó).

Về ủy quyền của bà T , ông Th cho ông Th1 đã hết hiệu lực. Yêu cầu áp dụng tập quán trong trường hợp này không được chấp nhận. Ông Th1 không phải là người sử dụng hợp pháp nhà đất tại 65 PKK nên không có quyền ưu tiên mua.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: sau khi phân tích nội dung vụ án và kháng cáo của các đương sự có quan điểm: Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là kháng cáo hợp lệ. Hợp đồng tín dụng có quy định về điều khoản chấm dứt hợp đồng là phải trả hết nợ gốc lãi nên yêu cầu xem xét thời hiệu là không được chấp nhận. Ủy quyền giữa bà T , ông Th cho ông Th1 thì Ngân hàng không biết. Hợp đồng xây dựng ông Th1 xuất trình có nhiều điểm không phù hợp thực tế. Về yêu cầu thanh toán lại tiền sửa chữa, cải tạo nhà 65 PKK : các giấy đề nghị thanh toán, Hợp đồng, phiếu thu chỉ thể hiện chung chung, không thể hiện khối lượng công việc cụ thể, chủng loại vật tư sử dụng, đơn giá cho từng hạng mục. Mặt khác, Tổ trưởng tổ dân phố số 33 phường QT đã xác nhận từ năm 2012 đến nay tại địa chỉ nhà 65 PKK không có đợt sửa chữa lớn nào. Do vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Th1 .

Về yêu cầu được quyền ưu tiên mua lại khi phát mại tài sản của ông Th1 : Ông Th1 là người nộp thuế sử dụng đất từ năm 2012 đến nay và là người quản lý, sử dụng nhà đất này nên được coi là có công sức duy trì và bảo quản tài sản nên cần chấp nhận yêu cầu này của ông Th1

Đối với diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận theo biên bản xem xét thẩm định của Tòa án Hà Nội thể hiện là diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận là 11,7m2. Vì vậy, cần sửa án sơ thẩm về cách tuyên đối với diện tích này

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

***[1]. Về tố tụng:***

Xét thấy, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc Th1nằm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng thẩm quyền.

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn là bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th có địa chỉ tại: Số 65 PKK , phường QT, thị xã ST , Hà Nội. Căn cứ khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã ST thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th có địa chỉ cư trú cuối cùng tại số 65 PKK , phường QT, thị xã ST , Hà Nội tuy nhiên hiện ở đâu không rõ. Tòa án đã tiến hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng (02 số báo liên tiếp) và niêm yết tại nơi cư trú cuối cùng của đương sự. Đối với ông Nguyễn Quốc Th1đã ủy quyền cho ông Nguyễn Khắc B và ông Lâm Huy Th nhưng ông Bình và ông Thục cũng có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th hành, ông Nguyễn Khắc B , ông Lâm Huy Th vắng mặt, Tòa án vẫn tiến hành xét xử là đúng quy định tại điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

***[2]. Về nội dung:***

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quốc Th1là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc kháng cáo bản án với lý do bản án sơ thẩm vi phạm về tố tụng, nhận định và phán quyết không khách quan làm ảnh hưởng nhiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp về hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng quy định. Trên cơ sở hợp đồng tín

dụng, hợp đồng thế chấp các bên đã ký và quá trình xác minh tại chính quyền địa phương, Tòa án sơ thẩm xác định đương sự trong vụ án gồm Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP KT , Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Quốc Th1là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình tiến hành tố tụng: Thẩm phán sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng như Thông báo thụ lý vụ án, xác định tư cách đương sự, tiến hành lấy lời khai các đương sự, xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trên cơ sở đơn trình bày của ông Th1 , Tòa án đã đưa ông Th1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông Th1 cũng như những người được ông Th1 ủy quyền đã tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ của họ mà không thắc mắc gì. Chỉ sau khi xét xử sơ thẩm mới kháng cáo cho rằng ông chưa có đơn yêu cầu độc lập cụ thể mà chỉ có bản tự khai mà Tòa án sơ thẩm đã đưa ông vào tham gia tố tụng là chưa đúng thủ tục. Về nội dung này, cấp phúc thẩm thấy: Trên cơ sở đơn đề nghị của ông Th1 nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ông Th1 tham gia tố tụng và trên cơ sở bản tự khai trình bày sự việc và nguyện vọng của mình, Tòa án cấp sơ thẩm cho ông nộp tạm ứng xem xét các yêu cầu của ông mà không nhất thiết bắt buộc ông phải có đơn yêu cầu cụ thể nên Tòa án sơ thẩm chỉ cần lưu ý rút kinh nghiệm trong các vụ án khác.

Đối với yêu cầu bác yêu cầu đòi lãi do hết thời hiệu khởi kiện mà ông Th1 yêu cầu thì thấy rằng: Căn cứ luật tổ chức tín dụng và căn cứ điều 13 của Hợp đồng tín dụng, bên vay và cho vay thỏa thuận hợp đồng chấm dứt khi hết thời hạn và bên vay trả hết nợ gốc, lãi và các chi phí khác mà đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn chưa thực hiện đủ nghĩa vụ theo quy định do vậy, nguyên đơn khởi kiện là còn trong thời hiệu và Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích, đánh giá đúng và đầy đủ các căn cứ khác nên cấp phúc thẩm không cần phân tích lại.

Về yêu cầu về lãi phạt vi phạm hợp đồng của nguyên đơn, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu này nên Tòa án sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này là đúng quy định của pháp luật.

Về việc xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngày 21/01/2021, Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà đất của bà Trần Thị Thu và ông

Trần Ngọc Th hành. Tuy nhiên, quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét hiện trạng mà không tiến hành kiểm tra diện tích và đo đạc bằng máy để xác định diện tích thực tế của nhà đất thế chấp so với Giấy chứng nhận là có thiếu sót nên không phát hiện ra có phần diện tích hiện sử dụng khác (lớn hơn) với diện tích được cấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định và đo đạc diện tích nhà đất bằng máy và Tòa án sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm khi giải quyết các vụ án khác.

Về nội dung:

Ngày 28/7/2011, Ngân hàng TMCP KT (Sau đây gọi tắt là Nguyên đơn) và Hộ kinh doanh Nguyễn Thị T đại diện bởi bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th (sau đây gọi tắt là bị đơn) đã ký hợp đồng tín dụng số 419/HĐTD/SLH-HKD/TCBHTY-STY với nội dung: Nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 4.100.000.000 đồng, mục đích: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh, thời hạn vay: 36 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng/01 lần và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng cộng biên độ 7%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn.

Tại khế ước nhận nợ số 419 ngày 29/7/2011, bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th đã ký nhận nợ với số tiền 4.100.000.000 đồng.

Thấy rằng, hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa thuận đều tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, có hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật được quy định tại điều 122, điều 124, điều 389 Bộ luật dân sự 2005 và các điều 471,474,476 Bộ luật dân sự 2015 và đều được các bên thừa nhận, không có tranh chấp nên có hiệu lực thi hành.

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn mới chỉ thanh toán được cho nguyên đơn số tiền 466.221 đồng nợ gốc và 578.379.768 đồng tiền lãi.

Tại cấp sơ thẩm ông Th , bà T đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng nên Tòa án không lấy được lời khai và ý kiến của bị đơn nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án khẳng định bị đơn đã vay của nguyên đơn số tiền 4.100.000.000 đồng và mới chỉ thanh toán được số tiền như đã nêu trên nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc 4.099.533.779 đồng cho nguyên đơn là có căn cứ.

Về nợ lãi trong hạn: được nguyên đơn áp dụng theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng với số tiền là 891.802.431 đồng là phù hợp, được chấp nhận

Về nợ lãi quá hạn: Theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng thể hiện: Các bên thỏa thuận nợ lãi trong hạn là 23% tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng, điều chỉnh 03 tháng/01 lần , nợ lãi quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn. Theo bảng kê tính lãi quá hạn của Nguyên đơn và các quyết định điều chỉnh lãi suất của nguyên đơn làm căn cứ để điều chỉnh lãi suất thể hiện nguyên đơn đã điều chỉnh lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Theo đó mức lãi suất trong hạn giảm dần kể từ thời điểm ký hợp đồng tín dụng đến ngày xét xử sơ thẩm từ 23%/năm xuống còn 15,1%. Theo đó, mức lãi xuất quá hạn của nguyên đơn cũng giảm xuống tương ứng theo mức giảm của lãi xuất trong hạn. Thấy rằng, mức lãi xuất trong hạn và quá hạn mà nguyên đơn áp dụng là phù hợp với thỏa thuận của các đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu về lãi quá hạn của nguyên đơn là 9.191.609.018 đồng.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tổng số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết ngày 28/7/2011 là 14.182.945.228 đồng trong đó nợ gốc: 4.099.533.779 đồng, nợ lãi trong hạn: 891.802.431 đồng, nợ lãi quá hạn: 9.191.609.018 đồng như Tòa án sơ thẩm đã quyết định.

Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp:

Ngày 28/7/2011, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng thế chấp số 1185/HĐTC-BĐS/TCB với nội dung: Bị đơn đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 106 tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Số 65 PKK , phường QT, thị xã ST , Hà Nội, diện tích: 101m2 đất ở tại đô thị, chưa chứng nhận quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 595786, do UBND thị xã ST cấp ngày 22/10/2010 cho ông Trần Ngọc Th và bà Nguyễn Thị T .

Như đã phân tích nêu trên, do ông Th , bà T  hiện ở đâu không biết, không có lời khai và quan điểm về việc ký hợp đồng thế chấp nên Tòa án sẽ căn cứ và các tài liệu có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Thấy rằng: Trước khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã làm thủ tục xác nhận, thẩm định, định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Tài sản bảo đảm đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, các bên ký hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đối tượng của hợp đồng là có thật, các nội

dụng đều có sự chứng nhận của công chứng viên và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định nên xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực thi hành.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ thì Ngân hàng có quyền kê biên, phát mại tài sản là nhà đất mang tên ông Th , bà T  tại số 65 PKK là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, để đảm bảo việc giải quyết vụ án được triệt để, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định, đo vẽ, xác định lại diện tích nhà đất tại 65 PKK . Kết quả đo vẽ ngày 21/3/2022 của Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ và thiết bị mỏ luyện kim thể hiện: Diện tích hiện trạng nhà đất tại 65 PKK là 112,7m2 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 101m2) lớn hơn diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11,7m2. Phần diện tích đất chênh lệch tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (11,7m2) đã được xác định tại hồ sơ trích đo thửa đất của Công ty CP Tư vấn công nghệ và thiết bị mỏ luyện kim: cụ thể là một phần trước nhà giáp mặt phố PKK , một phần đất nhỏ tiếp giáp với nhà số 63 PKK (nhà bên cạnh đứng từ ngoài đường nhìn vào nằm về phía tay trái) và phần phía sau cuối đất. Trên toàn bộ diện tích thực tế 112,7m2 đã được xây nhà cũng như tường rào riêng toàn bộ và không tranh chấp với ai kể từ thời điểm sử dụng. Vì vậy, nếu phát mại tài sản thì được quyền phát mại toàn bộ  quyền sử dụng đất và tài sản hiện trạng trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 595786, do UBND thị xã ST cấp ngày 22/10/2010 cho ông Trần Ngọc Th  và bà Nguyễn Thị T . Đối với diện tích và tài sản trên đất ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 595786, do UBND thị xã ST cấp ngày 22/10/2010 cho ông Trần Ngọc Th  và bà Nguyễn Thị T thì người được mua nhà phát mại có quyền tiếp tục quản lý và sử dụng nhưng phải chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền ở địa phương về quản lý đất đai. Nếu phải phát mại tài sản thì được phát mại toàn bộ nhà đất theo hiện trạng nhưng phải thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 595786, do UBND thị xã ST cấp ngày 22/10/2010 cho ông Trần Ngọc Th  và bà Nguyễn Thị T

Quá trình tiến hành tố tụng, ngày 07/01/2021 ông Nguyễn Quốc Th1có đơn gửi Tòa án nhân dân thị xã ST với nội dung ông là chủ sở hữu và hiện đang sử dụng hợp pháp thời gian đã 10 năm nay và ông đề nghị Tòa án đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xuất trình giấy ủy quyền của bà T , ông Th  cho ông Th1 . Kết quả xác minh của Tòa

án thể hiện ông Th1 đang quản lý nhà đất này và cho một hộ khác thuê để kinh doanh. Do đó, cấp sơ thẩm đưa ông Th1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng.

Quá trình tham gia tố tụng, ông Th1 đã có bản khai và nộp các tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Theo đó, ông Th1 xuất trình cho Tòa án Giấy ủy quyền đề ngày 10/6/2012 với nội dung ông Th , bà T ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc Th1được quản lý và sử dụng giao dịch với Ngân hàng về công nợ đã vay, tài sản số nhà 65 PKK , ST , Hà Nội, ông Nguyễn Quốc Th1thay ông đứng lên trả tiền cho Ngân hàng và lãi . Vợ chồng ông bàn giao ngôi nhà trên cho ông Nguyễn Quốc Th1xử lý và trông nom. Ngày 01/8/2015 bà T cũng có đơn xin xác nhận về việc ông bà có ủy quyền cho người thân thanh toán nợ với ngân hàng. Ngoài ra, ông Th1 còn nộp cho Tòa án đơn xin phép cải tạo nhà ở, hợp đồng kinh tế về việc cải tạo và nâng cấp nhà ở tư nhân, thông báo nộp thuế cho ông Th , biên lai nộp thuế thể hiện người nộp là Nguyễn Quốc Th1liên quan đến nhà đất tại 65 PKK .

Ngày 01/2/2021, ông Th1 có bản tự khai có nội dung yêu cầu Tòa án xác định số tiền chi phí ông đã sử dụng để sửa chữa, nâng cấp nhà là 307.112.610 đồng và xem xét dành quyền ưu tiên để ông được mua lại tài sản trong trường hợp nguyên đơn được quyền phát mại tài sản. Sau đó ông Th1 xin trừ khấu hao sử dụng và chỉ yêu cầu được thanh toán 214.978.827 đồng.

Về yêu cầu của ông Th1 liên quan đến việc đề nghị Tòa án xác định số tiền ông đã sử dụng để sửa chữa, nâng cấp nhà số 65 PKK , Thị xã ST , Hà Nội là 307.112.610 đồng thấy: Theo các tài liệu mà ông Th1 giao nộp tại Tòa án thể hiện: Hợp đồng kinh tế, hợp đồng sửa chữa mà ông ký với Công ty Phương Vinh và Công ty Tân Hoàng Long chỉ thể hiện nội dung chung chung là cải tạo, nâng cấp nhà ở với giá trị hợp đồng trọn gói là 307.112.610 đồng. Hồ sơ, thiết kế thi công cũng chỉ thể hiện hình dáng, kết cấu nhà 65 PKK mà không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh trực tiếp việc ông Th1 đã đầu tư cải tạo, sửa chữa nhà 65 PKK với số tiền 307.112.610 đồng nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông là có căn cứ. Phía nguyên đơn cho rằng các tài liệu do ông Th1 xuất trình có dấu hiệu của việc tạo dựng sau này, không khách quan, cụ thể là trùng lặp về số liệu của hai hợp đồng và địa chỉ của ông Th1 trong hợp đồng thuê cải tạo nhà là sai thời điểm. Về nội dung này, Tòa án cấp phúc thẩm thấy ý kiến của nguyên đơn là đúng và Tòa án sơ thẩm đã xác minh tại địa phương, kết quả xác minh thấy không có căn cứ xác định ông Th1 đã xây dựng, cải tạo lại nhà như ông khai nên không chấp nhận ý kiến của

ông Th1 là đúng (lời khai của nhân chứng mà ông Th1 cung cấp là ông Tài không có căn cứ)

Theo các biên lai nộp tiền thu thuế sử dụng đất thể hiện ông Nguyễn Quốc Th1đã nộp thay ông Th , bà T tiền thuế sử dụng đất từ năm 2016 đến 2018. Điều này cũng phù hợp với nội dung xác minh của Công an phường QT là từ năm 2015 đến nay bà T , ông Th không cư trú tại địa chỉ 65 PKK , phường QT, thị xã ST , Hà Nội. Tuy nhiên, việc ông Th1 nộp thuế sử dụng đất không có nghĩa ông là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với nhà đất này nên yêu cầu của ông Th1 về việc ông được quyền ưu tiên mua lại nhà đất trong trường hợp Ngân hàng có quyền phát mại tài sản là không có căn cứ nên không chấp nhận (kể cả bà T , ông Th xin được ưu tiên mua cũng không được).

Từ những phân tích trên, thấy kháng cáo của ông Nguyễn Quốc Th1và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Th1 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Đối với án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định bị đơn là bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th là người già nên đã quyết định miễn án phí sơ thẩm đối với bị đơn là không đúng với hướng dẫn tại Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án (tuy họ là người cao tuổi nhưng họ không có đơn đề nghị miễn án phí) nên cần phải sửa án sơ thẩm về việc buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm về cách tuyên liên quan đến tài sản thế chấp và án phí nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với quy định của pháp luật pháp luật.

***Bởi những lẽ trên;***

Căn cứ điều 342, 343, 351, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ điều 147, khoản 1 điều 148, , điểm a khoản 1 điều 289, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/NĐ-CP và Nghị định 11/NĐ-CP của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

## QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa quan là ông Nguyễn Quốc Th .

*Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân thị xã ST và quyết định như sau:*

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP KT đối với bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th hành.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 25/10/2021 theo Hợp đồng tín dụng số 419/HĐTD/SLH-HKD/TCB-HTY-STY ngày 28/7/2011 là: 14.182.945.228 đồng (Mười bốn tỷ một trăm tám mươi hai triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là: 4.099.533.779 đồng; Nợ lãi trong hạn: 891.802.431 đồng; Nợ lãi quá hạn: 9.191.609.018 đồng.

1.2 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng mà các bên thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

1.3 Đình chỉ yêu cầu đòi tiền lãi phạt của Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT với bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th hành.

2. Trường hợp bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên tại mục 1.1 và 1.2 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT có quyền có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Số 65 PKK (số mới là 67), phường QT, thị xã ST , TP. Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BA 595786, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00160 do UBND Thị xã ST cấp ngày 22/10/2010 cho bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1185 ngày 28/7/2011 giữa bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th và Ngân hàng TMCP KT tại Phòng công chứng số 8, Thành phố Hà Nội.

Khi phát mại phải thanh toán giá trị xây dựng phần công trình trên đất ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 595786, do UBND thị xã ST cấp ngày 22/10/2010 cho ông Trần Ngọc Th và bà Nguyễn Thị T

2.1 Trường hợp kê biên, phát mại đối với tài sản bảo đảm (theo hiện trạng 112,7m2) thì người được mua nhà đất phát mại (người trúng đấu giá) được quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất và tài sản trên đất vượt quá so với diện tích trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Số 65 PKK , phường QT, thị xã ST , TP. Hà Nội nhưng phải thanh toán lại giá trị phần vật liệu các công trình xây ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Ngọc Th và bà Nguyễn Thị T và phải chấp hành các quyết định của cơ quan quản lý nhà đất có thẩm quyền đối với phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Ngọc Th và bà Nguyễn Thị T nêu trên.

2.2 Trường hợp tài sản phát mại không đủ trả nợ thì bà Nguyễn Thị T và ông Trần Ngọc Th phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT và phần giá trị vật liệu xây dựng nằm ngoài diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 5955786 sẽ được thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP KT

2.3 Trường hợp số tiền phát mại tài sản còn thừa sau khi thanh toán hết các khoản nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần KT phải trả lại cho người thế chấp.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Th1về việc yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT thanh toán số tiền cải tạo, sửa chữa căn nhà tại 65 PKK , phường QT, thị xã ST , thành phố Hà Nội với số tiền là 214.978.827 đồng cũng như quyền được ưu tiên mua lại nhà đất nêu trên.

4. Về án :

Bà Nguyễn Thị T , ông Trần Ngọc Th phải chịu 122.182.945 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.176.000 đồng (sáu mươi mốt triệu một trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng số 07107 ngày 23/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã ST .

Ông Nguyễn Quốc Th1phải chịu 10.748.941 đồng (mười triệu bảy trăm bốn mươi tám ngàn chín trăm bốn mươi mốt đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.678.000 đồng theo Biên lai số 07181 ngày 05/02/2021 và 2.000.000 đồng theo biên lai số

17803 ngày 23/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã ST . Ông Nguyễn Quốc Th1còn phải nộp 1.070.941 đồng.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 26/5/2022

**Nơi nhận:**
- *Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;*
- *Tòa án ND TX ST ;*
- *Chi cục THADS TX ST ;*
- *Đương sự.*
- *Lưu.*

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

**Hoàng Minh Thành**