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

Số: 61/2018/DS-PT
Ngày: 29/3/2018
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh

Bà Hoàng Thị Thu Lan

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan -Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 265/2017/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2017 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân quận Long Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 2 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP CT Việt Nam

Trụ sở: Số 06 NQ, phường LTT, quận HK, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy H - Sinh năm: 1964, Chức vụ: Phó phòng Tổng hợp *(vắng mặt)*. Bà Đào Tuyết V - Sinh năm: 1981, Chức vụ: Cán bộ phòng Tổng hợp *(có mặt)*. (*Theo Văn bản ủy quyền số 520/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 26/5/2017 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP CT Việt Nam)*.

Bị đơn:

1. Bà Đoàn Thị Mai P - Sinh năm: 1960; địa chỉ: Số 684 Nguyễn Văn C, Tổ 15 phường GT, quận LB, TP. Hà Nội *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phương: Bà Lưu Thị Thanh H - Sinh năm: 1986; địa chỉ: Số 104B4 Tập thể Bộ TM, Số 230 LT, quận HBT, TP. Hà Nội *(có mặt)* (*Theo Giấy ủy quyền công chứng số: 1154.2015/GUQ ngày 06/7/2015 tại Văn phòng Công chứng BK, thành phố Hà Nội*).

2. Ông Đào Ngọc S - Sinh năm: 1955; địa chỉ: Số 28 ngách 405/80 BC 3, Tổ 34 phường NT, quận LB, thành phố Hà Nội (*Vắng mặt*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đào Trung D - Sinh năm: 1980 *(vắng mặt)*.

2. Chị Lê Thị Hồng L - Sinh năm:1989 *(vắng mặt)*.

3. Cháu Đào Ngọc Tâm A - Sinh năm: 2007

4. Cháu Đào Ngọc K - Sinh năm: 2003

5. Cháu Đào Ngọc H - Sinh năm: 2011

Người giám hộ cho các cháu Tâm A, cháu K và cháu H là anh Đào Trung D và chị Lê Thị Hồng L *(vắng mặt)*.

Cùng địa chỉ: Căn hộ L - 2.5, Số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C, Tổ 15 phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội.

6. Ngân hàng NNPTNT Việt Nam

Trụ sở: Số 02 LH, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K - Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Thanh H - Sinh năm: 1980; Chức vụ: Phụ trách phòng giao dịch ĐG - Chi nhánh GL *(vắng mặt)*.

7. Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ KA.

Trụ sở: số 10 ngõ 684 đường Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: anh Đào Trung D, sinh năm 1980.

Địa chỉ: số 10 ngõ 684 đường Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội *(vắng mặt)*.

8. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1961.

Địa chỉ: số 30, ngõ 67 Nguyễn Văn C, phường NL, quận LB, thành phố Hà Nội *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngọc Anh: Ông Trần Lâm S, sinh năm 1994; Địa chỉ: thôn Thạc Q, xã DT, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. (*Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1965/2017/HĐUQ, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15.8.2017*) *(vắng mặt)*.

9. Chị Trần Thị H, sinh năm 1989; Địa chỉ: số 10 ngõ 684 đường Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội *(vắng mặt)*.

10. Anh Hoàng Đức T, sinh năm 1990. Địa chỉ: số 10 ngõ 684 đường Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội *(vắng mặt)*.

11. Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1991. Địa chỉ: số 10 ngõ 684 đường Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội *(vắng mặt)*.

12. Chị Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1993. Địa chỉ: số 10 ngõ 684 đường Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội *(vắng mặt)*.

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

1. Bà Đoàn Thị Mai P - Sinh năm: 1960. Địa chỉ: Số 684 Nguyễn Văn C, Tổ 15 phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội *(vắng mặt)*.

Người đại diện hợp pháp của bà Phương: Bà Lưu Thị Thanh H - Sinh năm: 1986. Địa chỉ: Số 104B4 Tập thể Bộ TM, Số 230 LT, quận HBT, thành phố Hà Nội *(có mặt)*.

2. Ông Phạm Văn T - Sinh năm: 1952. Địa chỉ: Số 01 ngách 298/20 NL, phường NL, quận LB, thành phố Hà Nội *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tích: Ông Vũ Quang D - Sinh năm: 1975; Địa chỉ: Số 107/670 NGT, phường ĐG, quận LB, thành phố Hà Nội *(có mặt)* (*Theo Giấy ủy quyền số công chứng 2274/2015/GUQ ngày 10/9/2015 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà G, thành phố Hà Nội*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Bà Trần Thị Ngọc H - Luật sư Công ty Luật TNHH ĐM thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội *(có mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP CT Việt Nam trình bày:

Ngày 18/3/2011, bà Đoàn Thị Mai P, ông Đào Ngọc S và Ngân hàng TMCP CT Việt Nam (VTB) ký kết Hợp đồng tín dụng số 32/CNTPHN-12-134 để vay số tiền là 6.800.000.000 đồng *(Sáu tỷ tám trăm triệu đồng*, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên. Mục đích vay để thanh toán tiền mua nhà ở địa chỉ:

Số 439A NGT, thị trấn ĐG, huyện GL, thành phố Hà Nội (nay là phường ĐG, quận LB, thành phố Hà Nội); lãi suất vay là 19%/năm, lãi suất quá hạn là 50% lãi suất cho vay trong hạn. Trả gốc cuối kỳ và trả lãi vào ngày 5 hàng tháng. VTB đã tiến hành giải ngân 01 lần đầy đủ số tiền 6.800.000.000 đồng, bà P ông S đã nhận đủ số tiền trên theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 18/3/2011 theo hình thức chuyển khoản.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên gồm:

- Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền tại Thửa đất số L-2.5, tờ bản đồ số TĐ-233, căn hộ Số L-2.5 thuộc Số 684 Nguyễn Văn C, C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ723984 do Ủy ban nhân dân quận LB, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/7/2004, vào sổ Giấy chứng nhận số 0360 QSDĐ/STTB cho chủ sử dụng ban đầu là anh Đào Trung D, ngày 30/12/2010 sang tên bà Đoàn Thị Mai P. Việc thế chấp này bà P và VTB có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để vay vốn tại ngân hàng số công chứng 2039 11 ngày 15/3/2011 tại phòng Công chứng số 01 thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Phòng tài nguyên và môi trường Ủy ban nhân dân quận LB, thành phố Hà Nội ngày 16/3/2011.

- Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 308-24, Số 601 NGT, phường ĐG, quận LB, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 312658 mang tên chủ sử dụng là bà Đoàn Thị Mai P, do Ủy ban nhân dân TP. Hà Nội cấp ngày 06/7/2009. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2038 11 ngày 15/3/2011. Trong đó, tài sản thế chấp tại 601 đường NGT đã được giải chấp để Bên vay thực hiện bán tài sản và trả nợ vay cho Ngân hàng theo tờ trình ngày 24/04/2013 V/v Rút một phần tài sản bảo đảm của bà Đoàn Thị Mai P. Theo đó, ngày 25/04/2013, khách hàng đã trả nợ gốc cho khoản vay từ tiền bán tài sản tại 601 đường NGT, phường ĐG, quận LB, Hà Nội với số tiền trả nợ là 3.950.000.000 đồng.

Hiện nay, chỉ còn 01 (một) tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản nợ còn lại của ông S, bà P tại VTB là Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền tại Thửa đất số L-2.5, tờ bản đồ số TĐ-233, căn hộ Số L-2.5 thuộc Số 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã thanh toán được tổng cộng 5.193.500.000 đồng (Năm tỷ, một trăm chín mươi ba triệu, năm trăm ngàn đồng) trong đó, trả gốc là 4.026.200.000 đồng, trả lãi trong hạn là 1.167.300.000 đồng. Lãi quá hạn chưa thanh toán được đồng nào. Khoản nợ bị chuyển quá hạn từ ngày

05/02/2012. Căn cứ điểm c Khoản 9.2 Điều 9 Hợp đồng tín dụng nêu trên và Khoản 1.1 Điều 01 Hợp đồng thế chấp, bên vay đã vi phạm các quy định khi không trả đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1.Buộc bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 28/8/2017 là 8.477.902.421 đồng, trong đó nợ gốc là 2.773.800.000 đồng và nợ lãi trong hạn là 3.875.556.603 đồng, lãi phạt quá hạn 1.828.545.818 đồng (Lãi tính đến ngày 28/8/2017).

2. Kể từ ngày tiếp theo 29/8/2017, bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của Ngân hàng theo từng thời kỳ, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì VietinBank có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, đó là Quyền sử dụng đất ở và toàn bộ tài sản gắn liền tại Thửa đất số L-2.5, tờ bản đồ số TĐ-233, căn hộ Số L-2.5 thuộc số 684 Nguyễn Văn C C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội.

4. Trường hợp số tiền xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ, bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S sẽ dùng các tài sản khác thuộc sở hữu của mình tiếp tục trả cho VTB cho đến khi tất toán xong khoản nợ.

5. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của bà P và ông T, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P giữ nguyên lối đi duy nhất của nhà bà (số 7 ngõ 676 Nguyễn Văn C) sử dụng từ năm 2002 qua tầng một (qua lòng nhà) của ngôi nhà số 10/684 Nguyễn Văn C.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T về việc tiếp tục được đi qua tầng 1 nhà số 10, ngõ 684 Nguyễn Văn C khi tài sản này bị xử lý để thu hồi nợ. Không chấp nhận yêu cầu công nhận thỏa thuận về lối đi chung giữa bà P và ông T. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng và hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà P.

Đối với đơn trình bầy của bà Bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bầy sự việc bà và bà Phương có thỏa thuận bà đầu tư thêm tiền để xây thêm 02 (Hai) tầng trên cùng

để cho thuê và ủy quyền cho anh D con trai bà P quản lý. Đây là đơn phát sinh sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại giai đoạn xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Bà P và bà Ngọc A nếu có tranh chấp thì tự giải quyết với nhau không liên quan đến Ngân hàng. Mọi tài sản phát sinh sau thời điểm thế chấp đều thuộc Hợp đồng thế chấp.

Những người thuê nhà trong thời gian tài sản thế chấp không được sự đồng ý của Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên buộc họ phải bàn giao tài sản nhà đất khi tài sản bị xử lý thu hồi nợ.

Bị đơn bà Đoàn Thị Mai P trình bày:

Ngày 18/3/2011, bà P và chồng là ông Đào Ngọc S có vay của Ngân hàng TMCP CT Việt Nam số tiền là 6.800.000.000 đồng, với mục đích để mua nhà số 439A NGT, phường ĐG, quận LB, Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là Nhà và đất tại số 10/684 Nguyễn Văn C C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội. Năm 2013, bà P đã trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 4.026.200.000 đồng; còn nợ gốc là 2.773.800.000 đồng và tiền lãi chưa trả được.

Ngày 14/4/2003, bà P được Ủy ban nhân dân huyện GL cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, diện tích 77,2 m2 tại số 7 ngõ 676 Nguyễn Văn C, Tổ 16 thị trấn GL huyện GL (nay là số 7 ngõ 676 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà). Giáp thửa đất của bà Phương nêu trên là thửa đất 51,69m2 của anh Đào Trung D. anh D được UBND quận L B cấp Giấy CNQSDĐ ngày 16/7/2004, địa chỉ: L-2.5 thuốc số 684 Nguyễn Văn C C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội. Thửa đất tại địa chỉ số 7 ngõ 676 Nguyễn Văn C của bà P có lối vào duy nhất là đi qua tầng một của thửa đất số 51,69m2 nêu trên. Lối đi này đã hình thành từ trước đến nay, không ai thay đổi gì. Theo Giấy cam kết ngày 20/8/2004 giữa bà P và anh D, bà P đã đưa cho anh D đủ 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để sử dụng lối đi này. Nay VTB khởi kiện liên quan đến thửa đất 51,69m2 thì bà P yêu cầu phải để lại lối đi của bà P vào thửa đất 77,2 m2 như từ trước đến nay vẫn tồn tại; bởi nếu không có lối đi này thì bà P không còn đường vào nhà và những người bên trong sẽ không đi ra ngoài được.

Ngày 20/8/2015, bà P có đơn yêu cầu độc lập với nội dung là: Yêu cầu Tòa án khi giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng thì vẫn giành cho bà lối đi qua lòng nhà số 10 ngõ 684 (hiện là tài sản thế chấp tại VTB) để đảm bảo lối đi cho bà nếu tài sản thế chấp bị xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam. Bà cũng đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận về lối đi chung giữa bà và ông Tích, khi

Tòa quyết định về tài sản nhà số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C bị xử lý thu hồi nợ thì vẫn phải đảm bảo lối đi cho ông T qua tầng 1 của căn nhà này.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bà P là bà Lưu Thị Thanh H trình bầy:

- Bà P xác nhận khoản tiền nợ gốc như Ngân hàng trình bầy là đúng nhưng không chấp nhận cách tính lãi của Ngân hàng công thương vì cách tính lãi này vi phạm quy định về lãi suất cho vay tại Điều 478 BLDS 2005, theo đó lãi suất tối đa sẽ không được vượt quá 150% lãi suất cơ bản 9%, tương đương không vượt quá 13,5%. Đề nghị tuyên vô hiệu điều khoản lãi suất trong hợp đồng tín dụng.

- Bà P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập với hai yêu cầu: Đề nghị tuyên hủy hợp đồng thế chấp do lối đi từ nhà số 7, ngõ 676 thửa 15 Nguyễn Văn C ở phía sau qua tầng một của nhà số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C là lối đi đã tồn tại từ trước khi thế chấp, ngân hàng đã biết có lối đi này nhưng vẫn nhận thế chấp. Bà Phương đã có thỏa thuận về lối đi với ông T nên cần hủy hợp đồng thế chấp. Trong trường hợp tài sản nhà đất số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C bị xử lý thu hồi nợ, bà đề nghị công nhận sự thỏa thuận về lối đi của ông T và và P, tiếp tục giành lối đi cho bà P và ông T qua lòng nhà tầng một của nhà số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C, quận LB, thành phố Hà Nội.

- Đề nghị bảo đảm quyền lợi cho bà Ngọc A vì bà Ngọc A là người bỏ tiền chi phí đầu tư hai tầng trên cùng ngôi nhà. Việc xử lý tài sản thế chấp sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Ngọc A.

Đồng bị đơn là ông Đào Ngọc S đã được Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt và triệu tập hợp lệ, nhưng ông S vẫn vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đào Trung D trình bày: Anh xác nhận năm 2002, giữa anh và bà P đã thỏa thuận về việc để bà P được sử dụng lối đi qua tầng một nhà anh. Bà P đã trả cho anh 100.000.000 đồng để được sử dụng lối đi này. Năm 2004, anh và bà P có lập Giấy cam kết để làm bằng chứng, tránh tranh chấp về sau. Anh D cũng xác định lời trình bầy của ông T về việc thanh toán tiền để có lối đi qua tầng 01 nhà cũ của anh (nhà số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C) là đúng sự thật.

2. Ông Phạm Văn T và đại diện hợp pháp của ông T là ông Vũ Quang D trình bày:

Năm 2010, gia đình cụ Phạm Thị T ở số 3B ngõ 676, Tổ 15 phường GT,

quận LB, Hà Nội muốn bán mảnh đất diện tích 13,9m2 cho ông T. Nhưng mảnh đất này nếu ông mua thì không có lối đi ra đường. Giáp mảnh đất này là nhà của bà P, địa chỉ: Số 7 ngõ 676 Nguyễn Văn C C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội và nhà anh Đào Trung D địa chỉ: L-2.5 thuộc số 684 Nguyễn Văn C. Ông T được biết bà P phải sử dụng lối đi qua nhà anh D để vào nhà bà P. Nếu ông mua mảnh đất của cụ T thì ông cũng chỉ có lối đi duy nhất là qua nhà bà P và anh D. Ông T đã hỏi bà P và anh D là nếu ông mua thì cho ông sử dụng lối đi qua nhà bà P và tầng một nhà anh D, hai người này nhất trí để ông sử dụng với điều kiện ông T phải trả họ tiền để được sử dụng lối đi. Ông T phải trả cho anh D 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) và bà P 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) để sử dụng lối đi này mãi mãi. Giữa ông T, bà P và anh D có lập Giấy cam kết về việc sử dụng lối đi chung. Sau khi mua đất của bà T, ông T xây tường cao hai bên, xây bể chứa. Từ năm 2010 đến nay, ông là người trực tiếp quản lý thửa đất mua của cụ T, không tranh chấp với ai. Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông T cho rằng việc bà P và VTB ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Căn hộ L-2.5 thuộc số 684 Nguyễn Văn C là trái pháp luật.

Ông T yêu cầu Tòa án tuyên Hủy Hợp đồng tín dụng, Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dung đất và tài sản gắn liền với đất giữa VTB và bà P. Yêu cầu công nhận sự thỏa thuận về lối đi mà ông T đã thỏa thuận với bất động sản liền kề là bà Phương năm 2010 giữ nguyên lối đi duy nhất của ông T qua tầng một của căn nhà số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C đã được xác lập giữa ông, anh D và bà P.

Đại diện theo uỷ quyền của ông T là ông D trình bầy mặc dù diện tích đất 13,9m2 của ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 03/3/2017 thì việc nhận chuyển nhượng 13,9m2 của ông T với cụ T là hợp pháp, trong thời gian tới ông T sẽ làm thủ tục để được công nhận quyền sử dụng hợp pháp với diện tích 13,9m2 và với lối đi chung mà ông đã thỏa thuận với anh D, bà P vào năm 2010.

3. Đại diện Ngân hàng NNPTNT Việt Nam (AGB) trình bày:

Ngày 10/4/2012, bà P ký kết Hợp đồng thế chấp cho Công ty CP TH vay vốn tại AGB chi nhánh GL - Phòng giao dịch Nguyễn Văn C (nay là PGD ĐG) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 558/TC ngày 10/4/2012 tại văn phòng Công chứng số 02 thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp là nhà ở và đất thửa đất số 15, tờ bản đồ số 330-7, tại địa chỉ số 7 ngõ 676 Nguyễn Văn C, Tổ 16 thị trấn GL, huyện GL, Hà nội (nay là số 7 ngõ 676 Nguyễn Văn C , phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội).

Tài sản thế chấp nêu trên có lối đi chung ra ngõ 684 Nguyễn Văn V qua tầng 01 mảnh đất của anh Đào Trung D tại địa chỉ: Số 10, ngõ 684 Nguyễn Văn C (Thửa đất L-2.5) theo cam kết giữa bà P và anh D ngày 20/8/2004. Việc bà P thế chấp tài sản cho VTB, Ngân hàng AGB không biết. Quan điểm của ngân hàng NN: Mặc dù không có yêu cầu độc lập trong vụ án nhưng ngân hàng cũng nhất trí yêu cầu của bà P về việc giữ lối đi vào tài sản mà bà P thế chấp tại AGB.

4. Công ty cổ phần và dịch vụ KA do anh Đào Trung D là đại diện hợp pháp (sau đây gọi tắt là công ty K A) có văn bản trình bày:

Công ty KA có thuê nhà của bà P với giá thuê 24.000.000 đồng/năm, trong thời hạn 10 năm kể từ tháng 10 năm 2015 và hiện đang hoạt động tại địa chỉ này. Tòa án nhân dân quận LB đã ban hành thông báo đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng không thông báo thụ lý vụ án, không cho doanh nghiệp biết yêu cầu khởi kiện để đưa ra yêu cầu độc lập và Công ty KA chưa được tham gia hòa giải trong vụ án, đề nghị hoãn phiên tòa.

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc A và đại diện theo ủy quyền trình bầy:

Năm 2013 bà Ngọc A có đầu tư xây dựng ngôi nhà 03 tầng trên mái bên tông tại nhà số 10, ngõ 684 Nguyễn Văn C theo "Bản thỏa thuận đầu tư" giữa hai bên, bà đã sửa tiếp thêm hai tầng nữa thành 5 (năm) tầng, mục đích cho thuê. Số tiền đầu tư 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) để xây thêm hai tầng nữa. Bà cung cấp Giấy ủy quyền đánh máy và ký tên cho anh D đứng ra cho thuê nhà. Hiện nhà đang cho thuê với các hợp đồng ký với ông Trương Sỹ Â, Trần Thị H, Nguyễn Tuấn A. Bà xác định đây là tài sản của bà nên không thể thu hồi trả nợ cho ngân hàng. Bà yêu cầu tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà trong vụ án theo Điều 263 BLDS năm 2015.

Tại bản án số 14/2017/DS-ST, ngày: 29/8/2017 của Tòa án nhân dân quận LB, thành phố Hà Nội đã xét xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng tín dụngsố 32/CNTPHN-12-134 ngày 18/3/2011 giữa Ngân hàng TMCP CT Việt Nam đối với đồng bị đơn bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị Mai P về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với điều khoản lãi suất trong Hợp đồng tín dụng số 32/CNTPHN-12-134 ngày 18/3/2011.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T về việc tuyên hủy Hợp đồng tín dụngsố 32/CNTPHN-12-134 ngày 18/3/2011 giữa Ngân hàng TMCP CT Việt Nam đối với đồng bị đơn bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP CT Việt Nam đối với đồng bị đơn bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S về yêu cầu thanh toán khoản tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụngsố 32/CNTPHN-12-134 ngày 18/3/2011 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 18/3/2011. Cụ thể như sau:

- Buộc bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 28/8/2017 theo Hợp đồng tín dụng số 32/CNTPHN-12-134 ngày 18/3/2011 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 18/3/2011 là 8.477.902.421 đồng *(Tám tỷ, bốn trăm bẩy mươi bẩy triệu, chín trăm lẻ hai ngàn, bốn trăm hai mươi mốt đồng)*, trong đó nợ gốc là 2.773.800.000 đồng *(Hai tỷ, bẩy trăm bẩy mươi ba triệu, tám trăm ngàn đồng)* và nợ lãi trong hạn là 3.875.556.603 đồng *(Ba tỷ, tám trăm bẩy mươi lăm triệu, năm trăm năm mươi sáu ngàn, sáu trăm lẻ ba đồng)*, lãi phạt quá hạn 1.828.545.818 đồng *(Một tỷ, tám trăm hai mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi lăm ngàn, tám trăm mười tám đồng)*. (Lãi tính đến ngày 28/8/2017).

2. Kể từ ngày 29/8/2017 ông Đào Ngọc S và bà Đoàn Thị Mai P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng điều chỉnh theo từng thời kỳ, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để vay vốn tại ngân hàng số công chứng 2039 11 ngày 15/3/2011 tại phòng Công chứng số 01 TP. Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP CT Việt Nam và bà Đoàn Thị Mai P có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để vay vốn tại ngân hàng số công chứng 2039 11 ngày 15/3/2011 tại phòng Công chứng số 01 TP. Hà Nội của bà Đoàn Thị Mai P.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để vay vốn tại ngân hàng số công chứng 2039 11 ngày 15/3/2011 tại phòng Công chứng số 01 TP. Hà Nội của ông Phạm Văn T.

- Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Đào Ngọc S và bà Đoàn Thị Mai P không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP CT Việt Nam có toàn quyền yêu cầu cơ quan Nhà

nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất ở và toàn bộ tài sản gắn liền tại Thửa đất số L-2.5, tờ bản đồ số TĐ-233, căn hộ Số L-2.5 thuộc Số 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ Đ723984 do Ủy ban nhân dân quận LB, TP. Hà Nội cấp ngày 16/7/2004, vào sổ Giấy chứng nhận số 0360 QSDĐ/STTB cho chủ sử dụng ban đầu là ông Đào Trung D, ngày 30/12/2010 sang tên bà Đoàn Thị Mai P để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng. (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để vay vốn tại ngân hàng số công chứng 2039 11 ngày 15/3/2011 tại phòng Công chứng số 01 TP. Hà Nội và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Phòng tài nguyên và môi trường Ủy ban nhân dân quận LB, TP. Hà Nội ngày 16/3/2011) để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán hết khoản nợ, bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam cho đến khi tất toán xong khoản nợ.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đoàn Thị Mai P yêu cầu được giành quyền đi lại từ thửa số 15 tờ bản đồ 330-7, địa chỉ 7, ngõ 676 Nguyễn Văn C, quận LB, Hà Nội để qua tầng một căn nhà số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C, quận LB, TP.Hà Nội, hiện đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP CT Việt Nam trong trường hợp tài sản thế chấp bị xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng,

5. Không chấp nhận yêu cầu ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận về lối đi từ diện tích đất 13,9m2 địa chỉ số 7 ngõ 676, thuộc tổ 15 phường GT, quận LB, TP Hà Nội qua tầng một Thửa đất số L-2.5, tờ bản đồ số TĐ-233, có địa chỉ nhà số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội (chủ sử dụng sở hữu bà Đoàn Thị Mai P) giữa ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị Mai P tại phiên tòa.

6. Căn cứ vào điểm b, Khoản 1 Điều 192 BLTTDS và điểm g khoản 1 Điều 217BLTTDS 2015;

Đình chỉ việc xét xử yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T và trả lại đơn khởi kiện độc lập của ông T về việc tiếp tục được quyền có lối đi qua tầng một củathửa đất số L-2.5, tờ bản đồ số TĐ-233, có địa chỉ nhà số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội (chủ sử dụng sở hữu bà Đoàn Thị Mai P) trong trường hợp nhà đất tại số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội bị xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam.

Ông Phạm Văn T được quyền khởi kiện lại bằng vụ án khác khi có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định pháp luật.

7. Kể từ ngày bản án quyết định có hiệu lực pháp luật, trường hợp tài sản nhà đất tại thửa đất số L-2.5, tờ bản đồ số TĐ-233 có địa chỉ số 10, ngõ 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội là tài sản thế chấp bị xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam thì tất cả người có liên quan khác như bà Nguyễn Thị Ngọc A và toàn bộ những người hiện đang thuê nhà phải bàn giao nhà đất để thi hành án. Mọi tranh chấp phát sinh liên quan đến hoạt động đầu tư, hợp đồng thuê nhà và các giao dịch dân sư khác có liên quan đến nhà đất số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, **ngày 11,13/9/2017** bà Đoàn Thị Mai P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại theo trình tự phúc thẩm; **Ngày 13/9/2017** bà Nguyễn Thị Ngọc A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo liên quan đến số tiền 500.000.000 đồng bà đầu tư xây dựng thêm 2 tầng trên ngôi nhà 3 tầng của bà Đoàn Thị Mai P tại thửa đất số L-2-5 thuộc số 10, ngõ 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội theo Bản thoả thuận đầu tư ký kết ngày 16/3/2013 giữa bà và bà P. **Ngày 15/9/2017** ông Phạm Văn T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến quyền sử dụng lối đi của ông qua tầng 01 nhà đất số L-2-5 thuộc số 10, ngõ 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội. Ông T đề nghị công nhận sự thoả thuận về lối đi chung giữa ông T, bà P, anh D và giữ nguyên lối đi này; tuyên huỷ Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. **Ngày 21/9/2017** Công ty Thương mại và dịch vụ KA kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân quận LB

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu khởi kiện và nhất trí với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sau khi phân tích, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm .

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 phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng về quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án của Toà án cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng: Bị đơn - bà Đoàn Thị Mai P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Phạm Văn T và Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ KA có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

- Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ KA có đơn kháng cáo, Toà án nhân dân thành phố Hà Nội đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên bị coi như từ bỏ quyền kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ KA.

- Đối với sự vắng mặt của ông Đào Ngọc S là đồng bị đơn trong vụ án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có đơn kháng cáo, Toà án đã tống đạt và triệu tập hợp lệ nhưng tại phiên toà hôm nay vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

2.1 Xét Hợp đồng tín dụng:

Ngày 18.3.2011Ngân hàng TMCP CT Việt Nam - chi nhánh thành phố Hà Nội và ông S bà P ký kết Hợp đồng tín dụng ký số 32/CNTPHN-12-134. Theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông S bà P vay số tiền 6.800.000.000 đồng (Sáu tỷ, tám trăm triệu đồng) trong thời hạn 12 tháng. Mức lãi suất tại thời điểm cho vay 19%/năm có thay đổi mỗi tháng/lần, có quy định biên độ 3%/năm. Trả gốc cuối kỳ và trả lãi vào ngày 05 hàng tháng.

Tính đến ngày 05/2/2012 Bà P và ông S mới thanh toán cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam số tiền gốc là 4.026.200.000 đồng, lãi trả trong hạn 1.167.300.000 đồng và chưa thanh toán được khoản tiền lãi quá hạn nào. Do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng TMCP CT Việt Nam khởi kiện yêu cầu ông S, bà P phải thanh toán khoản nợ gốc là: 2.773.800.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.875.556.603 đồng, lãi quá hạn 1.828.545.818 đồng (tính đến ngày 28/8/2017) là hoàn toàn có cơ sở và đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn kháng cáo cho rằng cách tính lãi của Ngân hàng TMCP CT Việt Nam vi phạm quy định về lãi suất cho vay tại Điều 476 BLDS năm 2005, theo đó lãi suất tối đa sẽ không được vượt quá 150% lãi suất cơ bản 9%, tương đương không vượt quá 13,5%. Đề nghị tuyên vô hiệu điều khoản lãi suất trong hợp đồng tín dụng.

Đối với nội dung này, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, tại Hợp đồng tín dụng hai bên ký kết ngày 18.3.2011, đã có thỏa thuận rõ về lãi suất trong hạn và quá hạn. Theo quy định tại *Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định về* Lãi suất, phí trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng: "*…2. Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.*"

Như vậy, mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật dân sự về hợp đồng vay tài sản, do vậy kháng cáo của bị đơn cho rằng cách tính lãi của Ngân hàng TMCP CT Việt Nam vi phạm quy định về lãi suất cho vay là không có cơ sở chấp nhận.

2.2 Xét Hợp đồng thế chấp:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 2039 11 ngày 15/3/2011 tại phòng Công chứng số 01 thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Phòng tài nguyên và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân quận LB, thành phố Hà Nội ngày 16/3/2011. Các điều khoản của Hợp đồng đều phù hợp quy định của pháp luật. Đối tượng tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền tại Thửa đất số L-2.5, tờ bản đồ số TĐ-233, căn hộ Số L-

2.5, diện tích đất 51,69m2 thuộc số 684 nay là số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 723984 do Ủy ban nhân dân quận LB, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/7/2004, vào sổ Giấy chứng nhận số 0360 QSDĐ/STTB cho chủ sử dụng là bà Đoàn Thị Mai P. Trước khi các bên ký kết hợp đồng đều có xem xét thẩm định tài sản (Biên bản định giá tài sản thế chấp ngày 14.3.2011). Như vậy Hợp đồng thế chấp đã đảm bảo theo quy định tại Điều 342, 343,715, 716 BLDS 2005 và Điều 130 Luật đất đai 2003.

2.3 Xét Kháng cáo của Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp; giành quyền đi qua nhà số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C để đến diện tích đất 13,9m2 tại địa chỉ số 7 ngõ 676 Nguyễn Văn C của ông T, và thửa đất số 15 tờ bản đồ 330-7 tổ 15, địa chỉ số 7 ngõ 676 đường Nguyễn Văn C của bà P.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Khi ký Hợp đồng thế chấp bà P đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không xác định phần lối đi chung cũng như phần hạn chế quyền sử dụng đất làm lối đi chung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Điều 1-Tài sản đem thế chấp)*. Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP CT Việt Nam với bà P không có điều khoản nào liên quan đến lối đi như bà Phương trình bầy. Bà P và đại diện theo ủy quyền của bà P trình bầy có thông báo cho Ngân hàng về lối đi tại thời điểm thế chấp (thông báo miệng) tuy nhiên trong Biên bản thẩm định tài sản trước khi cho vay không ghi nhận sự thông báo này cũng như hiện trạng về lối đi. Tại phiên tòa phía Ngân hàng TMCP CT Việt Nam cũng không thừa nhận việc bị đơn có thông báo về thực trạng lối đi khi thế chấp tài sản cho Ngân hàng.

Đối với diện tích đất 13,9m2 tại địa chỉ số 7 ngõ 676 Nguyễn Văn C của ông T nhận chuyển nhượng của cụ Phạm Thị T (Tứu) ngày 10.12.2010, thông qua hình thức hợp đồng là giấy viết tay. Quá trình quản lý sử dụng ông T chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho diện tích đất nêu trên. Tài liệu do các bên giao nộp và Tòa án thu thập được thể hiện, tại Công văn số 269/TB-UBND ngày 22.9.2015 của UBND phường GT gửi ông Phạm Văn T có nội dung: *"ông Phạm Văn T tự nhận chuyển nhượng 13,9m2 đất của gia đình bà Phạm Thị T ngày 10/12/2010, gia đình cung cấp hợp đồng bán đất và tài sản trên đất không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền kèm theo. Chủ sử dụng đất chưa kê khai*

đăng ký biến động, đăng ký quyền sử dụng đất và chưa kê khai nộp thuế phi nông nghiệp". Do vậy Toà án cấp sơ thẩm nhận định chưa có căn cứ để xác định quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông T đối với diện tích 13,9m2 và tài sản trên đất nêu trên nên yêu cầu độc lập của ông T thuộc trường hợp "*chưa có đủ điều kiện khởi kiện*" theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 168 BLTTDS 2004, nay thuộc trường hợp quy đinh tại điểm b, khoản 1 điều 192 BLTTDS 2015 là có cơ sở. Mặt khác đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, nếu bị đơn không trả được nợ cho Ngân hàng phải phát mại tài sản thế chấp làm ảnh hưởng đến việc sử dụng lối đi của ông T thì ông T có quyền khởi kiện đối với chủ sở hữu sử dụng đất về quyền đi qua bất động sản liền kề theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã trả lại đơn khởi kiện và đình chỉ việc xét xử yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T theo điểm b, Khoản 1 điều 192 BLTTDS và điểm g Khoản 1 điều 217 BLTTDS 2015 là đúng quy định của pháp luật.

Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về nội dung này là không có căn cứ chấp nhận.

2.4 Xét nội dung kháng cáo liên quan đến việc bà Ngọc A đầu tư 500.000.000 đồng xây dựng thêm hai tầng trên cùng của căn nhà số 10 ngõ 684 đường Nguyễn Văn C để cho thuê.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Tại Điều 2, Khoản 1 của Hợp đồng thế chấp quy định "*mọi công trình diện tích do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với diện tích đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp của hợp đồng này*". Tại Biên bản thẩm định tài sản ngày 14.3.2011 bà P đã ký kết thỏa thuận với Ngân hàng "*phần diện tích xây dựng thêm là một khối thống nhất với tài sản đảm bảo*". Tại Điều 342 BLDS 2005 quy định, mọi tài sản phát sinh sau thời gian thế chấp đều thuộc về hợp đồng thế chấp. Tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp đã viện dẫn nêu trên. Bà P cũng cam kết chịu trách nhiệm với bên thứ ba có liên quan, được hiểu là trường hợp bà Ngọc A và những người thuê nhà của bà P tại nhà số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C trong trường hợp tài sản nhà đất bị xử lý thu hồi nợ. Theo Khoản 3 của Điều 348 BLDS 2005 thì bà P có nghĩa vụ "*thông báo cho bên nhận thế chấp các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp nếu có*". Mặt khác theo Khoản 5 Điều 349BLDS2005 thì bà P được quyền khai thác hoa lợi từ tài sản đã thế chấp như: cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp, nếu không làm giảm giá trị của tài sản đó, tuy nhiên phải được sự đồng ý của Ngân hàng và thông báo bằng văn bản. Tuy

nhiên bà P không chứng minh được việc cho phép đầu tư khai thác hoa lợi của tài sản thế chấp được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản.

Vì vậy, mọi tranh chấp về tài sản, vốn góp, hợp đồng thuê nhà ở giữa các đương sự là bà P, ông Đào Trung D, Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ KA, bà Ngọc A hoặc bên thứ ba nào khác (đang thuê nhà) có liên quan đến nhà đất tại địa chỉ số 10, ngõ 684 Nguyễn Văn C hiện đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP CT Việt Nam (nếu có) sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về nội dung này.

2.5 Về án phí:

Bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phạm Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do không chấp nhận yêu cầu độc lập hủy hợp đồng thế chấp, ông T được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu khởi kiện độc lập về lối đi do Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ trả lại đơn khởi kiện. Bà Đoàn Thị Mai P phải chịu án phí do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Do kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên bà P, ông T và chị Ngọc A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Toà án cấp phúc thẩm đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ KA nên Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ KA phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 302, Điều 319, Điều 342, 348, 349, Điều 351, Điều 355, Điều 471, Điều 474, 476 Điều 715, 716, 717, 718, 719,720, 721 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009 của UBTVQH ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ quốc hội.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ KA.

- Giữ nguyên bản án số 14/2017/DS-ST, ngày: 29/8/2017 của Tòa án nhân dân quận LB, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng tín dụng số 32/CNTPHN-12-134 ngày 18/3/2011 giữa Ngân hàng TMCP CT Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hà Nội đối với đồng bị đơn bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S không bị vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị Mai P về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với điều khoản lãi suất trong Hợp đồng tín dụng số 32/CNTPHN-12-134 ngày 18/3/2011.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T về việc tuyên hủy Hợp đồng tín dụngsố 32/CNTPHN-12-134 ngày 18/3/2011 giữa Ngân hàng TMCP CT Việt Nam đối với đồng bị đơn bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP CT Việt Nam đối với đồng bị đơn bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S về yêu cầu thanh toán khoản tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụngsố 32/CNTPHN-12-134 ngày 18/3/2011 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 18/3/2011. Cụ thể như sau:

- Buộc bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 28/8/2017 là 8.477.902.421 đồng *(Tám tỷ, bốn trăm bẩy mươi bẩy triệu, chín trăm lẻ hai ngàn, bốn trăm hai mươi mốt đồng)*, trong đó nợ gốc là 2.773.800.000 đồng *(Hai tỷ, bẩy trăm bẩy mươi ba triệu, tám trăm ngàn đồng)* và nợ lãi trong hạn là 3.875.556.603 đồng *(Ba tỷ, tám trăm bẩy mươi lăm triệu, năm trăm năm mươi sáu ngàn, sáu trăm lẻ ba đồng)*, lãi phạt quá hạn 1.828.545.818 đồng *(Một tỷ, tám trăm hai mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi lăm ngàn, tám trăm mười tám đồng).* (Lãi tính đến ngày 28/8/2017).

2. Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Đào Ngọc S và bà Đoàn Thị Mai P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán,

theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng điều chỉnh theo từng thời kỳ, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số Công chứng 2039 11 ngày 15/3/2011 tại phòng Công chứng số 01 TP. Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP CT Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hà Nội và bà Đoàn Thị Mai P không bị vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số Công chứng 2039 11 ngày 15/3/2011 tại phòng Công chứng số 01 TP. Hà Nội của bà Đoàn Thị Mai P và ông Phạm Văn T.

- Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Đào Ngọc S và bà Đoàn Thị Mai P không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP CT Việt Nam có toàn quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất ở và toàn bộ tài sản gắn liền tại Thửa đất số L-2.5, tờ bản đồ số TĐ-233, căn hộ Số L-2.5 thuộc Số 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 723984 do Ủy ban nhân dân quận LB, TP. Hà Nội cấp ngày 16/7/2004 đứng tên bà Đoàn Thị Mai P để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán hết khoản nợ, bà Đoàn Thị Mai P và ông Đào Ngọc S có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam cho đến khi tất toán xong khoản nợ.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đoàn Thị Mai P yêu cầu được giành quyền đi lại từ thửa số 15 tờ bản đồ 330-7, địa chỉ 7, ngõ 676 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội Cừ để qua tầng một nhà số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội.

5. Không chấp nhận yêu cầu công nhận sự thỏa thuận về lối đi từ diện tích đất 13,9m2 địa chỉ số 7 ngõ 676, thuộc tổ 15 phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội qua tầng một nhà số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội giữa ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị Mai P tại phiên tòa.

6. Căn cứ vào điểm b, Khoản 1 Điều 192 BLTTDS và điểm g khoản 1 Điều 217 BLTTDS 2015;

Đình chỉ, trả lại đơn yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T về việc tiếp tục được quyền có lối đi qua nhà số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội.

Ông Phạm Văn T được quyền khởi kiện lại bằng vụ án khác khi có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định pháp luật.

7. Kể từ ngày bản án quyết định có hiệu lực pháp luật, trường hợp tài sản nhà đất tại thửa đất số L-2.5, tờ bản đồ số TĐ-233 có địa chỉ số 10, ngõ 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội là tài sản thế chấp bị xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam thì tất cả người có liên quan khác như bà Nguyễn Thị Ngọc A và toàn bộ những người hiện đang thuê nhà phải bàn giao nhà đất để thi hành án. Mọi tranh chấp phát sinh liên quan đến hoạt động đầu tư, hợp đồng thuê nhà và các giao dịch dân sư khác có liên quan đến nhà đất số 10 ngõ 684 Nguyễn Văn C, phường GT, quận LB, thành phố Hà Nội được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

8. Về án phí: ông Đào Ngọc S và bà Đoàn Thị Mai P phải chịu 116.477.902 đồng (Một trăm mười sáu triệu, bốn trăm bẩy mươi bẩy ngàn, chín trăm linh hai đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.149.000 đồng (Năm mươi bẩy triệu, một trăm bốn mươi chín ngàn đồng chẵn) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0876 ngày 19/3/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận LB, Hà Nội.

- Hoàn trả cho ông Phạm Văn T khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) do Tòa án đình chỉ trả lại đơn yêu cầu độc lập của ông T, theo Biên lai thu số 9834 ngày 26/11/2015 tại Chi cục Thi Hành án dân sự quận LB.

- Ông T phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm do không được chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp. Được trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 08098 ngày 11/3/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận LB.

- Bà P phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm do không được chấp nhận yêu cầu độc lập. Được trừ vào số tiền 200.000 đồng bà Phương đã nộp tại Biên lai thu số 9828 ngày 20.11.2015 tại Chi cục thi hành án dân sự quận LB.

Bà Phương, ông T, bà Ngọc A và Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ KA, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người đã nộp theo các Biên lai thu số 5901, 5902 ngày 25/9/2017 và 5993, 6013 ngày 27/9/2017 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận LB.

Trường hợp bản án, quyết định 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy đinh 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội;.
- Tòa án nhân dânquận LB;
- Chi cục THADS quận LB;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam