

Bản án số: 92/2021/DS-PT

Ngày: 15-3-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn
Ông Mai Tiến Dũng

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương, Thẩm tra viên Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngoan, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 307/2021/TLPT-DS ngày 25/6/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 518/2020/QĐ-PT ngày 16/12/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam(BIDV)

Địa chỉ: tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đơn vị được uỷ quyền khởi kiện và tham gia toàn bộ quá trình tố tụng: Chi nhánh Đông Đô, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hữu Nam- Trưởng phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; ông Văn Minh Thắng, ông Nguyễn Xuân Khánh, ông Nguyễn Xuân Cường. *Vắng mặt ông Nam. Có mặt ông Thắng, ông Khánh, ông Cường.*

Bị đơn: Ông Võ Văn Nam, sinh năm 1961; *Có mặt.*

Trú tại: Số 1132C đường La Thành, Ngọc Khánh, Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nam: Luật sư **Vi Văn A**, Văn phòng luật sư số VII, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Phòng 505, tháp B, toà

nhà Hong Kong Tower, số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị Kim Oanh**, sinh năm 1961; *Có mặt.*

Trú tại: Số 1132C đường La Thành, Ngọc Khánh, Ba Đình, thành phố Hà Nội.

2. Ông **Võ Văn Trung**, sinh năm 1964; *Có mặt.*

3. Bà **Trần Thị Mai Hiền**, sinh năm 1973; *Vắng mặt.*

Trú tại: số 16 ngách 4 ngõ 77 Lê Hồng Phong, Ba Đình, Hà Nội.

4. Anh **Võ Lê Minh Tâm**, sinh năm 1998; *Vắng mặt.*

5. Anh **Võ Hoàng Anh Tú**, sinh năm 2000; *Vắng mặt.*

Cùng HKTT: Số 1132C đường La Thành, Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội.

Cùng trú tại: Số 5 nhà B3 (số mới là 20 ngách 187/2) tập thể Quân đội, phường Mai Dịch, Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trung, bà Hiền, anh Tâm, anh Tú là:
Ông **Nhâm Văn Huyền**, sinh năm 1959. HKTT: số 16, ngách 4, ngõ 77 phố Lê Hồng Phong, phường Điện Biên, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 16/7/2020 tại Văn phòng Công chứng Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
Có mặt.

6. Văn phòng công chứng Việt;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang Hưng, Trưởng Văn phòng.
Có mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn Nam, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Oanh, ông Võ Văn Trung, bà Trần Thị Mai Hiền, anh Võ Lê Minh Tâm, anh Võ Hoàng Anh Tú.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam trình bày:

Ngày 01/03/2011, Ngân hàng BIDV chi nhánh Đông Đô ký Hợp đồng tín dụng số 01/2010/HĐ với ông Võ Văn Nam để vay khoản tiền 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng. Thời hạn vay 12 tháng; lãi suất vay 18%/năm, lãi suất quá hạn là 150%. Mục đích vay để mua nhà ở tại địa chỉ số 1132Y đường La Thành, Phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, TP. Hà Nội.

Mặc dù trong Hợp đồng tín dụng có cả chữ ký của bà Nguyễn Thị Kim Oanh (vợ ông Nam) song trong toàn bộ hồ sơ vay nợ ký tại BIDV thì chỉ có một mình ông Nam ký, theo quy định của BIDV thì do bà Oanh có quan hệ vợ chồng với ông Nam, có quyền tài sản đối với tài sản của ông Nam nên bà Oanh phải ký tên trong Hợp đồng tín dụng còn BIDV vẫn xác định đây là khoản vay cá nhân

của ông Nam nên khi ký Hợp đồng tín dụng thì bên vay là cá nhân ông Nam và ông Nam phải chịu trách nhiệm cá nhân khi thanh toán nợ với BIDV.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Nam và bà Oanh đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 110399 ngày 18/02/2011 tại Văn phòng công chứng Việt. Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số căn hộ số 05 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch - Từ Liêm (nay là quận Cầu Giấy) Hà Nội. Tài sản đã được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất cho ông Võ Văn Nam và bà Nguyễn Thị Kim Oanh số hồ sơ gốc 4753 – NĐ ngày 19/12/2000.

Khi cho vay Ngân hàng BIDV có xuống xem xét thẩm định tại chỗ tài sản và thấy tài sản trên đất là nhà ở 02 tầng, theo biên bản định giá ngày 16/02/2011 và định giá lại vào ngày 15/03/2012 (không tính giá trị nhà).

Sau khi cho vay, ngân hàng kiểm tra thấy ông Nam đã sử dụng đúng mục đích số tiền tám tỷ đồng đã được giải ngân cho ông Nam và bà Oanh vay.

Quá trình vay nợ, ông Nam chưa thanh toán cho Ngân hàng BIDV bất cứ một khoản tiền gốc và lãi nào. Cho đến nay ông Nam nợ Ngân hàng BIDV số tiền như sau (tạm tính đến ngày 21/11/2019):

- Nợ gốc: 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng.
- Lãi: 14.016.000.000 (Mười bốn tỷ không trăm mười sáu triệu) đồng.
- Tổng cả gốc và lãi: 22.016.000.000 (Hai hai tỷ không trăm mười sáu triệu) đồng.

Nay Ngân hàng BIDV yêu cầu ông Nam thanh toán toàn bộ nợ gốc và khoản lãi trên, thanh toán một lần.

Trong trường hợp ông Nam không thanh toán được một lần thì đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng BIDV xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Trong trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ thì ông Nam vẫn phải tiếp tục thanh toán khoản nợ trên

Ngoài ra Ngân hàng BIDV không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn trình bày :

Hợp đồng tín dụng số 01/2010/HĐ kí ngày 01/03/2011 giữa BIDV chi nhánh Đông Đô với ông Võ Văn Nam và bà Nguyễn Thị Kim Oanh để vay khoản tiền 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng. Thời hạn vay 12 tháng; lãi suất vay 18%/năm, lãi suất quá hạn là 150%. Mục đích vay để mua nhà ở tại địa chỉ số 1132Y đường La Thành, Phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, TP. Hà Nội. Hình thức thanh toán cả gốc và lãi một lần.

Mặc dù trong Hợp đồng tín dụng có bà Oanh ký xong toàn bộ giao dịch chỉ một mình ông Nam thực hiện và xác định ông Nam vay cá nhân, việc bà Oanh ký tên vào Hợp đồng tín dụng là do BIDV yêu cầu, ông không hiểu về luật pháp nên bảo bà Oanh ký nhưng thực chất bà Oanh không vay, khi tiền giải ngân bà Oanh

cũng không biết nên ông sẽ chịu trách nhiệm cá nhân để thanh toán khoản nợ này.

Số tiền vay ông Nam vay sử dụng đúng mục đích.

Quá trình vay nợ, ông Nam chưa thanh toán cho BIDV bất cứ một khoản tiền gốc và lãi nào. Cho đến nay ông Nam nợ BIDV số tiền như sau:

- Nợ gốc: 8.000.000.000 (Tám tỷ đồng)

Lãi suất ông Nam sẽ cung cấp cho Tòa án sau vì ông Nam phải tính toán lại.

Khi vay ông Nam, bà Oanh có thể chấp cho Ngân hàng BIDV tài sản gồm: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 05 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch Từ Liêm (nay là quận Cầu Giấy) Hà Nội. Tài sản đã được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất cho ông Võ Văn Nam và bà Nguyễn Thị Kim Oanh số hồ sơ gốc 4753 – ND ngày 19/12/2000.

Khi thế chấp cho Ngân hàng BIDV thì đại diện Ngân hàng BIDV có xuống xem xét thẩm định tài sản, khi đó trên mảnh đất có hai khối tài sản, một khối tài sản 03 tầng do gia đình ông Nam quản lý và sử dụng, một khối tài sản 04 tầng do gia đình ông Võ Văn Trung quản lý và sử dụng.

Trong biên bản xem xét thẩm định có viết tài sản trên đất là nhà 02 tầng ông Nam có đọc biên bản nhưng vẫn kí.

Về nguồn gốc tài sản thế chấp là của mẹ ông Nam bán căn nhà tại tập thể ĐH Giao thông vận tải sau đó ủy quyền cho ông Nam giao dịch và mua nhà đất tại số 05 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch, Từ Liêm (nay là quận Cầu Giấy), Hà Nội. Việc mẹ ông Nam ủy quyền cho ông có xác nhận của UBND Phường Ngọc Khánh ngày 26/12/1999 và biên bản họp gia đình ngày 02/09/2000. Sau khi mua nhà đất tại số 05 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch, Từ Liêm (nay là quận Cầu Giấy), Hà Nội, mẹ ông đã chia cho bốn anh em ông, tuy nhiên chỉ có ông Nam (được sử dụng 64m²); ông Trung sử dụng 39,7m² nhà đất và 02 ông có trách nhiệm thanh toán tiền cho hai chị em gái.

Vì được ủy quyền nên ông Nam và vợ ông Nam (bà Oanh) đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất tại số 05 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch, Từ Liêm (nay là quận Cầu Giấy), Hà Nội, không thể hiện việc vợ chồng ông Trung sở hữu và sử dụng nhà đất này.

Khi thế chấp tài sản cho BIDV ông không nói cho BIDV biết tài sản này thuộc sở hữu chung của ông Nam và ông Trung. Ông cũng không nói cho ông Trung biết việc ông thế chấp ngân hàng phần nhà đất của ông Trung.

Ông Nam xác định trách nhiệm thanh toán nợ đối với Ngân hàng BIDV.

Khi kí hợp đồng thế chấp, Ngân hàng BIDV biết tài sản nhà đất này thuộc sở hữu và sử dụng chung của ông Nam và ông Trung nhưng BIDV vẫn cố tình cho ông Nam vay tiền nên lỗi thuộc về phía ngân hàng vì thời điểm đó gia đình

ông Nam đang làm thủ tục tách thửa có anh Long nguyên là Phó Chủ tịch UBND phường Mai Dịch chứng kiến và nhận làm thủ tục tách thửa cho gia đình ông. Năm 2012, do không thanh toán được nợ cho BIDV nên BIDV đã đồng ý cho ông Nam bán phần đất của gia đình ông là 64m² để thanh toán nợ nhưng chưa có khách mua nên ông chưa trả được nợ.

Nay ông đề nghị được bán phần nhà đất 64m² để thanh toán nợ cho BIDV, nếu thiếu thì BIDV miễn giảm cho ông, kể cả nợ gốc nếu chưa thanh toán đủ.

Ông không đồng ý phát mại toàn bộ cả nhà đất bao gồm cả nhà đất của ông Trung vì phần nhà đất đó không thuộc sở hữu sử dụng của ông, việc ông thế chấp là vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trung, bà Hiên, anh Tú, anh Tâm do ông Nhâm Văn Huyền - đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc ông Võ Văn Nam bà Nguyễn Thị Kim Oanh kí hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tại BIDV thì những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không biết. Khi Ngân hàng BIDV xuống xem xét thẩm định họ cũng không biết.

Đến khi ngân hàng khởi kiện họ mới biết việc vay nợ và thế chấp này.

Nay người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau: Việc ông Nam thế chấp nhà đất tại Mai Dịch để vay tiền ngân hàng BIDV thì gia đình ông Trung không biết. Trong thời gian gia đình ông Trung sinh sống tại địa chỉ nhà số 20, ngách 187/2, phố Mai Dịch từ trước đến nay không thấy người của ngân hàng đến kiểm tra, xem xét về nhà đất để cho ông Nam vay tiền.

Về nguồn gốc đất mà gia đình ông Trung xây căn nhà 04 tầng diện tích sàn xây dựng 181,6m² nằm trên diện tích 39m² đất tại số 20, ngách 187/2 tập thể Quân đội, phố Mai Dịch là của mẹ ông Trung cho ông Trung. Trước đây mẹ ông Trung được phân một căn hộ tại trường Đại học Giao thông vận tải, nhưng do căn hộ đó chật chội nên năm 1999 mẹ ông Trung đổi căn nhà khu tập thể Đại học Giao thông vận tải sang căn nhà số 05, B3, Tập thể Quân đội Mai Dịch của ông Doãn Nho này (địa chỉ này từ năm 2002 thành phố đã tách nhà của ông thành số 20, ngách 187/2, phố Mai Dịch còn nhà ông Nam là ngõ 217 phố Mai Dịch).

Do ông Nam là con trai lớn trong nhà, mẹ ông tuổi đã cao nên năm 1999 sau khi đổi về căn nhà số 05, B3 này mẹ ông đã ủy quyền cho ông Nam được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nhưng việc này mẹ ông đã yêu cầu ông Nam phải viết giấy cam kết bảo đảm là chỉ được mẹ ông ủy quyền đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải có xác nhận của UBND phường Ngọc Khánh ngày 26/11/1999 và phường Mai Dịch. Vì lý do đó mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 05, B3 Tập thể Quân đội này chỉ có ông Nam đứng tên còn bà Oanh là vợ ông Nam không được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà đất tại Tập thể Quân đội Mai Dịch mặc dù bà

Oanh lúc đó đã kết hôn với ông Nam.

Ngày 02/09/2000, gia đình ông Trung hợp và phân chia nhà đất tại Mai Dịch cho ông Nam và ông Trung cùng sử dụng. Năm 2008, ông Trung đã xây nhà 04 tầng trên diện tích đất 39,7m². Theo yêu cầu của ngân hàng về phát mại tài sản gắn liền với đất của ông Trung, ông Trung không đồng ý vì:

- Bà Oanh không phải là chủ sở hữu tài sản nhưng lại ký hợp đồng thế chấp.
- Ông Nam chỉ được ủy quyền đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã tự mang đất của ông Trung đi thế chấp cho ngân hàng là làm sai, lừa dối ông Trung nên hợp đồng thế chấp được coi là bị lừa dối theo quy định của pháp luật.

Trong hợp đồng thế chấp ông Nam, bà Oanh ký với BIDV không ghi căn nhà 04 tầng của ông Trung là tài sản gắn liền với đất để thế chấp cho ngân hàng.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 06/02/2011 không tính giá trị căn nhà 02 tầng ghi trong giấy giao nhận tài sản đảm bảo vì thực tế căn nhà này đã bị phá đi.

Tại Báo cáo của hội đồng thẩm định tài sản ngân hàng ngày 15/02/2011 thì không ghi căn nhà 04 tầng của ông Trung trong Báo cáo thẩm định để quyết định cho ông Nam vay tiền. Do vậy căn nhà 04 tầng của ông Trung không có giá trị pháp lý là tài sản thế chấp cho ngân hàng nên ngân hàng không có quyền yêu cầu Tòa án hoặc cơ quan chức năng phát mại tài sản là căn nhà 04 tầng của ông Trung.

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng thế chấp giữa ông Nam bà Oanh và Ngân hàng BIDV vì: Nguồn gốc tài sản là của bố mẹ ông Nam và ông Trung để lại, có ủy quyền cho ông Nam đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo xác nhận của UBND phường Ngọc Khánh ngày 26/01/1999.

Ngày 02/09/2000, gia đình ông Nam ông Trung hợp gia đình, có biên bản phân chia đất theo đó ông Trung được sử dụng 39,7m², ông Nam sử dụng 64m², có trách nhiệm thanh toán tiền tiền mặt cho hai chị em gái.

Năm 2003, căn nhà 02 tầng ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã phá đi để chia đất cho hai anh em ông và hai anh em đã tự xây phần nhà trên đất đã được phân chia ở trên.

Năm 2011, ông Nam, bà Oanh ký hợp đồng thế chấp toàn bộ tài sản đối với ngân hàng là không đúng, vượt quá giới hạn về quyền và nghĩa vụ của người được ủy quyền.

Bà Nguyễn Thị Kim Oanh không có tên trong giấy ủy quyền, không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không phải là người thừa kế những vẫn ký trong hợp đồng thế chấp là không đúng.

Khi BIDV thẩm định tài sản thì gia đình ông Trung đang quản lý và sử dụng một phần tài sản trên đất thế chấp nhưng ngân hàng không làm rõ vấn đề này.

Trong hồ sơ thế chấp tài sản BIDV không nêu cụ thể các tài sản có trên đất

như thực tế gồm: hai khối tài sản 03 tầng và 04 tầng, căn nhà 04 tầng có diện tích xây dựng là 182m², theo quy định tại Điều 716 BLDS năm 2005 về thế chấp quyền sử dụng đất thì tài sản trên đất phải có văn bản thỏa thuận thì tài sản trên đất mới là tài sản thế chấp.

Vì những lí do trên gia đình ông Trung đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp số công chứng 110399 quyển số 04/HĐTC ngày 18/02/2011 tại văn phòng công chứng Việt là vô hiệu.

+ Bà Nguyễn Thị Kim Oanh trình bày:

Hợp đồng tín dụng số 01/2010/HĐ kí ngày 01/03/2011 giữa BIDV chi nhánh Đông Đô với ông Võ Văn Nam và bà Nguyễn Thị Kim Oanh để vay khoản tiền 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng. Thời hạn vay 12 tháng; lãi suất vay 18%/năm, lãi suất quá hạn là 150%. Mục đích vay để mua nhà ở tại địa chỉ số 1132Y đường La Thành, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, TP. Hà Nội. Hình thức thanh toán cả gốc và lãi một lần.

Mặc dù trong Hợp đồng tín dụng có bà ký, song toàn bộ giao dịch chỉ một mình ông Nam thực hiện và xác định ông Nam vay cá nhân, việc bà ký tên vào Hợp đồng tín dụng là do BIDV yêu cầu, ông Nam không hiểu về Luật pháp nên bảo bà ký nhưng thực chất bà không vay, khi tiền giải ngân bà cũng không biết nên ông Nam sẽ chịu trách nhiệm cá nhân để thanh toán khoản nợ này. Số tiền vay ông Nam vay sử dụng đúng mục đích.

Quá trình vay nợ, ông Nam chưa thanh toán cho BIDV bất cứ một khoản tiền gốc và lãi nào. Cho đến nay ông Nam nợ BIDV số tiền như sau:

- Nợ gốc: 8.000.000.000 (Tám tỷ đồng).
- Nợ lãi: 6.144.000.000 (Sáu tỷ, một trăm bốn mươi bốn triệu đồng)

Nay ngân hàng BIDV yêu cầu ông Nam thanh toán khoản nợ nói trên, ông Nam nhận nợ và sẽ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản tiền: **14.144.000.000** (Mười bốn tỷ, một trăm bốn mươi bốn triệu) đồng (tạm tính đến ngày 15/05/2015).

Tuy nhiên, do ông Nam vẫn chưa có khả năng thanh toán khoản nợ nói trên. Nay bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để cho ông Nam bán thửa đất số 05, nhà B3, khu TTQĐ, diện tích 108,53m², thị trấn Mai Dịch, huyện Từ Liêm (nay là Cầu Giấy) để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Khi bà ký hợp đồng thế chấp, bà ký một cách tự nguyện, không ép buộc.

Nguồn gốc nhà đất thế chấp tại Ngân hàng là do năm 1999, mẹ ông Nam đã đổi căn hộ tại Ngọc Khánh – Ba Đình – Hà Nội để lấy. Sau khi đổi, mẹ ông Nam đã ủy quyền (không có hợp đồng ủy quyền mà chỉ có đơn ông Nam gửi UBND phường Ngọc Khánh – Ba Đình trình bày về việc ủy quyền để đứng tên). Trong tổng số đất 108,53m² nói trên, thực tế ông Nam chỉ được sở hữu và sử dụng 64m². Ông Võ Văn Trung (em trai ông Nam) được sử dụng 39m² (việc phân chia diện

tích sử dụng đất này căn cứ vào Biên bản họp gia đình của ông Nam vào 02/09/2000). Đến ngày 19/12/2000, khi làm thủ tục sang tên từ chủ sở hữu cũ là ông Doãn Nho và bà Nguyễn Nguyệt Ánh thì nhà đất chỉ đứng tên một mình ông Nam.

Năm 2011, ông Trung và ông Nam đã làm thủ tục tách sổ đỏ nộp tại UBND phường Mai Dịch song không có nhận nộp hồ sơ.

Năm 2000, ông Nam xây nhà 03 tầng lợp tôn, khoảng năm 2007, ông Trung xây nhà 05 tầng, tuy nhiên khi thẩm định thì không ghi gì về 02 ngôi nhà xây này và trong đơn đăng ký giao dịch đảm bảo không có 02 căn nhà nằm trên đất đã thế chấp.

Khi ký hợp đồng thế chấp, ông Nam không nói cho ông Trung biết mà mang toàn bộ nhà đất này để thế chấp cho Ngân hàng.

Trước khi cho vay, Ngân hàng có xuống định giá nhà đất là tài sản thế chấp để vay tiền Ngân hàng. Trong biên bản định giá tài sản chỉ ghi là nhà mái ngói nên không tính giá trị tài sản, nhà ngói này hiện đã phá đi năm 2000 và xây nhà 03 tầng mái tôn. Khi Ngân hàng lập biên bản, ông Nam và bà Oanh đã tự nguyện ký và không có ý kiến thắc mắc.

Gia đình ông Trung hiện có 04 người ở:

- Ông Võ Văn Trung
- Bà Trần Thị Mai Hiền
- Anh Võ Lê Minh Tâm
- Anh Võ Hoàng Anh Tú

Căn nhà ông Nam xây hiện cho gia đình chị Phạm Thị Dung gồm 06 người thuê ở. Bà Oanh không đồng ý phát mại nhà đất hiện tại gia đình ông Trung đang quản lý và sử dụng.

Nhà đất đang tranh chấp hiện nay tại địa chỉ: số 20 ngõ 217 phố Mai Dịch – phường Mai Dịch – Cầu Giấy – Hà Nội.

Ngày 23/12/2018, ông Võ Văn Trung và bà Trần Thị Mai Hiền có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp số công chứng 110399 ngày 18/02/2011 của Văn phòng công chứng Việt giữa BIDV chi nhánh Đông Đô với ông Võ Văn Nam và bà Nguyễn Thị Kim Oanh là vô hiệu toàn bộ về cả nội dung lẫn hình thức vì:

Ngày 20/01/1999, mẹ ông Trung có tổ chức một cuộc họp gồm mẹ ông và bốn chị em (bố ông đã mất năm 1995). Trước đây, bố mẹ ông được phân một căn hộ tại A9 Tập thể Đại học Giao thông vận tải Ngọc Khánh Ba Đình Hà Nội. Nhưng do căn hộ đó chật chội, hai anh em ông cũng đều có gia đình nên cả gia đình ông thống nhất đổi căn nhà tại Khu tập thể Đại học Giao thông vận tải.

Do ông Nam là con trai lớn và ông cũng là con trai nên mẹ ông đã cử ông và ông Nam cùng đi xem căn hộ số 05 B3 Tập thể Quân đội Mai Dịch của ông

Doãn Nho và bà Nguyệt Ánh, hai anh em ông cùng nhất trí mua căn nhà đó.

Khi đi thanh toán, hai anh em ông đã trả tiền đầy đủ cho ông Doãn Nho và bà Nguyệt Ánh tại Ngân hàng Cầu Giấy – Hà Nội.

Mẹ ông đã ủy quyền cho ông Nam làm các thủ tục hợp đồng mua bán với ông Doãn Nho và bà Nguyệt Ánh (nhưng việc này mẹ ông đã yêu cầu ông Nam phải viết giấy cam kết bảo đảm là chỉ được mẹ ông ủy quyền đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và phải có xác nhận của UBND phường Ngọc Khánh). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 05 B3 Tập thể Quân đội Mai Dịch này chỉ có ông Nam đứng tên, còn bà Oanh – vợ ông Nam không được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, mặc dù bà Oanh lúc đó đã kết hôn với ông Nam.

Cả gia đình gồm mẹ ông, gia đình ông Nam và gia đình ông cùng chuyên về sinh sống tại đó từ năm 1999, không có tranh chấp kiện cáo gì.

Ngày 02/09/2000, mẹ ông đã tổ chức họp gia đình và quyết định bán cho ông Nam lô đất đằng sau là $10,5 \times 3,5 = 36,75\text{m}^2$, thành tiền là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Số tiền đó được chia đều cho 05 suất gồm mẹ ông và bốn chị em ông. Số đất còn lại, mẹ ông chia đôi cho 02 anh em, mỗi người được $35,89\text{m}^2$. Ông Nam chuyển nhượng cho ông $3,5\text{m}^2$ sân trước nhà nên diện tích của gia đình ông là $39,7\text{m}^2$. Sau cuộc họp gia đình, ông và ông Nam có một bản thỏa thuận: *“Phần đất của ai người đó sử dụng, ranh giới là bức tường chung. Phần của ông Trung đi đằng cổng có sẵn từ trước. Phần của ông Nam đi đằng sau lối đường ông Nam đã mua của gia đình. Ông Nam phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên tách sổ cho hai anh em ông.”*

Cuối năm 2000, ông Nam đã làm lại căn nhà 03 tầng lợp mái tôn trên diện tích đã mua và được chia của mẹ ông cùng gia đình, còn gia đình ông Trung sinh sống trên diện tích mà mẹ ông đã cho. Đến năm 2008, vợ chồng ông đã phá phần nhà được chia và xây căn nhà 04 tầng trên diện tích $39,7\text{m}^2 + 5,7\text{m}^2$ ông Nam cho, tổng cộng là $45,4\text{m}^2$, diện tích sàn là $45\text{m}^2 \times 04 \text{ tầng} = 181,6\text{m}^2$. Khi xây dựng, ông không có giấy phép, Ủy ban nhân dân phường Mai Dịch chỉ phạt hành chính.

Việc ông Nam thế chấp nhà với Ngân hàng, gia đình ông không hề biết. Trong thời gian sinh sống tại địa chỉ này, từ năm 1999 đến nay không thấy người của Ngân hàng đến kiểm tra xem xét về nhà đất.

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 05 B3 Tập thể Quân đội Mai Dịch, chỉ có ông Nam đứng tên, còn bà Oanh không đứng tên vì đó là tài sản của bố mẹ ông để lại cho các con mặc dù lúc đó bà Oanh đã kết hôn với ông Nam.

Sau khi tham gia phiên hòa giải ngày 27/11/2015, ông mới biết Ngân hàng yêu cầu phát mại tất cả tài sản tại số 05 B3 Tập thể Quân đội Mai Dịch. Theo ông, hợp đồng thế chấp giữa ông Nam, bà Oanh và Ngân hàng không hợp lệ, vì bà Oanh không phải là chủ sở hữu của tài sản đó, đồng thời ông Nam chỉ được mẹ

ông ủy quyền cho đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn những quyền khác mẹ ông không cho ông Nam nhưng ông Nam lại mang đi thế chấp. Như vậy, ông Nam đã không thực hiện đúng trách nhiệm của mình với mẹ và gia đình. Hợp đồng giữa ông Nam và Ngân hàng đã vi phạm Luật Dân sự về giao dịch khi không có sự đồng ý của gia đình ông.

Qua phiên hòa giải, ông cũng được biết, trong hợp đồng thế chấp, trong đơn yêu cầu đăng ký thế chấp, ông Nam không ghi căn nhà 04 tầng của ông là tài sản gắn liền với đất để thế chấp cho Ngân hàng (phần chứng nhận của văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận Cầu Giấy chỉ chứng nhận thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký theo nội dung của đơn ngày 23/02/2011). Tài sản gắn liền với đất chỉ là căn nhà lợp proximant 02 tầng 88m² mà trong thực tế ông Nam đã làm 03 tầng lợp mái tôn từ cuối năm 2000. Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận Cầu Giấy không chứng nhận nhà 04 tầng của ông là tài sản thế chấp Ngân hàng.

Tại biên bản định giá tài sản, giấy giao nhận tài sản đảm bảo cho Ngân hàng ngày 16/02/2011 mà ông Nam, bà Oanh ký với Ngân hàng không tính trị giá căn nhà 02 tầng lợp mái ngói ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng thực tế căn nhà này là của ông Doãn Nho có trước khi ông Nho xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau này khi đổi nhà xong, hai anh em ông chia nhà xong, ông Nam đã phá đi làm lại nên không còn căn nhà 88m² này nữa. Tại báo cáo của Hội đồng thẩm định tài sản của Ngân hàng ngày 15/02/2011, thẩm định tài sản chỉ tính giá trị đất là 100 triệu x 108,53m² = 10.853.000.000 (Mười tỷ, tám trăm năm mươi ba triệu) đồng là tài sản thế chấp, không tính nhà ở là tài sản thế chấp (có phụ lục kèm theo). Căn nhà 04 tầng của ông, Ngân hàng cũng không ghi trong báo cáo thẩm định để quyết định cho ông Nam vay tiền. Đối chiếu với pháp luật, ông biết căn nhà 04 tầng xây dựng của vợ chồng ông tạo dựng nên tuy không đăng ký vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thuộc quyền sở hữu của ông, cũng không có gì sai với pháp luật vì pháp luật không bắt buộc ông đăng ký quyền sở hữu về nhà ở.

Căn nhà 04 tầng của ông không ghi là tài sản thế chấp trong hợp đồng, không ghi trong đơn đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền là Tài sản thế chấp cho Ngân hàng, căn nhà 04 tầng của gia đình ông cũng không ghi trong biên bản định giá là tài sản thế chấp của Ngân hàng mà có chữ ký của ông Nam và trong báo cáo thẩm định của cán bộ Ngân hàng cũng không ghi ngôi nhà 04 tầng của ông là tài sản thế chấp giao cho Ngân hàng. Vì vậy, theo điều 323 Bộ luật Dân sự, nhà ở của gia đình ông không có giá trị pháp lý hiệu lực là tài sản thế chấp cho Ngân hàng nên Ngân hàng không có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Cơ quan chức năng phát mại tài sản là căn nhà 04 tầng của ông.

Theo các điều 04, 132, 184, 197, 323 Bộ luật Dân sự; Điều 04, 59 Luật Nhà ở thì ông thấy rằng hợp đồng thế chấp của ông Nam, bà Oanh ký với Ngân hàng về thế chấp nhà đất tại số 05 B3 Tập thể Quân đội Mai Dịch là không hợp lệ, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản là nhà trên đất là không đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trung và bà Hiên:

- *BIDV trình bày:* Khi ký hợp đồng thế chấp BIDV có xuống xem xét thẩm định và thấy tài sản trên đất là nhà 02 tầng. BIDV không biết ông Trung đang quản lý sử dụng một phần đất, nay ông Trung cho rằng một phần đất thuộc tài sản thế chấp ông được bố mẹ chia theo biên bản họp gia đình BIDV không nắm được vì ông Nam và bà Oanh không kê khai với BIDV do vậy việc ông Trung đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ông Nam trình bày:* Ông Nam đồng ý với ý kiến của ông Trung, bà Hiên về việc đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp là vô hiệu vì khi xem xét thẩm định tài sản BIDV biết tài sản thế chấp thuộc sở hữu chung nhưng vẫn cố tình cho ông Nam làm thủ tục thế chấp là vi phạm pháp luật, Hợp đồng thế chấp vô hiệu cả về nội dung và hình thức.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác* cũng đồng tình với ý kiến đã trình bày của ông Nam và quan điểm của ông Trung, bà Hiên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện đòi nợ tiền vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam đối với ông Võ Văn Nam.

2. Buộc ông Võ Văn Nam phải thanh toán cho BIDV số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 01/2010/HĐ ngày 01/03/2011, tạm tính đến ngày 21/11/2019 là:

- Nợ gốc: 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng.

- Lãi: 14.016.000.000 (Mười bốn tỷ không trăm mười sáu triệu) đồng.

- Tổng cả gốc và lãi: 22.016.000.000 (Hai hai tỷ không trăm mười sáu triệu) đồng

3. Trường hợp ông Võ Văn Nam không trả số nợ nêu trên thì BIDV có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 110399 lập tại Văn phòng công chứng Việt ngày 18/02/2011 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 05 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch - Từ Liêm (nay là quận Cầu Giấy) Hà Nội. Tài sản này đã được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất cho ông Doãn Nho và bà Nguyễn Nguyệt Ánh số hồ sơ gốc 4753 – NĐ ngày 05/12/1998, đăng ký sang tên cho ông Võ Văn Nam quyển 19 tờ 184 số 878 ngày 28/12/2000

để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả hết số nợ vay của ông Võ Văn Nam đối với BIDV.

Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam tiếp tục quản lý hồ sơ tài sản thế chấp của ông Võ Văn Nam, bà Nguyễn Thị Kim Oanh để đảm bảo cho việc thi hành án.

4. Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu bàn giao tài sản đảm bảo để thi hành án thì ông Võ Văn Nam, bà Nguyễn Thị Kim Oanh, ông Võ Văn Trung, bà Trần Thị Mai Hiên, anh Võ Lê Minh Tâm, anh Võ Hoàng Anh Tú có trách nhiệm tự tìm nơi ở khác.

5. Giành quyền khởi kiện cho ông Võ Văn Trung và bà Trần Thị Mai Hiên đối với ông Võ Văn Nam và bà Nguyễn Thị Kim Oanh khi ông Trung, bà Hiên có đơn yêu cầu và chứng minh được thiệt hại của mình nếu một phần nhà đất tại số 05 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch - Từ Liêm (nay là quận Cầu Giấy) Hà Nội (Nay là số 20A ngách 187/2 khu tập thể Quân đội, phố Mai Dịch, phường Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội) bị phát mại.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, ông Võ Văn Nam còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm ông Võ Văn Nam, bà Nguyễn Thị Kim Oanh; ông Võ Văn Trung, bà Trần Thị Mai Hiên, anh Võ Lê Minh Tâm, anh Võ Hoàng Anh Tú: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo hủy bản án sơ thẩm, tuyên Hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng ông Nam, bà Oanh với ngân hàng là vô hiệu.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn Nam trình bày:*

+ Bản án sơ thẩm đánh giá không toàn diện, khách quan vụ án; cấu tạo thiếu tên luật sư; không xác định bản chất của vụ án, không căn cứ vào các tài liệu thu thập được (Bút lục 372; 382). Cấp sơ thẩm đã đi thẩm định và xác nhận có 02 khối nhà không đúng với biên bản thẩm định khi Ngân hàng xuống xem xét đề cấp tín dụng; Tại biên bản thẩm định của cấp sơ thẩm đã đo diện tích thực tế của tài sản thế chấp chênh với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hơn 1m; Việc xác

định tài sản của ông Trung là nhà 4 tầng nằm trên đất có xác nhận của ông Hoàng Hữu Long (bút lục 480; 483; 192...), biên bản họp gia đình; văn bản xác nhận tại Ủy ban phường Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội đã đủ cơ sở xác định phần nhà đất hiện gia đình ông Trung đang ở thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Trung, việc ông Nam, bà Oanh thế chấp là trái pháp luật.

+ Đối với Hợp đồng vay vốn: Đề nghị Hội đồng xét xử làm rõ việc ông Hào làm hồ sơ không đúng trình tự, các đương sự không đến văn phòng công chứng ký; cấp tín dụng chỉ thể hiện trên giấy không có biên bản kiểm tra tài sản đã vi phạm luật Tổ chức tín dụng; Hợp đồng tín dụng căn cứ vào đơn của ông Nguyễn Lê Hoàng chứ không phải của ông Võ Văn Nam; lập báo cáo hồ sơ vay vốn bằng đúng với số vốn cho vay trước khi định giá tài sản; Quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng thể hiện tại vi bằng 347/2020/VBTPLDD này 23/10/2020 đề nghị Hội đồng xét xử coi đây là chứng cứ;

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án: Hủy hợp đồng tín dụng; hủy hợp đồng thế chấp; hoặc hủy bản án sơ thẩm;

- Bà Oanh trình bày: Tại sao Ngân hàng lại căn cứ vào đơn yêu cầu vay vốn của ông Hoàng lại cấp tín dụng cho ông Nam; bà không có nhu cầu vay vốn; không được ra phòng công chứng và không được gặp công chứng để ký vào hợp đồng; bản thân bà ký thế chấp là sai vì bà không phải chủ tài sản; bà cũng cho rằng gia đình bà đã đề nghị ông Hoàng Hữu Long đi tách thửa cho ông Trung có căn cứ là cuộc nói chuyện được ghi âm và chuyển thành chữ viết tại vi bằng bà cũng đề nghị hủy Hợp đồng tín dụng; hủy hợp đồng thế chấp; hoặc hủy bản án sơ thẩm;

- Đại diện theo ủy quyền của ông Trung, bà Hiên, anh Tâm, anh Tú trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bỏ phần thế chấp của ông Trung vì ông Nam chỉ được ủy quyền đứng tên đất không có quyền định đoạt tài sản; bản thân bà Oanh không có quyền gì đối với tài sản thế chấp; Đương sự không được áp dụng các điều luật về thế chấp, giao dịch bảo đảm; Thẩm định của Ngân hàng không được xác nhận của chính quyền địa phương.... nên Hợp đồng thế chấp là không hợp pháp. Đề nghị Hủy hợp đồng công chứng; xem xét việc hủy hợp đồng ủy quyền của ông tại cấp sơ thẩm; xem xét thiệt hại về việc văn phòng công chứng đã công chứng Hợp đồng thế chấp sai pháp luật.

- Đại diện văn phòng công chứng Việt: Khẳng định việc tiến hành Công chứng Hợp đồng thế chấp nhà, đất số công chứng 110399 lập tại Văn phòng công chứng Việt ngày 18/02/2011 giữa vợ chồng ông Võ Văn Nam và Ngân hàng BIDV là đúng pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội như sau: Căn cứ áp dụng quy định tại Điều 342 BLDS năm 2005 (tương ứng với Điều 318 BLDS năm 2015), Điều 715, Điều 721 BLDS năm 2005; mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ và Án lệ số 11/2017/AL, khoản 2 Điều 308 BLTTDS đề xuất không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nam, bà Oanh; chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là gia đình ông Trung, bà Hiên sửa Bản án sơ thẩm số 33/2019/DSST ngày 21/11/2019 của TAND quận Ba Đình về nội dung: Đối với ngôi nhà 4 tầng của vợ chồng ông Trung khi xử lý tài sản thế chấp cần dành cho chủ sở hữu nhà là ông Trung, bà Hiên được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua. Trong trường hợp ông Trung, bà Hiên không có khả năng mua thì khi xử lý quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Trung, bà Hiên được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp (ông Nam, bà Oanh) trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (ông Trung, bà Hiên) được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng.

Về các quyết định khác giữ nguyên theo bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về hình thức:** Đơn kháng cáo của ông Võ Văn Nam, bà Nguyễn Thị Kim Oanh; ông Võ Văn Trung, bà Trần Thị Mai Hiên, anh Võ Lê Minh Tâm, anh Võ Hoàng Anh Tú kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

[2] **Về tố tụng:** Các đương sự có mặt theo quy định của pháp luật:

- *Về xác định tư cách đương sự:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Trung, bà Hiên có yêu cầu độc lập đề nghị tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp số công chứng 110399 ngày 18/2/2011 giữa ông Nam, bà Oanh với Ngân hàng BIDV lập tại Văn phòng công chứng Việt vô hiệu. Tòa án sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Việt vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đưa thiếu người tham gia tố tụng vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS năm 2015.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã bổ sung Văn phòng công chứng Việt vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Văn

phòng công chứng Việt trình bày trình tự chứng thực Hợp đồng thế chấp số công chứng 110399 ngày 18/2/2011 giữa ông Nam, bà Oanh với Ngân hàng BIDV đã làm đúng qui định của pháp luật, Văn phòng công chứng Việt đồng ý tham gia tại cấp phúc thẩm, không có khiếu nại gì và xin được vắng mặt tại phiên tòa xét xử. Cấp sơ thẩm cần rút hình nghiệm.

Quá trình giải quyết, ông Võ Văn Nam có trình bày hiện nay nhà 03 tầng ông Nam xây dựng đang cho gia đình chị Phạm Thị Dung gồm 06 người thuê. Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 04/9/2019 thể hiện nhà 03 tầng hiện đang cho thuê bán hàng, gia đình ông Nam không sinh hoạt và ở tại địa chỉ này, người thuê nhà không sửa chữa, không thay đổi kết cấu gì (BL 500-501) nhưng không có chữ ký của những người đang thuê nhà. Tòa án sơ thẩm không đưa những người thuê nhà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không lấy lời khai là đưa thiếu người tham gia tố tụng. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, ông Nam và bà Oanh cho biết: Đối với những người thuê trên đất thay đổi liên tục, không ký hợp đồng thuê, không sửa chữa, cải tạo gì tài sản trên đất và ông bà đề nghị Toà án không đưa những người này vào tham gia tố tụng.

Về việc bà Oanh có ý kiến Tòa án cấp sơ thẩm không xác định bà là bị đơn mà xác định bà là người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trong vụ án vì bà không phải chủ tài sản, không có quyền thế chấp.... Căn cứ vào khoản 3 Điều 68 và khoản 6 Điều 68 cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị Kim Oanh là người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan là đúng quy định của pháp luật.

Về việc luật sư Vi Văn A không có tên trong phần các đương sự tại bản án sơ thẩm: Tại phiên tòa sơ thẩm, luật sư A có tham gia phiên tòa và được thực hiện quyền của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nam, đã được phản ánh trong bút ký phiên tòa cũng như trong phần trình bày của các đương sự. Đây là sơ xuất của cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về việc ông Nam đề nghị đưa ông Hoàng Hữu Long nguyên Phó chủ tịch phường Mai Dịch tham gia phiên tòa với tư cách là người làm chứng. Hội đồng xét xử nhận thấy: trong hồ sơ vụ án ông Long đã có lời khai đầy đủ rõ ràng thấy không cần thiết ông Long phải có mặt tại phiên tòa nên đề nghị này không được chấp nhận.

Việc ông Nam kháng cáo đưa bà Võ Thị Bắc, Võ Thị Thủy là em gái ông Nam, ông Trung, tham gia tố tụng: Nhận thấy đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp không có căn cứ đưa hai người này tham gia tố tụng nên không chấp nhận.

- *Về thẩm quyền giải quyết*: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Nam thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp. Căn cứ theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015 quy định thì TAND cấp huyện nơi bị đơn cư

trú có thẩm quyền giải quyết vụ án này, do đó TAND quận Ba Đình thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, kháng cáo của ông Trung, bà Hiên, anh Tâm, anh Tú là không có căn cứ.

[3] **Về nội dung:** Sau khi có bản án sơ thẩm ông Nam, bà Oanh kháng cáo xem xét lại toàn bộ bản án; ông Võ Văn Trung, bà Trần Thị Mai Hiên, anh Võ Lê Minh Tâm, anh Võ Hoàng Anh Tú kháng cáo đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số công chứng 110399 ngày 18/02/2011 tại Văn phòng công chứng Việt ký giữa Ngân hàng BIDV và ông Võ Văn Nam và bà Nguyễn Thị Kim Oanh là vô hiệu.

[3.1]. **Xét nội dung kháng cáo của ông Võ Văn Nam, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:**

- Về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa ông Nam, bà Oanh với Ngân hàng BIDV:

Ngân hàng BIDV chi nhánh Đông Đô và ông Võ Văn Nam xác nhận: Ngày 01/03/2011, Ngân hàng BIDV chi nhánh Đông Đô ký Hợp đồng tín dụng số 01/2010/HĐ với ông Võ Văn Nam để vay khoản tiền 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng. Thời hạn vay 12 tháng; lãi suất vay 18%/năm, lãi suất quá hạn là 150%. Mục đích vay để mua nhà ở tại địa chỉ số 1132Y đường La Thành, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, TP. Hà Nội. Mặc dù trong Hợp đồng tín dụng có cả chữ ký của bà Nguyễn Thị Kim Oanh (vợ ông Nam) song trong toàn bộ hồ sơ vay nợ ký tại BIDV thì chỉ có một mình ông Nam ký, theo quy định của BIDV thì do bà Oanh có quan hệ vợ chồng với ông Nam, có quyền tài sản đối với tài sản của ông Nam nên bà Oanh phải ký tên trong Hợp đồng tín dụng còn BIDV vẫn xác định đây là khoản vay cá nhân của ông Nam nên khi ký Hợp đồng tín dụng thì bên vay là cá nhân ông Nam và ông Nam phải chịu trách nhiệm cá nhân khi thanh toán nợ với BIDV. Cùng ngày ông Nam đã nhận được đã nhận được từ ngân hàng số tiền 8 tỷ đồng theo hợp đồng.

Quá trình vay nợ, ông Nam chưa thanh toán cho Ngân hàng BIDV bất cứ một khoản tiền gốc và lãi nào. Cho đến nay ông Nam nợ Ngân hàng BIDV số tiền như sau (tạm tính đến ngày 21/11/2019):

- Nợ gốc: 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng.
- Lãi: 14.016.000.000 (Mười bốn tỷ không trăm mười sáu triệu) đồng.
- Tổng cả gốc và lãi: 22.016.000.000 (Hai hai tỷ không trăm mười sáu triệu) đồng.

Nay Ngân hàng BIDV yêu cầu ông Nam thanh toán toàn bộ nợ gốc và khoản lãi trên, thanh toán một lần.

Hội đồng xét xử nhận định:

- Về yêu cầu thanh toán nợ gốc: Hợp đồng tín dụng nói trên được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật. Căn cứ Điều 02 hợp đồng tín

dụng số 01/2010/HĐ ký ngày 01/03/2011 có quy định thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tại điểm 3 Điều 04 của Hợp đồng tín dụng số 01/2010/HĐ quy định: Đến hạn nếu bên vay không trả nợ thì ngân hàng có quyền chuyển toàn bộ dư nợ thực tế kể cả phần dư nợ chưa đến hạn sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn áp dụng lãi suất nợ quá hạn theo điều 02 của Hợp đồng tín dụng đã ký.

Từ ngày 01/3/2012, ông Võ Văn Nam đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ là vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng 01/2010/HĐ. Do vậy, cấp sơ thẩm buộc ông Võ Văn Nam thanh toán nợ gốc của hợp đồng 8.000.000.000 cho Ngân hàng BIDV là đúng quy định của pháp luật.

- *Về yêu cầu tiền lãi:* Căn cứ Điều 2 thỏa thuận về lãi trong hợp đồng tín dụng số 01/2010/HĐ là tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật; việc bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với ngân hàng là vi phạm các cam kết đã thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng BIDV yêu cầu ông Võ Văn Nam thanh toán tổng nợ lãi gồm lãi chuyển quá hạn là 14.016. 000.000 (Mười bốn tỷ không trăm mười sáu triệu) đồng (lãi tạm tính đến ngày 21/11/2019) là có cơ sở, được chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền ông Võ Văn Nam phải thanh toán cho BIDV tạm tính đến thời điểm ngày 21/11/2019 là: **22.016.000.000** (Hai mươi hai tỷ không trăm mười sáu triệu) đồng.

- *Về với hợp đồng thế chấp:* Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, nợ lãi và các loại phí) của ông Võ Văn Nam với BIDV đối với khoản vay trên, ngày 18/02/2011 ông Võ Văn Nam và bà Nguyễn Thị Kim Oanh đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 110399 tại Văn phòng công chứng Việt với Bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Đông Đô - Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam. Theo đó, bên thế chấp ông Võ Văn Nam và bà Nguyễn Thị Kim Oanh đồng ý thế chấp cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng đất của ông Võ Văn Nam đối với căn hộ số 05 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch, Từ Liêm (nay là quận Cầu Giấy), Hà Nội. Tài sản đã được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất cho ông Doãn Nho và bà Nguyễn Nguyệt Ánh số hồ sơ gốc 4753 – NĐ ngày 05/12/1998, đăng ký sang tên cho ông Võ Văn Nam quyền 19 tờ 184 số 878 ngày 28/12/2000.

Nhà đất này bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả hết số nợ vay của ông Võ Văn Nam đối với Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, ông Võ Văn Nam, bà Nguyễn Thị Kim Oanh, ông Võ Văn Trung, bà Trần Thị Mai Hiền đều khẳng định: Nguồn gốc nhà đất tại số 05 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch, Từ Liêm (nay là quận Cầu Giấy), Hà Nội là do cụ Lê Thị Vy (mẹ đẻ của ông Võ Văn

Nam và Võ Văn Trung) bán nhà tại Tập thể Đại học Giao thông ủy quyền cho ông Nam đứng tên mua nhà tại số 05 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch - Từ Liêm (nay là quận Cầu Giấy) Hà Nội, việc ủy quyền có xác nhận của UBND Phường Ngọc Khánh ngày 26/01/1999 và biên bản họp gia đình ngày 02/09/2000. Nhà đất được chia cho ông Nam sở hữu, sử dụng 64m², ông Trung sở hữu sử dụng 39,7m² và có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho hai chị em gái. Đến năm 2010, ông Nam có nhờ ông Hoàng Hữu Long – nguyên là Phó chủ tịch UBND phường Mai Dịch tách thửa cho ông Nam và ông Trung...Từ đó, các ông bà Nam, Trung, Hiên, Oanh cho rằng nhà đất tại số 05 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch, Từ Liêm (nay là quận Cầu Giấy), Hà Nội thuộc sở hữu chung của ông Nam và ông Trung, việc ông Nam-bà Oanh tự ý thế chấp toàn bộ nhà đất là vượt quá thẩm quyền của mình. Hơn nữa, việc BIDV cố tình cho ông Nam thế chấp toàn bộ nhà đất khi biết gia đình ông Trung đang quản lý sử dụng một phần nhà đất này là thuộc lỗi của BIDV nên đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số công chứng 110399 tại Văn phòng công chứng Việt ngày 18/2/2011 là vô hiệu.

Xét thấy ông Nam xuất trình tại Tòa án một văn bản đề ngày 26/01/1999, với nội dung *“Bố mẹ ông được nhà trường Đại học Giao thông cấp cho một căn hộ tập thể tại dãy nhà A9.....mẹ ông đồng ý phương án đổi chỗ ở xuống căn hộ số 05 nhà B3 tập thể Quân đội Mai dịch....mẹ ông đã ủy quyền cho ông đứng tên căn hộ đó khi đổi nhà và đã có sự chứng nhận của UBND Phường Mai Dịch...”*. UBND phường Ngọc Khánh đã xác nhận ông Nam có hộ khẩu thường trú tại phường Ngọc Khánh và có chữ ký là đúng. Tuy nhiên, văn bản này không được coi là giấy ủy quyền vì không có chữ ký của cụ Vy ký xác nhận ý chí của Cụ Vy tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc có những người làm chứng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, khi lập văn bản này tại thời điểm 26/01/1999 có trước thời điểm 19/12/2000 lúc ông Nam mới ký hợp đồng mua bán nhà đất số 5 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch. Ông Nam cũng không có văn bản nào khác chứng minh việc cụ Vy ủy quyền cho ông đứng tên căn hộ nói trên.

Tại Biên bản họp gia đình ngày 02/09/2000 (do đương sự xuất trình) không có nội dung nào nói đến việc ủy quyền đứng tên giữa cụ Vy và ông Nam. Nội dung chỉ thể hiện ông Nam, ông Trung đang ở trên đất mua của ông Doãn Nho và bà Nguyễn Nguyệt Ánh, gia đình thỏa thuận phân chia, thanh toán nhà đất này. Tuy nhiên, biên bản không có người làm chứng không được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền cũng như chưa được đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 27/08/2019, ông Hoàng Hữu Long – nguyên Phó chủ tịch UBND phường Mai Dịch khẳng định *“Năm 2010, gia đình ông làm thủ tục tách thửa nên phải đến số 10 Đặng Dung xin thông tin nhà đất, khi đó ông Nam là hàng xóm có nhờ ông xin hộ thông tin, ngoài ra ông không làm bất kỳ việc gì về tách thửa cho ông Nam”*.

Tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản nhà đất này vẫn mang tên chủ sử dụng là ông Võ Văn Nam trong GCNQSDĐ, do vậy ông Nam có quyền định đoạt, thế chấp tài sản cho Ngân hàng. Ngân hàng không buộc phải biết việc ông Nam đứng tên trong GCNQSDĐ đất là do được mẹ ông ủy quyền và cũng không buộc phải biết gia đình ông Nam có biên bản phân chia quyền sử dụng đất. Tại Điều 7.1 Hợp đồng thế chấp, bên thế chấp (ông Nam) cam đoan toàn bộ BĐS tại điều 1 hợp đồng thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp và hoàn toàn của duy nhất bên A (tức không sử dụng, sở hữu chung với bất kỳ cá nhân, tổ chức nào). Việc bà Oanh không có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà nhưng vẫn ký vào hợp đồng thế chấp. Hội đồng xét xử nhận thấy bà Oanh và ông Nam đang trong thời kỳ hôn nhân, bà Oanh được biết và ký vào hợp đồng là tự nguyện đồng ý và không có ý kiến gì về việc này. Ngoài ra, mục đích thế chấp tài sản để vợ chồng ông Nam mua nhà đất tại Đê La Thành đứng tên vợ chồng ông. Do vậy, việc bà Oanh ký vào các giấy tờ thế chấp vay ngân hàng là phù hợp với pháp luật. Việc ông Nam, bà Oanh không thông báo với ngân hàng và gia đình ông Trung nên phải chịu trách nhiệm cá nhân với gia đình ông Trung. Do vậy, xác định hợp đồng thế chấp giữa ông Nam và ngân hàng BIDV có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông Nam không thanh toán được một lần thì Ngân hàng BIDV được xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trong trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ thì ông Nam vẫn phải tiếp tục thanh toán khoản nợ trên.

Với các phân tích trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn Nam.

[3.2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Võ Văn Trung, bà Trần Thị Mai Hiền, anh Võ Hoàng Anh Tú, anh Võ Lê Minh Tâm.

Như đã nhận định ở trên về nguồn gốc nhà đất và biên bản hợp gia đình các bên đương sự trình bày và xuất trình đều chưa đủ căn cứ pháp lý khẳng định đất và nhà thuộc sở hữu của gia đình ông Trung, bà Hiền.

Về quá trình thế chấp: Ông Trung, bà Hiền cho rằng ngân hàng cũng có lỗi khi cho ông Nam, bà Oanh vay tiền và thế chấp tài sản không thuộc quyền định đoạt toàn bộ nên không được xác định là người thứ ba ngay tình vì quá trình cho vay khi thẩm định, định giá tài sản ngân hàng đã biết việc trên đất có 02 khối nhà (03 tầng của ông Nam và 04 tầng của ông Trung) không có trong GCN nhưng không làm rõ đã cho ông Nam, bà Oanh vay tiền.

Năm 2000, căn nhà 02 tầng mái ngói ghi trong GCN gia đình ông Nam, ông Trung đã phá đi để chia đất cho 02 anh em. Ông Nam đã xây dựng nhà 03 tầng trên đất. Năm 2008, ông Trung, bà Hiền đã xây dựng nhà 04 tầng diện tích sàn xây dựng 181.6m² trên diện tích đất 39.7m² được chia, việc này có ông Hồng là

người xây dựng nhà và bà Linh là chủ cửa hàng bán nguyên vật liệu xây dựng xác nhận. Tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc xây dựng nhà năm 2008 hiện nay do thời gian đã lâu nên ông không còn lưu giữ nữa. Nguyên vật liệu xây dựng ông mua tại cửa hàng của bà Nguyễn Thị Linh – Cửa hàng vật liệu xây dựng Văn An, phường Mai Dịch, Cầu Giấy, bà Linh có văn bản xác nhận ông đã nộp cho tòa. Tuy nhiên, ông không xuất trình được hợp đồng xây dựng vì thời điểm đó chỉ giao dịch bằng miệng, không có hợp đồng để chứng minh giao dịch cũng như giấy phép xây dựng. Ông cũng khai khi xây dựng do ông không có giấy phép nên bị UBND phường Mai dịch xử phạt hành chính, nhưng ông Trung, bà Hiên không xuất trình được tài liệu thể hiện đã bị xử phạt vì xây dựng trái phép. Vì vậy, không có cơ sở để khẳng định nhà đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của gia đình ông Trung.

Tại Báo cáo thẩm định định giá ngày 15/2/2011 và Biên bản định giá ngày 16/2/2011 của Ngân hàng (BL 114, 122, 126,131) trước khi vay vốn chỉ thể hiện tài sản nhà trên đất là nhà 02 tầng, tường chịu lực, mái ngói như trong GCN. Đến ngày 25/4/2014 Ngân hàng có tiến hành thẩm định lại vẫn xác định tài sản trên đất là nhà 2 tầng, nhận thấy: Tại thời điểm thế chấp trên đất thực tế hiện trạng có thay đổi so với giấy chứng nhận. Việc Ngân hàng xác định tại thời điểm thế chấp trên đất chỉ có nhà 2 tầng là chưa chính xác. Tuy nhiên, tại đơn đăng yêu cầu đăng ký thế chấp (BL123) cũng như tại điều 7 mục 7.1 hợp đồng thế chấp (BL 117) ông Nam và bà Oanh cam đoan đất và tài sản trên đất là của ông bà và không tranh chấp với ai. Khi thế chấp tài sản ông Nam không nói rõ với ngân hàng về việc thỏa thuận phân chia tài sản giữa các thành viên trong gia đình. Ông Nam, bà Oanh đều cam đoan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết của mình. Vì vậy, ông Nam phải chịu trách nhiệm trước thiệt hại của gia đình ông Trung, bà Hiên khi gia đình ông Trung bà Hiên có yêu cầu. Đối với các đề nghị khác của đại diện theo ủy quyền của ông Trung, bà Hiên, anh Tú, anh Tâm không có cơ sở chấp nhận.

Từ phân tích nêu trên HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trung và bà Hiên anh Tâm, anh Tú.

[3.3]. **Về nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim Oanh** nội dung Ngân hàng xét đơn đề nghị vay vốn của ông Nguyễn Lê Hoàng; đề nghị cấp phúc thẩm hủy hợp đồng thế chấp; hủy hợp đồng tín dụng hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Xét nội dung ngân hàng xét đơn đề nghị vay vốn của người khác Nguyễn Lê Hoàng mà không phải là của ông Nam, nhận thấy: Tại giấy đề nghị vay vốn ngày 10/2/2011 ghi tên người vay ông Võ Văn Nam mà không phải ông Nguyễn Lê Hoàng. Trên thực tế Ngân hàng đã giải ngân căn cứ vào đơn đề nghị của ông Nam và đã giải ngân ông Nam theo hợp đồng tín dụng ngày 01/3/2011 ông Nam đã nhận 8.000.000.000đ(tám tỷ đồng) theo hợp đồng. Đây là lỗi cấu thả của Ngân

hàng nhưng không thay đổi bản chất của vụ việc vì vậy Hợp đồng tín dụng vẫn có hiệu lực pháp luật; các nội dung kháng cáo khác của bà Oanh như đã phân tích ở trên do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bà Oanh.

[3.4]. **Về các đương sự kháng cáo việc cấp sơ thẩm áp dụng điều luật không đúng:** Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng quy định của pháp luật.

Từ phân tích nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các đương sự.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội một phần không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự kháng cáo phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148; Điều 271; Điều 273; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 317 đến Điều 323; Điều 463, 466, 468, 470 và các Điều từ 500 đến Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

- Luật hôn nhân và gia đình;

- Khoản 2 Điều 26; Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) đối với ông Võ Văn Nam.

2. Buộc ông Võ Văn Nam phải thanh toán cho BIDV số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 01/2010/HĐ ngày 01/03/2011, tạm tính đến ngày 21/11/2019 là:

- Nợ gốc: 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng.

- Lãi: 14.016. 000.000 (Mười bốn tỷ không trăm mười sáu triệu) đồng.

- Tổng cả gốc và lãi: 22.016.000.000 (Hai hai tỷ không trăm mười sáu triệu) đồng

3. Trường hợp ông Võ Văn Nam không trả số nợ nêu trên thì BIDV có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 110399 lập tại Văn phòng công chứng Việt ngày 18/02/2011 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 05 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch, Từ Liêm (nay là quận Cầu Giấy), Hà Nội. Tài sản này đã được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất cho ông Doãn Nho và bà Nguyễn Nguyệt Ánh số hồ sơ gốc 4753 – ND ngày 05/12/1998, đăng ký sang tên cho ông Võ Văn Nam quyền 19 tờ 184 số 878 ngày 28/12/2000 để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả hết số nợ vay của ông Võ Văn Nam đối với BIDV.

Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam tiếp tục quản lý hồ sơ tài sản thế chấp của ông Võ Văn Nam, bà Nguyễn Thị Kim Oanh để đảm bảo cho việc thi hành án.

4. Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu bàn giao tài sản đảm bảo để thi hành án thì ông Võ Văn Nam, bà Nguyễn Thị Kim Oanh, ông Võ Văn Trung, bà Trần Thị Mai Hiên, anh Võ Lê Minh Tâm, anh Võ Hoàng Anh Tú có trách nhiệm tự tìm nơi ở khác.

5. Giành quyền khởi kiện cho ông Võ Văn Trung và bà Trần Thị Mai Hiên đối với ông Võ Văn Nam và bà Nguyễn Thị Kim Oanh khi ông Trung, bà Hiên có đơn yêu cầu và chứng minh được thiệt hại của mình nếu một phần nhà đất tại số 05 nhà B3 khu tập thể quân đội Mai Dịch - Từ Liêm (nay là quận Cầu Giấy), Hà Nội (Nay là số 20A ngách 187/2 khu tập thể Quân đội, phố Mai Dịch, phường Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội) bị phát mại.

6. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Ông Võ Văn Nam phải nộp 130.016.000 (Một trăm ba mươi triệu không trăm mười sáu nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả BIDV số tiền tạm ứng án phí 61.072.000 (Sáu mươi một triệu không trăm bảy mươi hai nghìn) đồng đã nộp theo biên lai số 7719 ngày 14 tháng 10 năm 2015 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

+ Ông Võ Văn Trung, bà Trần Thị Mai Hiên mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận Ông Trung bà Hiên mỗi người đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí tại biên lai AA/2017/0005468 ngày 14/5/2019 và số AA/2017/ 0005484 ngày 17/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội nay chuyển thành án phí.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

+ Ông Võ Văn Nam phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ số tiền dự phí kháng cáo đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí lệ phí số 0024016 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

+ Bà Nguyễn Thị Kim Oanh phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ số tiền dự phí kháng cáo đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí lệ phí số 0024017 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội..

+ Ông Võ Văn Trung phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ số tiền dự phí kháng cáo đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí lệ phí số 0024018 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

+ Bà Trần Thị Mai Hiền phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ số tiền dự phí kháng cáo đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí lệ phí số 0024019 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

+ Anh Võ Lê Minh Tâm phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ số tiền dự phí kháng cáo đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí lệ phí số 0024020 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội..

+ Anh Võ Hoàng Anh Tú phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ số tiền dự phí kháng cáo đã nộp đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí lệ phí số 0024021 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

7. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, ông Võ Văn Nam còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trong 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 thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lan Anh