

Số: 396/2021/DS-PT

Ngày: 02/11/2021

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Chí Anh.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Bình

Bà Đặng Mạnh Cẩm Yên

-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: Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 11 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 75/2021/DSPT ngày 25 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DSST, ngày 14 và 19/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 191/2021/QĐ - PT ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q (TMCP Q);

Địa chỉ: Số 21 Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đức – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q (Công ty MBAMC); Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Phòng – Tổng giám đốc. (*Theo Hợp đồng ủy quyền số 154/UQ.MB-MBAMC ngày 18/3/2021*)

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty MBAMC:

1. Bà Lê Thanh Nga – Phó phòng thu hồi nợ tổ tụng, Công ty MBAMC (*vắng mặt tại phiên tòa*)
2. Ông Nguyễn Hưng Thịnh – Chuyên viên thu hồi nợ, Công ty MBAMC (*vắng mặt tại phiên tòa*)

3. Ông Khiếu Ngọc Sáng – Chuyên viên thu hồi nợ, Công ty MBAMC (có mặt tại phiên tòa)

Bị đơn:

1. Ông Lê Quang Tr, sinh năm 1978. (có mặt tại phiên tòa)

2. Bà Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1979. (có mặt tại phiên tòa)

Đều có HKTT: Số 1 ngõ Tây Sơn 3, phường Yết Kiêu, Hà Đông, Hà Nội

Nơi ở hiện nay: Số 110 Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đỗ Minh Hiến – Văn phòng luật sư JVN, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (có mặt tại phiên tòa)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Mai V, sinh năm 1949. (có mặt tại phiên tòa)

2. Bà Phạm Thị A, sinh năm 1955. (vắng mặt tại phiên tòa)

3. Anh Lê Mai D, sinh năm 1982 (vắng mặt tại phiên tòa)

4. Chị Vũ Hương G, sinh năm 1986 (vắng mặt tại phiên tòa)

5. Cháu Lê Vũ N, sinh năm 2014 (vắng mặt tại phiên tòa)

Người đại diện theo pháp luật của cháu N là anh Lê Mai D và chị Vũ Hương G.

Cùng địa chỉ: Số 01 ngõ 03 phố Tây Sơn, phường Yết Kiêu, Hà Đông, Hà Nội

6. Anh Lê Quang Tr, sinh năm 1978 (có mặt tại phiên tòa)

7. Chị Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1979. (có mặt tại phiên tòa)

8. Cháu Lê Nguyễn Trường Y, sinh năm 2003

9. Cháu Lê Nguyễn Trường K, sinh năm 2006

Người đại diện theo pháp luật của cháu Y và cháu K là anh Lê Quang Tr và chị Nguyễn Thị Xuân H.

Cùng địa chỉ: Số 110 Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

10. Ông Vũ Tiến U, sinh năm 1961. (có mặt tại phiên tòa)

11. Bà Trịnh Thị Thu B, sinh năm 1963. (vắng mặt tại phiên tòa)

12. Anh Vũ Th, sinh năm 1989 (vắng mặt tại phiên tòa)

13. Chị Nguyễn T, sinh năm 1989 (vắng mặt tại phiên tòa)

14. Cháu Vũ Thị Bảo P, sinh năm 2015

Người đại diện theo pháp luật của cháu P là anh Vũ Th và chị Nguyễn T

15. Anh Vũ I, sinh năm 1995 (vắng mặt tại phiên tòa)

Đều có HKTT và trú tại: Số 02, phố Tây Sơn, phường Yết Kiêu, Hà Đông, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Ngân hàng Thương Mại cổ phần Q (tên gọi tắt là MB) và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 18/04/2012, ông Lê Quang Tr, bà Nguyễn Thị Xuân H có ký Hợp đồng tín dụng số 89.12.003.563141.TD.CN với Ngân hàng TMCP Q (MB) – Chi nhánh Thanh Xuân, nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 2.998.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Hai tỷ chín trăm chín mươi tám triệu đồng).

- Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua nhà đất.

- Thời gian vay vốn: 96 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

- Thời hạn giải ngân: 01 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.

Ngân hàng TMCP Q đã tiến hành giải ngân số tiền vay cho ông Tr, bà H bằng Khế ước nhận nợ số LD1210900011 ngày 18/04/2012; lãi suất cho vay thả nổi, điều chỉnh 03 tháng 01 lần bằng lãi suất tiết kiệm 24 tháng trả lãi sau cộng biên độ lãi suất theo khế ước. Lãi suất cho vay áp dụng tại thời điểm vay là 20,40% năm; biên độ 7,4%, lãi suất tối thiểu 20,40%/năm. Phương thức trả nợ: Trả gốc, lãi hàng tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 13/4/2012 Ngân hàng TMCP Q đã ký với ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H Hợp đồng thế chấp được công chứng số 1234.2012/HĐTC, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/4/2012 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay là Thửa đất số 144+145, tờ bản đồ số 4, có địa chỉ tại: Ngõ Tây Sơn 3, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 963504, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH-00114 do UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2012, mang tên bà Phạm Thị A, ông Lê Mai V, diện tích 59,5m². Bà A, ông V đã tặng cho ông Lê Quang Tr theo hồ sơ số 0230-16/02/2012, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số: 302 quyển số: 01.2012 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Miền bắc ngày 16/02/2012.

Đăng ký thế chấp ngày 13/4/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và môi trường) quận Hà Đông, Hà Nội.

Nghĩa vụ bảo đảm: Bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Quang Tr, bà Nguyễn Thị Xuân H với mức dư tối đa tại mọi thời điểm là 2.998.000.000 VNĐ (Hai tỷ chín trăm chín mươi tám triệu đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Lê Quang Tr, bà Nguyễn Thị Xuân H thường xuyên không thực hiện đúng thời hạn thanh toán theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký. Từ ngày 05/4/2013 khoản vay của ông bà Tr H đã chuyển nợ quá hạn.

Tính đến thời điểm ngày 14/6/2019 dư nợ của ông Lê Quang Tr, bà Nguyễn Thị Xuân H tại Ngân hàng TMCP Q là:

Nợ gốc: 2.998.000.000 đồng, đã trả 405.342.883 đồng, còn nợ 2.592.657.117 đồng.

Lãi trong hạn: 2.036.638.168 đồng, đã trả 554.795.521 đồng, còn nợ 1.481.842.647 đồng.

Lãi quá hạn là: 1.763.157.121 đồng, đã trả 1.116.090 đồng, còn nợ 1.761.991.031 đồng.

Tại khế ước nhận nợ giữa hai bên thỏa thuận lãi suất trong hạn tại mọi thời điểm không thấp hơn 20,4%. Tuy nhiên quá trình điều chỉnh lãi vay Ngân hàng đã nhiều lần áp dụng mức lãi suất thấp hơn cho khách hàng tại thời điểm điều chỉnh; Lãi trong hạn hiện đang áp dụng là 16,3%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Nay Ngân hàng đề nghị : Ông Tr, bà H phải thanh toán ngay toàn bộ nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 14/6/2019 như đã nêu trên và khoản tiền lãi tính trên khoản nợ gốc kể từ ngày 15/6/2019 cho đến khi thanh toán đủ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận quy định tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

Trường hợp ông Tr, bà H không trả nợ hoặc trả không đầy đủ, yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên, xử lý tài sản thế chấp nêu trên để Ngân hàng thu hồi nợ.

Tiền án phí yêu cầu bị đơn phải chịu toàn bộ.

Phía bị đơn ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H thống nhất trình bày:

Ông Tr, bà H xác nhận có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Q để vay tiền, đến nay vợ chồng ông bà còn nợ chưa thanh toán được cho Ngân hàng số tiền như Ngân hàng trình bày là đúng. Về tài sản thế chấp đúng như đại diện nguyên đơn đã trình bày.

Ông Tr, bà H đề nghị Ngân hàng miễn cho ông, bà toàn bộ khoản lãi, còn khoản nợ gốc ông, bà xin trả dần hàng tháng, mỗi tháng trả từ 05 triệu đồng đến 10 triệu đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc. Đề nghị Ngân hàng cho bị đơn rút sổ đỏ để trả lại phần nhà đất của ông Dũng bà Hà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Tiến Dũng, bà Trịnh Thị Thu Hà thống nhất trình bày:

Thửa đất số 144+145, tờ bản đồ số 4, địa chỉ tại: Ngõ Tây Sơn 3, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, có tổng diện tích là: 59,5m², trong đó phần diện tích hơn 20m² là diện tích đất mà vợ chồng ông bà đã mua của ông Phạm Thế Hải (do gia đình bà A có giấy cho ông Hải diện tích đất này). Việc mua bán có lập giấy tờ viết tay ngày 02/10/2001 giữa hai bên. Việc mua bán không hoàn tất được thủ tục mua bán do tại thời điểm đó đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2007, vợ chồng ông bà Dũng Hà phá nhà cấp bốn và xây thành nhà kiên cố 3 tầng 01 tum, không có công sức đóng góp của người nào khác. Khi xây nhà, ông bà A V đã trực tiếp viết “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” cho ông Dũng, bà Hà có xác nhận của UBND phường Yết Kiêu để ông Dũng bà Hà trực tiếp xin phép xây dựng nhà. Bản chính giấy này ông bà đã nộp khi xin phép xây dựng nhà nên chỉ còn bản photo nộp cho Tòa án. Gia đình ông bà Dũng, Hà đã chuyển hộ khẩu về đây sinh sống từ năm 2007. Do diện tích đất nhỏ (dưới 30m²) không đủ điều kiện xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng biệt nên ông V, bà A hứa sẽ xin cấp Giấy chứng nhận sử dụng chung của hai nhà. Việc ông V, bà A đã tặng cho anh Lê Quang Tr cả diện tích đất đã bán cho ông Dũng, bà Hà và anh Tr đã sử dụng diện tích đất này để thế chấp vay Ngân hàng TMCP Q, ông Dũng, bà Hà không hề biết. Đến năm 2013 khi ông bà sang nhà ông V, bà A để đề nghị làm sổ đỏ đồng sở hữu thì mới được biết.

Vì lý do nêu trên, ông Dũng, bà Hà không đồng ý với ý kiến của Ngân hàng yêu cầu phát mại diện tích nhà đất ông bà đã mua, làm nhà và ở ổn định từ trước khi Ngân hàng nhận thế chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Mai V trình bày:

Ông xác nhận nội dung việc chuyển nhượng diện tích 20m² như ông Dũng, bà Hà trình bày là đúng. Hiện nay ông Phạm Thế Hải đã chết nên ông từ chối cung cấp thông tin. Nhà đất anh Tr thế chấp hiện nay vẫn do ông V, bà A quản lý, sử dụng; không có thay đổi gì từ khi thế chấp và không sử dụng vào giao dịch dân sự nào khác.

Tại bản án sơ thẩm số 12/2019/DSST ngày 14 và 19/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.

Buộc ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng cấp tín dụng số 89.12.003.563141.TD.CN và khế ước nhận nợ LD1210900011 ngày 18/04/2012 đã ký kết giữa hai bên :

- Số tiền còn nợ cho đến ngày 14/6/2019 được làm tròn số là: 5.836.490.000 đồng (*Năm tỷ, tám trăm ba sáu triệu, bốn trăm chín mươi ngàn đồng*). Trong đó: Nợ

gốc 2.592.657.117 đồng; nợ lãi trong hạn 1.481.842.647 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 1.761.991.031 đồng.

- Toàn bộ khoản tiền lãi phát sinh trên khoản nợ gốc kể từ ngày 15/6/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ hai bên đã ký kết.

2. Trường hợp ông Tr, bà H không trả được khoản tiền 5.836.490.000 đồng (*Năm tỷ, tám trăm ba sáu triệu, bốn trăm chín mươi ngàn đồng*) và khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 15/6/2019 theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ hai bên đã ký kết thì Ngân hàng TMCP Q có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất 38m² do gia đình ông Tr đang quản lý sử dụng tại Thửa đất số 144+145, tờ bản đồ số 4, có địa chỉ tại: Ngõ Tây Sơn 3, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 963504, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH-00114 do UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2012, mang tên bà Phạm Thị A, ông Lê Mai V, diện tích 59,5m²; tặng cho ông Lê Quang Tr theo hồ sơ số 0230-16/02/2012, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số: 302 Quyết số: 01.2012 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại văn phòng công chứng Miền bắc ngày 16/02/2012 (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất thiết lập ngày 18/01/2019 kèm theo).

2.1 Trường hợp ông Tr, bà H trả được khoản nợ ghi tại mục 1 nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất bản chính đã thế chấp tại Ngân hàng cho người thế chấp tài sản và làm thủ tục giải chấp ngay theo quy định của pháp luật.

2.2 Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán cho khoản vay được bảo đảm thì ông Tr, bà H có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP Q đến khi thanh toán hết toàn bộ số tiền còn nợ.

2.3 Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền ông Tr, bà H còn nợ Ngân hàng TMCP Q, thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản vay được trả cho người thế chấp tài sản.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

3. Ngân hàng TMCP Q không có quyền yêu cầu phát mại phần nhà đất trên diện tích đất 21,5m² do gia đình ông Vũ Tiến Dũng đang quản lý sử dụng tại Thửa đất số 144+145, tờ bản đồ số 4, có địa chỉ tại: Ngõ Tây Sơn 3, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 963504, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH-00114 do UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2012, mang tên bà Phạm Thị A, ông Lê Mai V, diện tích 59,5m²; tặng cho ông Lê Quang Tr theo hồ sơ số 0230-16/02/2012, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số: 302 Quyền số: 01.2012 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại văn phòng công chứng Miền bắc ngày 16/02/2012. (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất thiết lập ngày 18/01/2019 kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 26/6/2019 bị đơn – ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án về số tiền nợ trong hạn, nợ quá hạn, giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 13/4/2012 và không chấp nhận yêu cầu kê biên phát mại đối với tài sản thế chấp; ngày 04/7/2019 nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Luật sư trình bày luận cứ bảo vệ cho bị đơn và đề nghị:

+ Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm về tố tụng như: xác định không đúng tư cách tham gia tố tụng của đại diện Ngân hàng, trong vụ án thể hiện người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Q là ông Phạm Mạnh Tùng, tuy nhiên văn bản ủy quyền không có ai tên là Phạm Thanh Tùng. Ngoài ra án sơ thẩm đã chấp nhận việc sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện của Ngân hàng không đúng quy định. Tại đơn khởi kiện Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu trả nợ và trả lãi cũng như lãi phạt, tuy nhiên sau đó phía Ngân hàng đã từ bỏ yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi phạt, việc từ bỏ này mặc dù có lợi cho bị đơn nhưng lại không phù hợp với quy định của pháp luật, đây được coi là việc sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, nhưng người thực hiện việc sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện không được ủy quyền để sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, do đó việc này đã vượt quá phạm vi ủy quyền của người đại diện theo ủy quyền

của Ngân hàng Q. Việc điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng đã vi phạm các quy định của Thông tư 14/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 khi không thông báo cho người vay biết về việc điều chỉnh lãi suất.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm giữa Ngân hàng Q với ông Tr bà H là vô hiệu, buộc Ngân hàng Q phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH963504, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00114 do Ủy ban nhân dân quận Hà Đông cấp ngày 21/02/2012 đứng tên bà Phạm Thị A, ông Lê Mai V cho bị đơn vì các lý do: Ngân hàng đã không thực hiện việc thẩm định, định giá tài sản trước khi nhận thế chấp tài sản. Tại biên bản định giá tài sản bảo đảm của Ngân hàng đã phản ánh sai tài sản bảo đảm, xác định sai người quản lý sử dụng đất. Phần diện tích đất ông Tr, bà H thế chấp cho Ngân hàng có cả phần diện tích đất thực tế đã bán cho ông Dũng, bà Hà trước thời điểm ký hợp đồng thế chấp. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

+ *Về tố tụng*: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

+ *Về nội dung*: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đã phát biểu:

Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Thanh Xuân và ông Lê Quang Tr, bà Nguyễn Thị Xuân H đã ký kết hợp đồng tín dụng số 89.12.003.563141.TD.CN. Theo nội dung hợp đồng thì Ngân hàng đồng ý cho ông Dũng, bà Thanh vay số tiền là 2.998.000.000đ; mục đích vay để mua nhà đất.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của ông Tr bà H tại MBBank là thửa đất số 144+145, tờ bản đồ số 4, có địa chỉ tại: Ngõ Tây Sơn 3, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội. Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 963504, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH-00114 do UBND quận Hà Đông, Hà Nội cấp ngày 13/01/2012, mang tên bà Phạm Thị A, ông Lê Mai V, diện tích 59,5m². Bà A, ông V đã tặng cho ông Lê Quang Tr theo hồ sơ số 0230-16/2/2012, hợp đồng tặng cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở số 302, quyền số: 01.2012 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Miền Bắc ngày 16/2/2012.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Tr, bà H đã thanh toán cho Ngân hàng: nợ gốc 405.342.883đ; nợ lãi trong hạn 554.795.521đ; nợ lãi quá hạn 1.166.090đ. Từ ngày 05/4/2013 khoản vay của ông Tr bà H đã chuyển thành nợ quá hạn.

Đối chiếu các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, bảng kê tính lãi của MBBank cung cấp, nhận thấy mức lãi suất áp dụng và yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản nợ cho ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở để chấp nhận. Ông Tr, bà H phải thanh toán cho ngân hàng khoản nợ còn lại, bao gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ hai bên đã ký kết.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn, nhận thấy: hợp đồng thế chấp tài sản giữa ngân hàng và ông Tr, bà H được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định. Về hình thức là hợp lệ. Tuy nhiên, tại thửa đất thế chấp 144+145 có 02 phần nhà riêng biệt, bao gồm: phần nhà trên diện tích đất 38m² hiện do gia đình ông Tr quản lý sử dụng và phần nhà trên diện tích đất 21,5m² do gia đình ông Dũng, bà Hà xây dựng, quản lý, sử dụng, có ranh giới rõ ràng và có hộ khẩu cư trú từ năm 2007. Việc ông Dũng, bà Hà mua và xây dựng nhà đất đã diễn ra từ trước khi thửa đất được ông V, bà A sang tên cho ông Tr. Tuy nhiên, thửa đất không đủ diện tích để cấp giấy chứng nhận QSDĐ riêng biệt nên đã cấp sổ đỏ để sử dụng chung. Do vậy, khi ngân hàng tiến hành định giá tài sản đảm bảo sẽ không biết được việc thửa đất đã được bán cho người khác. Việc ông Tr thế chấp tài sản bao gồm cả phần diện tích đất của ông Dũng, bà Hà là do lỗi của ông Tr vì phần tài sản nhà đất ông Dũng, bà Hà xây dựng, quản lý, sử dụng không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bên thế chấp. Do đó, ngân hàng không có quyền yêu cầu phát mãi đối với tài sản này. Phần tài sản trên diện tích 38m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Tr, bà H đã được thế chấp theo đúng quy định và thủ tục. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm xử trong trường hợp hợp ông Tr, bà H không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán thì MBBank có quyền yêu cầu phát mãi tài sản này để thu hồi nợ là có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q và kháng cáo của bị đơn ông Lê Quang Tr, bà Nguyễn Thị Xuân H và Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 19/06/2019 của TAND quận Hà Đông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng:

- Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP Q và bị đơn ông Tr, bà H có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ về mặt hình thức.

- Đối với sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có đơn kháng cáo, xét thấy sự vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung: Đề xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn Hội đồng xét xử cần xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên.

2.1. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng:

Ngày 18/4/2012, Bên cho vay là Ngân hàng TMCP Q – chi nhánh Thanh Xuân và bên vay là ông Lê Quang Tr, bà Nguyễn Thị Xuân H đã ký Hợp đồng tín dụng (áp dụng với khách hàng cá nhân) số 89.12.003.563141.TD.CN để vay số tiền 2.998.000.000 đồng, thời hạn vay tính từ ngày giải ngân đầu tiên là 96 tháng. Cùng ngày Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân khoản tiền này cho ông Tr, bà H, đồng thời ông Tr, bà H đã ký Khế ước nhận nợ số LD1210900011 ngày 18/4/2012 về số tiền giải ngân, thời hạn vay, lãi suất, phương thức giải ngân...

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Tr, bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính đến hết ngày 14/6/2019 ông Tr, bà H còn nợ Ngân hàng số tiền 5.836.490.000 đồng, trong đó nợ gốc là 2.592.657.117 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.481.842.647 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.761.991.031 đồng.

Về lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ tại thời điểm cho vay là 20,40%/năm; biên độ 7,4%, lãi suất tối thiểu là 20,40%/năm. Lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Theo quy định tại khoản 2, Điều 9 Luật các tổ chức tín dụng và Nghị quyết 01/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm xác định, lãi suất cho vay do hai bên thỏa thuận ghi trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét Hợp đồng tín dụng được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, tại thời điểm ký kết đi vay là ông Tr, bà H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc, lừa dối nên Hợp đồng được xác định là hợp pháp và có hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả nợ gốc và lãi như yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, phía Ngân hàng TMCP Q không còn giữ yêu cầu phạt chậm trả đối với bị đơn. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị

đơn, sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn không kháng cáo đối với phần này, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với yêu cầu phạt chậm trả của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận phát biểu của Luật sư.

2.2 Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Ngày 13/4/2012, ông Lê Quang Tr, bà Nguyễn Thị Xuân H đã ký Hợp đồng thế chấp căn nhà và quyền sử dụng thửa đất số 144+145, tờ bản đồ số 4, diện tích 59,5m² địa chỉ: Ngõ Tây Sơn 3, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH963504, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00114 do Ủy ban nhân dân quận Hà Đông cấp ngày 21/02/2012 đứng tên bà Phạm Thị A, ông Lê Mai V, ông V, bà A tặng cho Lê Quang Tr ngày 21/02/2012; Hợp đồng thế chấp tài sản do Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội thực hiện, số công chứng 1234.2012/HĐTC ngày 13/4/2012, được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H. Hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông ngày 13/4/2012.

Tuy nhiên, qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, trên thửa đất số 144+145 là tài sản thế chấp có 02 phần nhà tách biệt, ghép lại thành hình chữ L gồm:

- Phần nhà thứ nhất trên diện tích đất 38m², hướng Đông Nam, giáp ngõ 3 Tây Sơn, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội hiện do gia đình ông Lê Quang Tr quản lý sử dụng;

- Phần nhà thứ hai trên diện tích đất 21,5m² hướng Tây Nam, phía Tây Nam giáp phố Tây Sơn, phía Đông Nam giáp ngõ 3 Tây Sơn, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội, hiện do gia đình ông Vũ Tiến Dũng, bà Trịnh Thị Thu Hà quản lý sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều thừa nhận, phần nhà trên diện tích đất 21,5m² do vợ chồng ông Dũng, bà Hà xây dựng từ năm 2007. Phần đất do ông Dũng, bà Hà mua của ông Phạm Thế Hải từ năm 2001 theo hợp đồng mua bán nhà ở viết tay giữa ông Hải với ông Dũng. Đến năm 2007 ông Dũng, bà Hà đã xây dựng nhà 3 tầng kiên cố và ở ổn định từ đó cho đến nay. Quá trình sinh sống, ông Dũng, bà Hà cùng các con cháu có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ nhà đất này. Do vậy, có thể xác định thực tế ông Dũng, bà Hà đã mua, xây nhà ở ổn định từ trước khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng thế chấp. Việc ông Tr, bà H thực hiện việc cầm cố thế chấp tài sản gồm cả phần nhà đất của ông Dũng, bà Hà đang quản lý sử dụng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích

hợp pháp của gia đình ông Dũng, bà Hà. Bên cạnh đó, quá trình thực hiện việc thế chấp tài sản, ông Lê Quang Tr, bà Nguyễn Thị Xuân H đều biết phần diện tích đất 21,5m² đã được chuyển nhượng cho ông Dũng, bà Hà, và phần nhà là do ông Dũng, bà Hà xây dựng, tuy nhiên ông Tr, bà H vẫn thực hiện ký hợp đồng thế chấp toàn bộ diện tích của thửa đất 144+145 cho Ngân hàng TMCP Q, do đó lỗi một phần thuộc về ông Tr, bà H. Phía nguyên đơn, Ngân hàng TMCP Q khi tiến hành thẩm định tài sản thế chấp đã không xem xét kỹ nên đã nhận thế chấp cả phần nhà, đất do ông Dũng, bà Hà đang quản lý sử dụng từ trước, nên Ngân hàng cũng có một phần lỗi. Do vậy, Ngân hàng TMCP Q không có quyền phát mại tài sản là phần đất 21,5m² và nhà trên phần diện tích đất này. Như vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp đối với căn nhà và phần diện tích 38m² đất do ông Tr, bà H quản lý sử dụng. Đề nghị của luật sư và bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm vô hiệu toàn bộ và buộc Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 144+145 cho ông Tr bà H là không có căn cứ để chấp nhận.

Trường hợp ông Tr, bà H không thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là một phần thửa đất 144+145 (phần diện tích 38m²) và tài sản gắn liền với phần diện tích đất đó để thu hồi nợ. Việc xử lý tài sản thế chấp cần được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H đối với Ngân hàng TMCP Q. Trường hợp số tiền thu được không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho đến khi trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thu được nhiều hơn số tiền phải thanh toán thì được trả lại cho ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H sau khi trừ hết các khoản nợ.

Đối với phát biểu của Luật sư cho rằng người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q không có người tên là Nguyễn Thanh Tùng như trong bản án đã nêu, xét thấy, căn cứ Giấy ủy quyền số 1288/UQ-HS ngày 17/5/2017 của Ngân hàng TMCP Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Mạnh Tùng – chuyên viên xử lý nợ. Bản án sơ thẩm đã có sai sót trong việc ghi sai tên của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, tuy nhiên sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung và việc giải quyết vụ án, do đó không phải là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng như phát biểu của Luật sư.

Tại cấp phúc thẩm, các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ xem xét chấp nhận đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

4. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Điều 302, 305, 342, 343, 351, 355, 471, 474, 476, 478, 715, 721 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Kèm theo Danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm và tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.

2. Buộc ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Q tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng (áp dụng với khách hàng cá nhân) số 89.12.003.563141.TD.CN ngày 18/4/2012, gồm: số tiền nợ gốc 2.592.657.117 đồng; nợ lãi 3.243.832.883 đồng (trong đó lãi trong hạn là 1.481.842.647 đồng; lãi quá hạn là 1.761.991.031 đồng). Tổng cộng số tiền nợ là: **5.836.490.000 đồng, tính đến hết ngày 14/6/2019.**

3. Kể từ ngày 15/6/2019, ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng (áp dụng với khách hàng cá nhân) số 89.12.003.563141.TD.CN ngày 18/4/2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

4. Trường hợp ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo

đảm cho khoản nợ của ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H để thu hồi nợ trả cho Ngân hàng TMCP Q. Tài sản thế chấp bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên phần diện tích đất 38m² do gia đình ông Tr đang quản lý sử dụng tại Thửa đất số 144+145, tờ bản đồ số 4, có địa chỉ tại: Ngõ Tây Sơn 3, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 963504, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH-00114 do UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2012, mang tên bà Phạm Thị A, ông Lê Mai V; tặng cho ông Lê Quang Tr theo hồ sơ số 0230-16/02/2012, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số: 302 Quyền số: 01.2012 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại văn phòng công chứng Miền bắc ngày 16/02/2012 (có bản Trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo bản án).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H đối với Ngân hàng TMCP Q. Trường hợp số tiền thu được không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho đến khi trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thu được nhiều hơn số tiền phải thanh toán thì được trả lại cho ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H sau khi trừ hết các khoản nợ.

5. Về án phí:

- Ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H phải chịu 113.836.490 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Quang Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 600.000 đồng ông Tr, bà H đã nộp theo Biên lai thu số 0007876 và 0007875 cùng ngày 01/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông.

Số tiền án phí ông Tr, bà H còn phải nộp là 113.836.490 đồng.

- Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 54.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003393 ngày 22/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông.

Ngân hàng TMCP Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng Ngân hàng đã nộp theo Biên lai thu số 0007946 ngày 12/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng

chế thi hành theo quy định 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 tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Hà Đông;
- Chi cục THADS quận Hà Đông;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trương Chí Anh