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

Số: 296 /2018/DS-PT
Ngày 29/11/2018
"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: Ông Lại Vĩnh Trung.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng

Ông Mai Tiến Dũng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 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: 213/2018/TLPT-DS ngày 12/9/2018 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng ". Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST, ngày 18/4/2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 354/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 353 ngày 20/11/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Á Châu (gọi tắt là Ngân hàng ACB)

Trụ sở: Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh Toàn – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Trường Sơn – Phó trưởng Phòng Pháp chế và Tuân thủ - Ngân hàng TMCP Á Châu (Giấy ủy quyền số 619/UQ-ACBA.12 ngày 09/11/2012)

Người được ủy quyền lại: anh Đỗ Bá Huy– chuyên viên xử lý nợ. (Có mặt)

Bị đơn: **Ông Vũ Quang Vinh** (Sinh năm: 1959) và **bà Lê Thị Thu Hà**

Cùng hộ khẩu thường trú và cư trú: Số 16 Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Vinh và bà Hà: Ông Hoàng Anh Tuấn - Giấy ủy quyền ngày 23/9/2016 tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng. Địa chỉ: phòng

202 17T4 Hoàng Đạo Thúy, Hà nội. (có đơn xin xét xử vắng mặt- đơn ngày 28/11/2018)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1**.** Bà Trần Thị Mỹ Linh – sinh năm: 1938

Hộ khẩu thường trú và cư trú: Số 16 Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn Tuân (Sinh năm: 1992; Địa chỉ: P1409, Tòa nhà 17T9, phố Nguyễn Thị Thập, quận Thanh Xuân, Hà Nội) – Giấy ủy quyền ngày 03/10/2016 tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng. (có mặt)

2. Anh Vũ Đức Dũng (sinh năm: 1961) và chị Dương Thị Hồng Hạnh (Sinh năm: 1978); và hai con là Vũ Ánh Dương (sinh năm: 2006), Vũ Gia Hưng (sinh năm: 2014) (cháu Dương, Hưng do anh Dũng, chị Hạnh là người giám hộ) cùng cư trú: Số 16 Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. (có mặt anh Dũng)

3. Cháu Vũ Lê Minh (sinh năm: 2003); cháu Vũ Lê Minh Thảo (sinh năm: 2005), cháu Vũ Lê Linh Anh (sinh năm: 2011) do ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà là người giám hộ. (Vắng mặt)

4. Phòng Công chứng số 1 Hà Nội

Địa chỉ: Số 310 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tuấn Đạo Thanh – Trưởng phòng

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu Lan – Phó trưởng Phòng (Giấy ủy quyền số 25/UQ/CC1 ngày 19/9/2017. (xin giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 31/3/2016 được bổ sung bởi bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/05/2010, ACB cấp tín dụng cho ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà theo Hợp đồng tín dụng trung- dài hạn số **HAN.CN.10070510**, số tham chiếu 78861059, số tiền vay: 3.000.000.000 *(Bằng chữ: Ba tỷ đồng chẵn).*

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng trung- dài hạn số HAN.CN.10070510 ngày 11/05/2010, ACB đồng ý giải ngân cho ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà theo khế ước nhận nợ số 01, TK vay 78861059, cụ thể như sau: Số tiền vay : **3.000.000.000** ***(Bằng chữ: Ba tỷ đồng chẵn,) s***ố tiền thực tế giải ngân: **3.000.000.000** ***(Bằng chữ: Ba tỷ đồng chẵn),*** thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày 11/05/2010 đến ngày 11/05/2020, Mục đích : Mua nhà lô biệt thự BT2.2 – Dự án khu chức năng đô thị Tây Mỗ (Hữu Hưng), Từ Liêm, Hà Nội; Lãi suất vay: 16.34%/ năm, lãi suất quá hạn : 150%/năm.

Ngày 28/11/2013, ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà thỏa thuận với ACB ký Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng trung- dài hạn số

HAN.CN.10070510 sửa đổi bổ sung về thời hạn vay: trả nợ gốc, lãi và các thỏa thuận khác, theo đó thời hạn vay được thay đổi bổ sung từ ngày: 11/05/2010 đến ngày 11/10/2015. Trong quá trình vay vốn, từ ngày 18/06/2010 đến ngày 23/09/2015 ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà đã trả đước cho ACB số tiền như sau: nợ gốc : 925.000.000 đồng; nợ lãi : 1.920.908.435 đồng, phạt: 1.058.090 đồng, t**ổng cộng: 2.846.966.525 đồng.**

Do ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 13/10/2015, ACB đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn. Tạm tính đến ngày 28/03/2016, ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà còn nợ ACB số tiền là: nợ gốc: 2.075.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 243.734.630 đồng, nợ lãi quá hạn: 182.643.229 đồng, phạt chậm trả: 21.453.725 đồng, **Tổng cộng : 2.522.831.584 đồng**

Các khoản vay nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm sau: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà 18A2 -TTQĐ Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107118032, hồ sơ gốc số 5830/2002/QĐUB/22989.2002, do UBND TP Hà Nội cấp cho bà Trần Thị Mỹ Linh ngày 26/08/2002.

Yêu cầu khởi kiện: ACB kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội thụ lý vụ án, xem xét và phán quyết, buộc:

Ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà trả cho ACB tổng dư nợ còn thiếu (gồm vốn gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm trả, phí, các khoản phải trả khác) tính đến ngày 28/03/2016, ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà còn nợ ACB số tiền là: nợ gốc: 2.075.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 243.734.630 đồng, Phạt chậm trả: 21.453.725 đồng, nợ lãi quá hạn: 182.643.229 đồng. **Tổng cộng: 2.522.831.584 đồng.**

Ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận lại trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày 29/03/2016 đến ngày ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà trả dứt nợ. Ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hàphải trả nợ theo thứ tự sau: phí, các khoản phải trả khác (nếu có), phạt chậm trả, lãi quá hạn, lãi trong hạn và vốn gốc.

Nếu ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm sẽ được ACB bán theo quy định của pháp luật hoặc ACB được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản để thu hồi nợ tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà 18A2 -TTQĐ Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội theo giấy chứng nhận qyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107118032, hồ sơ gốc số 5830/2002/QĐUB/22989.2002, do UBND TP Hà Nội cấp cho bà Trần Thị Mỹ Linh ngày 26/08/2002.

<u>Tại đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập – bà Trần Thị Mỹ Linh do anh Nguyễn Văn Tuân là đại diện theo ủy quyền trình bày:</u>

Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 371810, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2010 tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội . Trong đó: Bên thế chấp là bà Trần Thị Mỹ Linh, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hà Nội, tài sản thế chấp là nhà gắn liền với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số 10107118032 do UBND thành phố Hà Nội cấp nhà 26/8/2002. Lý do yêu cầu: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba nêu trên có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật. Tính vi phạm pháp luật được thể hiện cụ thế như sau:

Thứ nhất: Điều 113 Luật Đất đại năm 2003 quy định về quyền của cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất, trong đó có quyền: "Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh". Quy định này xác định rõ mục đích của việc thế chấp là để vay vốn sản xuất kinh doanh, theo đó, bên thế chấp phải là bên vay và mục đích là để sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, Hợp đồng thế chấp nêu trên đã vi phạm nghiêm trọng quy định này, bà Linh – bên thế chấp không phải là bên vay vốn theo mục đích pháp luật cho phép mà là thế chấp vì người thứ ba.

Theo quy định của khoản 3 Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005: "*3.Việc thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các điều từ Điều 715 đến Điều 721 của Bộ luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan"*

Điều 715 quy định: "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp)". Với quy định này, bên thế chấp chỉ có thể thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của chính mình, tức là bên thế chấp phải là bên vay. Điều này hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 113 Luật Đất đai, như đã nêu trên. Hơn thế nữa, nó còn được quy định chi tiết tại:

Điều 717 Bộ luật Dân sự năm 2005 về nghĩa vụ của bên thế chấp: "4. Thanh toán tiền vay đúng hạn, đúng phương thực theo thỏa thuận trong hợp đồng".

Điều 718 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về quyền của bên thế chấp: "2. Được nhận tiền vay do bên thế chấp quyền sử dụng đất theo phương thức đã thỏa thuận";

Hai điều luật này đã quy định rõ ràng và chỉ có một nghĩa duy nhất, bởi nghĩa vụ thanh toán tiền vay và quyền được nhận tiền vay đã khẳng định tư cách của bên thế chấp đồng thời là bên vay.

Thứ hai, nhà đất nêu trên không hoàn toàn thuộc quyền sử dụng riêng của bà Linh, do vậy việc thế chấp nhà đất nêu trên xâm phạm lợi ích của người khác. Vi phạm nguyên tắc cơ bản của Bộ luật Dân sự: "Việc xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự không được xâm phạm đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác"[Điều 10].

Như vậy, mục đích và nội dụng giao kết các hợp đồng thế chấp nêu trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005: "Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định; giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu".

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền lợi của đương sự.

<u>Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn là ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà trình bày:</u>

Vợ chồng ông bà có vay khoản vay cá nhân tại Ngân hàng ACB – Chi nhánh Hà Nội, số tiền là 3 tỷ động theo Hợp đồng tín dụng số 100701510 ngày 11/5/2010, mục đích vay là mua nhà BT2.2, thời hạn vay 10 năm. Ba năm đầu (từ năm 2010 đến 2012) ông bà đã trả gốc và lãi đều đặn đúng thời hạn. Sau đó do gặp khó khăn về kinh doanh, ông bà đã trả gốc + lãi, tuy nhiên không đúng thời hạn nên Ngân hàng ACB – chi nhánh Hà Nội đã không đồng ý cho kéo dài thời gian vay mà đòi tất toán khoản vay. Gia đình đã trình bày hoàn cảnh khó khăn do thời điểm năm 2013, 2014 là tình hình chung, doanh nghiệp trên cả nước chứ không chỉ riêng công ty của ông bà đều đối mặt với khủng hoảng tài chính, phá sản. Ngân hàng ACB đã xem xét và cơ cấu cho ông bà một năm (2015) để trả nợ và tất toán khoản vay. Mỗi tháng ông bà đã thanh toán 15 triệu đúng như cam kết với Ngân hàng. Ông bà đã cố gắng để tất toán khoản vay cuối 2015 nhưng vì lý do khách quan chưa bán được nhà, kinh doanh hồi phục chậm nên một lần nữa đề nghị Ngân hàng ACB cơ cấu thêm thời gian trả nợ. Đầu năm 2016 đến nay, ông bà đã trả nợ thêm khoảng 640 triệu đồng. Như vậy, tính từ thời điểm bắt đầu đến nay, ông bà đã thanh toán cả gốc + lãi ACB là khoảng 3,4 tỷ đồng. Theo ông bà được biết Ngân hàng ACB tính lãi khoảng 2 tỷ đồng, gốc khoảng 1,4 tỷ đồng. Tất cả các chứng từ tài liệu liên quan đến khoản vay này vợ chồng ông bà đã yêu cầu ACB Hà Nội cung cấp nhưng đến nay vẫn chưa nhận được. Từ đầu 2016 đến nay ông bà đã ba lần trực tiếp làm việc với bên xử lý nợ Ngân hàng ACB, đề nghị được trả 50 triệu đồng/tháng vào tiền gốc. Hiện Ngân hàng ACB đang xem xét khả năng kinh doanh và tình hình tài chính của ông bà để có phương án cơ cấu.

Đề nghị của ông bà mong Tòa xem xét:

1. Cho ông bà được cơ cấu khoản nợ này, thời hạn trả nợ và tất toán khoản vay là 03 năm (2016 đến 2028)

2. Ngân hàng ACB – Chi nhánh Hà Nội nhanh chóng cung cấp toàn bộ chứng từ tài liệu liên quan đến khoản vay này để ông bà được biết rõ số tiền gốc, lãi, lãi suất, cách tính của Ngân hàng để có số liệu chính xác về khoản vay của ông bà.

Đại diện theo ủy quyền của ông Vinh, bà Hà là ông Hoàng Anh Tuấn trình bày: Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Vinh, bà Hà đã thanh toán được số tiền (theo số liệu của Ngân hàng được làm tròn) là 3.336.000.000 đồng.

Thực tế tại thời điểm Ngân hàng khởi kiện, bà Hà vẫn thanh toán đều đặn hàng tháng với số tiền từ 50.000.000 đến 100.000.000 đồng. Hơn nữa, quá trình giải quyết tại Tòa án, ngay cả khi Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu, ông vẫn giữ quan điểm đề nghị ACB – Chi nhánh Hà Nội chấp nhận để ông Vinh, bà Hà thanh toán số tiền 650 triệu đồng trong hạn 05 ngày và các bên chấm dứt mọi quyền và nghĩa vụ đối với nhau.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mỹ Linh, ông có ý kiến như sau: Theo quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 371810 ngày 07/5/2010, thì hợp đồng này có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật. Bởi lẽ, Điều 113 Luật Đất đai 2003 quy định về quyền của cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất, trong đó có quyền: "Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh". Như vậy, Luật Đất đai không cho phép bà Linh thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho người thứ ba. Nhà đất nêu trên không hoàn toàn thuộc quyền sử dụng riêng của bà Linh. Cụ thể, quyền được sử dụng nhà đất hợp pháp là đối tượng của hợp đồng thế chấp còn có: ông Vũ Đức Dúng, bà Dương Thị Hồng Hạnh và các con của họ; ông Vinh, bà Hà và các con của họ. Như vậy, yêu cầu của bà Linh là có căn cứ pháp luật.

<u>Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Vũ Đức Dũng trình bày:</u>

Ông là con đẻ của ông Vũ Văn Thịnh và bà Trần Thị Mỹ Linh. Khi còn sống bố ông là cán bộ làm việc tại Quân khu thủ đô nên được Quân khu thủ đô cấp cho nhà đất tại 16 Tăng Bạt Hổ khoảng 1967. Năm 1969 bố ông chết. Năm 2002 UBND thành phố cấp Sổ đỏ đứng tên bà Trần Thị Mỹ Linh. Năm 1997 ông đang sinh sống và buôn bán ở Ba Lan, ông đã gửi tiền về cho mẹ ông khoảng 50 ngàn USD để xây nhà. Mẹ ông đã sử dụng số tiền đó để xây nhà 03 tầng như hiện nay và có tiền để làm Sổ đỏ. Việc vợ chồng anh Vũ Quang Vinh đã dùng nhà để thế chấp vay tiền Ngân hàng Á Châu, ông không hề được ai báo cho biết và được sự đồng ý của ông. Sau khi thế chấp nhà tại Ngân hàng, gia đình ông không xây dựng và sửa chữa gì đối với nhà đất thế chấp. Hiện nay cả nhà ông gồm: ông, vợ là Dương Thị Hồng Hạnh, con gái Vũ Ánh Dương (11 tuổi), con trai Vũ Gia Hưng (03 tuổi) và mẹ ông Trần Thị Mỹ Linh (79 tuổi) và gia đình anh Vinh, gồm hai vợ chồng và ba người con. Tất cả gồm

10 người đều đang sinh sống và có hộ khẩu tại 16 Tăng Bạt Hổ. Năm 2002 ông về nước và sống tại 16 Tăng Bạt Hổ cho đến nay. Số tiền ông gửi về để xây nhà và làm Sổ đỏ là việc riêng của gia đình ông.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – chị Dương Thị Hồng Hạnh trình bày:

Chị là vợ của anh Vũ Đức Dũng, hiện nay chị đang sinh sống tại 16 Tăng Bạt Hổ. Quá trình sinh sống tại đó chị không có công sức đóng góp gì. Năm 2005 chị kết hôn với anh Dũng, sau khi kết hôn gia đình không xây dựng, sửa chữa gì đối với nhà đất trên, chị không có quyền lợi gì đối với nhà đất trên. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, chị xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải, làm việc, các phiên tòa xét xử vụ án.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng số 1 Hà Nội do bà Nguyễn Thị Thu Lan là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/5/2010 Phòng Công chứng số 1 đã chứng nhận "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba" số công chứng 371810, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Nguyễn Thị Ngọc Bích chứng nhận với nội dung: bà Trần Thị Mỹ Linh (sinh năm 1938, chứng minh nhân dân số 010039466, cấp tại Hà Nội ngày 28/3/2009, thường trú tại 16 Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội) thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà 18A2 – TTQĐ Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (theo "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" hồ sơ gốc số 5830/2002/QĐUB/22989.2002, số giấy chứng nhận số 10107118032 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 26/8/2002 đứng tên bà Trần Thị Mỹ Linh) cho Ngân hàng TMCP Á Châu (số 442 Nguyễn Thi Minh Khai, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Đỗ Thị Lừng – Trưởng bộ phận pháp lý chứng từ - Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hà Nội làm đại diện) để bảo đảm cho nghĩa vụ của bên vay là ông Vũ Quang Vinh, sinh năm 1959, chứng minh nhân dân số 010538768, cấp tại Hà Nội ngày 11/11/2008, và vợ là bà Lê Thị Thu Hà, sinh năm 1975, chứng minh nhân dân số 102712817, cấp tại Hà Nội ngày 26/5/2006, cả hai cùng thường trú tại số 16 Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Giá trị tài sản thế chấp được các bên định giá là 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng), giá trị nghĩa vụ bảo đảm là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng. Căn cứ vào hồ sơ đang được lưu trữ tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội, căn cứ vào các quy định của pháp luật, Phòng công chứng số 1 Hà Nội có ý kiến như sau:

Việc thực hiện chứng nhận, trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, nội dung liên quan đến hợp đồng thế chấp nêu trên phù hợp với quy định pháp luật về thời điểm chứng nhận;

Đề nghị Tòa án thực hiện việc giải quyết theo đúng thẩm quyền; Do bận công việc, Phòng công chứng số 1 Hà Nội xin được vắng mặt trong các buổi giải quyết liên quan đến vụ kiện trên.

Tại bản án số 08/2018/DSST ngày 18/4/2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á Châu đối với ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà.

2. Buộc ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà phải trả cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền nợ tính đến ngày 18/4/2018 là:2.669.301.993 đồng, trong đó, nợ gốc là 1.565.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 241.952.672 đồng, nợ lãi quá hạn là 862.349.321 đồng, theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số HAN.CN.10070510, số tham chiếu 78861059 ngày 11/5/2010 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số HAN.CN.10070510 ký ngày 28/11/2013 giữa các bên.

Ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á Châu khoản lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc theo lãi suất quy định tại các Hợp đồng trên kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng ACB có quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại tại số 18A2, Tập thể Quân đội, khu nhà số 16 Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Trần Thị Mỹ Linh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ký giữa bà Trần Thị Mỹ Linh, Ngân hàng TMCP Á Châu và ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội, số công chứng 3718.10, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2010, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hai Bà Trưng ngày 11/5/2010 và Bản cam kết thế chấp ngày 07/5/2010 giữa bà Trần Thị Mỹ Linh, Ngân hàng TMCP Á Châu.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mỹ Linh đối với Ngân hàng TMCP Á Châu.

- Đối với yêu cầu của ông Vũ Đức Dũng sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 18/5/2018 anh Vũ Đức Dũng đại diện cho vợ là chị Dương Thị Hồng Hạnh và hai con là Vũ Ánh Dương, Vũ Gia Hưng có đơn kháng cáo với nội dung: trong thời gian những năm 2000 anh sinh sống và làm việc ở Ba Lan đã gửi tiền về cho mẹ anh là bà Trần Thị Mỹ Linh để mua lại đất ở theo Nghị định 61 và xây dựng lại nhà 03

tầng như hiện nay, nhà chưa thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vì vậy việc thế chấp với ngân hàng từ năm 2010 là vi phạm Luật Nhà ở năm 2005 do đó Hợp đồng này là vô hiệu. Khi ngân hàng Á châu Bank làm hợp đồng tín dụng cho vợ chồng anh Vinh vay tiền đều không hỏi ý kiến của anh chị là người có hộ khẩu, có quyền thừa kế và nghĩa vụ liên quan đến ngôi nhà này là vi phạm luật. Vì vậy anh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án trái pháp luật.

- Ngày 03/5/2018, bà Trần Thị Mỹ Linh kháng cáo với nội dung: Hợp đồng thế chấp tài sản ký với ngân hàng ACB từ năm 2010 nhưng án sơ thẩm áp dụng BLDS 2015 là trái pháp luật. Hợp đồng thế chấp trái pháp luật vì nhà ở đã xây dựng là nhà 03 tầng chứ không phải ngôi nhà ngói 01 tầng diện tích 52 m^2 như "sổ đỏ" đã ghi, nguồn gốc ngôi nhà do vợ chồng anh Dũng chị Hanh đầu tư xây dựng. Do vậy, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

- Ngày 17/5/2018, anh Vũ Quang Vinh và chị Lê Thị Thu Hà kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, phán quyết không phù hợp với quy định của pháp luật vì vậy cần phải hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện bị đơn là ông Hoàng Anh Tuấn xin xét xử vắng mặt.
- Các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà nội phát biểu quan điểm: về tố tụng, hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định. Về nội dung, đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ của vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định, người ký đơn kháng cáo: ông Vũ Đức Dũng, ông Nguyễn Văn Tuân được bà Trần Thị Mỹ Linh ủy quyền, ông Hoàng Anh Tuấn được ông Vũ Quang Vinh và chị Lê Thị Thu Hà ủy quyền đúng tư cách và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ Linh và ông Vũ Đức Dũng đều có yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì có vi phạm về thủ tục tố tụng, vi phạm về đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở của người thứ ba. Để giải quyết các yêu cầu kháng cáo này cần phải xem xét, đánh giá toàn diện các nội dung, tình tiết và các mối quan hệ pháp luật cụ thể như sau:

[2.1] Căn cứ văn bản cung cấp của Công an phường Phạm Đình Hổ về hộ khẩu đăng ký thường trú và sinh sống tại số nhà 16 phố Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà nội, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định người tham gia tố tụng ngoài bị đơn là anh Vũ Quang Vinh, chị Lê Thị Thu Hà, còn lại là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ kiện còn có: bà Trần Thị Mỹ Linh, anh Vũ Đức Dũng cùng vợ là chị Dương Thị Hồng Hạnh và 02 con là Vũ Ánh Dương, Vũ Gia Hưng; Ba con của anh Vinh, chị Hà là các cháu Vũ Lê Minh, Vũ Lê Minh Thảo, Vũ Lê Minh Anh – là đầy đủ, không bỏ sót người tham gia tố tụng.

[2.2] Về nguồn gốc tài sản là nhà ở, đất ở dùng làm tài sản thế chấp.

Căn cứ hồ sơ nhà đất do cơ quan lưu trữ cung cấp thì nguồn gốc nhà đất như sau:

- Hợp đồng thuê nhà ở ký ngày 06/4/1994 giữa bên cho thuê là Quân khu thủ đô đại diện là ông Phạm Xuân Chinh chức vụ Cục trưởng Cục hậu cần với bên thuê là bà Trần Thị Mỹ Linh. Nội dung hợp đồng: nhà cấp 4, diện tích sử dụng ghi trong trong hợp đồng: 32 m^2 , giá cho thuê 1m^2/1 tháng là 990 đồng/m^2. Phụ lục 2 tính tiền thuê là 32 m^2 x 990 đồng = 31.680 đồng/tháng.

- Tại " Đơn đề nghị bán nhà ở cho người đang ở thuê và xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" ngày 04/9/2001 ghi: người làm đơn là bà Trần Thị Mỹ Linh (nghỉ hưu) và chồng là Vũ Văn Thịnh (đã chết) xin được hoàn thành các thủ tục mua bán nhà theo Nghị định 61/CP đề nghị được ghi tên và địa chỉ nhà ở vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở: "bà Trần Thị Mỹ Linh".

- Tại bản "Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước" số 450 ngày 24/4/2002 được ký giữa đại diện bên bán là ông Nguyễn Đăng Hợi chức vụ Phó Giám đốc, cơ quan: Công ty kinh doanh nhà Hà nội-Bộ quốc phòng với đại diện bên mua là bà Trần Thị Mỹ Linh. Hợp đồng ghi rõ loại nhà là nhà một tầng; cấp, hạng nhà: cấp 4, hạng 2; diện tích sử dụng 52,3 m^2 ; diện tích đất ở 121,63 m^2.

- Các tài liệu kèm theo gồm: Bảng tính giá bán nhà thuộc sở hữu nhà nước; Sổ hộ khẩu gia đình; Hóa đơn nộp tiền mua nhà; giấy xác nhận thời gian công tác thực tế để giảm tiền mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu Nhà nước của bà Trần Thị Mỹ Linh.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân thành phố Hà nội cấp ngày 26/8/2002 (hồ sơ gốc số 5830/2002/QĐUB 22.989.2002) ghi:

Mục I: chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở: Bà Trần Thị Mỹ Linh

Mục II: Thực trạng nhà ở, đất ở:

a. Nhà ở: địa chỉ số nhà 18A2-TTQĐ Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng; tổng diện tích sử dụng 52 m^2; Kết cấu nhà tường chịu lực, mái ngói, 01 tầng.

b. Đất ở: diện tích 121,63 m^2 hình thức sử dụng riêng.

[2.3] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba.

Ngày 07/5/2010, tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà nội, các bên gồm: Bên thế chấp: bà Trần Thị Mỹ Linh; bên vay/bên được cấp tín dụng: ông Vũ Quang Vinh và vợ là bà Lê Thị Thu Hà; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Á Châu do bà Đỗ Thị Lừng đại diện đã thỏa thuận và ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba.

Nội dung chính của hợp đồng là bên thế chấp: bà Trần Thị Mỹ Linh sử dụng tài sản là nhà, đất đã được UBND thành phố Hà nội cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở trên đây, thế chấp cho bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Á Châu để đảm bảo nghĩa vụ cho bên vay/ bên được cấp tín dụng đối với số tiền 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng) trong thời hạn hiệu lực cấp tín dụng là 120 tháng.

Ngoài việc ký Hợp đồng trên đây, cùng ngày 07/5/2010 bà Trần Thị Mỹ Linh còn ký văn bản "cam kết thế chấp" với nội dung: thế chấp toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên bà Trần Thị Mỹ Linh. Trong đó có ghi: Tài sản gắn liền với đất là nhà ở, tổng diện tích sử dụng 255 m^2 số tầng 03 tầng.

Theo đơn yêu cầu đăng ký thế chấp của bà Trần Thị Mỹ Linh nộp ngày 10/5/2010, Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng đã đăng ký tài sản thế chấp theo quy định.

Như sự viện dẫn các tài liệu chứng cứ trên đây có đủ cơ sở kết luận: Bà Trần Thị Mỹ Linh là chủ sử dụng đất và là chủ sở hữu nhà theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố Hà nội đã cấp cho bà ngày 26/8/2002.

Đối với căn nhà ba tầng có tổng diện tích sử dụng 255 m^2 được xây dựng tại thửa đất đã được cấp quyền sử dụng của bà Linh tuy chưa được đăng ký quyền sở hữu nhà ở theo Luật Nhà ở nhưng theo giấy phép xây dựng số 19-3-98 do UBND quận Hai Bà Trưng cấp ngày 16/3/1998 và tại bản "Cam kết thế chấp" ngày 07/5/2010 bà Linh đã cam kết thế chấp ngôi nhà này và sự cam kết này là một phần không thể không thể tách rời hợp đồng thế chấp tài sản số 3710.10 đã được công chứng trên đây. Bằng việc cam kết thế chấp này bà Linh đã khẳng định bà là chủ sở hữu của ngôi nhà.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ngày 23/9/2016, bà Trần Thị Mỹ Linh có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba vô hiệu vì bản hợp đồng đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Cụ thể là vi phạm điều 133 Luật Đất đai năm 2003, vi phạm các điều từ 715 đến điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005 – (vi phạm quy định

của luật Đất đai về thế chấp quyền sử dụng đất nhưng không phải là vay vốn để sản xuất kinh doanh và vi phạm quy định của Bộ luật dân sự về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất).

Tại cấp sơ thẩm, trong đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bà Linh, anh Vũ Đức Dũng, vợ chồng anh Vinh, chị Hà đều trình bày nhà đất mà bà Linh ký hợp đồng thế chấp không hoàn toàn thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của bà Linh vì quyền sử dụng đất còn có phần của ông Vũ Văn Thịnh (chồng bà Linh) nhưng chưa được chia thừa kế; Ngôi nhà ba tầng được xây dựng bằng tiền do anh Dũng làm ăn ở Ba lan gửi về để bà xây dựng, nay vợ chồng anh Dũng cùng các con đang sinh sống và có đăng ký hộ khẩu tại đây.

Như đã dẫn chiếu ở trên, sau khi bà Linh hoàn thành các thủ tục mua nhà ở, đất ở theo Nghị định 61 /CP của Chính phủ, theo đơn yêu cầu của bà Ủy ban nhân dân thành phố Hà nội đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở - chứng nhận bà Trần Thị Mỹ Linh là chủ sở hữu nhà ở và chủ sử dụng đất ở tại nhà số 18 A2-TTQĐ Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà nội. Bà Linh đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba với ngân hàng ACB là đúng quyền năng của chủ sở hữu nhà ở và chủ sử dụng đất ở. Hợp đồng thế chấp này không thuộc phạm vi điều chỉnh của điều 113 Luật Đất đai năm 2003 .

Bà Linh và anh Vũ Đức Dũng cùng có trình bày việc anh Dũng gửi tiền về cho bà Linh để bà mua nhà theo Nghị định 61/CP và xây dựng nhà ba tầng như hiện nay. Tuy nhiên, các đương sự chỉ có lời trình bày mà không đưa ra được căn cứ để chứng minh nội dung trình bày của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Dũng trình bày ông biết nhà đất được cấp sổ đỏ riêng cho bà Trần Thị Mỹ Linh từ năm 2006 nhưng ông không có khiếu nại, khởi kiện gì.

Với sự phân tích và dẫn chiếu trên đây đủ cở sở kết luận Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp kể trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành giữa các bên là đúng quy định của pháp luật Dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, các bên đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới, do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự là bà Trần Thị Mỹ Linh, anh Vũ Đức Dũng yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Khi nào anh Vũ Đức Dũng cùng vợ có căn cứ chứng minh là đồng sở hữu của ngôi nhà ba tầng thì có quyền khởi kiện bà Linh để giải quyết bằng vụ kiện độc lập theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cũng cần lưu ý rằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong giấy chứng nhận đã cấp cho bà Trần Thị Mỹ Linh này đang còn thế chấp cho nghĩa vụ thứ hai là Công ty TNHH Đầu tư và thương mại

Việt Hà với Ngân hàng Á châu theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 3719.10 ngày 07/5/2010 lập tại Phòng công chứng số 1 Hà nội.

* Xét yêu cầu kháng cáo của anh Vũ Quang Vinh và vợ là chị Lê Thị Thu Hà yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, phán quyết không phù hợp với quy định của pháp luật. Để giải quyết yêu cầu kháng cáo này, ngoài sự phân tích, đánh giá trên đây thì cần xem xét việc ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng giữa các bên như sau:

Ngày 11/5/2010, giữa các bên gồm:

-Bên cho vay: Ngân hàng TMCP Á Châu-chi nhánh Hà nội (ACB)

-Bên vay: Ông Vũ Quang Vinh và vợ là bà Lê Thị Thu Hà

-Bên thế chấp: Bà Trần Thị Mỹ Linh, đã cũng nhau ký hợp đồng tín dụng Trung-dài hạn số HAN.CN.10070510 số tham chiếu 78861059 có nội dung cơ bản là: ACB cho vợ chồng ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà vay 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, thời hạn vay 120 tháng từ 11/5/2010 đến 11/5/2020. Mục đích vay vốn để mua nhà Lô biệt thự BT 2.2 – Dự án khu chức năng đô thị Tây Mỗ (Hữu Hưng), Từ Liêm-Hà nội. Lãi suất vay 16,34%/1 năm; lãi suất quá hạn 150%/ năm. Điều 3 quy định việc trả gốc, lãi: số nợ gốc phải trả hàng tháng là 25 triệu đồng vào ngày 20 hàng tháng; tiền lãi trả hàng tháng vào ngày 20 của tháng. Điều 4 quy định biện pháp bảo đảm: Tài sản đảm bảo là bất động sản tại số nhà 18A2-TTQĐ-Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà nội chủ sở hữu là bà Trần Thị Mỹ Linh, trị giá 08 tỷ đồng. Ngoài ra, các bên còn ký kết các điều khoản chung khác.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, ngày 11/5/2010 ACB đã giải ngân cho ông Vinh bà Hà 03 tỷ đồng theo khế ước nhận nợ số 01, số tiền vay đã được bên cho vay chuyển vào tài khoản số 102010000525846 tại Ngân hàng Công thương Ba Đình-chủ tài khoản là Công ty Đầu tư hạ tầng và đô thị Viglacera.

Đến ngày 28/11/2013 giữa ACB và ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà đã ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng Trung-dài hạn trên đây theo đó Hợp đồng sửa đổi về thời hạn vay từ 120 tháng thành: thời hạn vay tính từ 11/5/2010 đến ngày 11/10/2015; sửa đổi bổ sung về trả nợ gốc, lãi.

Như vậy, việc các bên ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng là hoàn toàn tự nguyện, đúng thẩm quyền, đủ tư cách theo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Thực tế bên cho vay đã giải ngân đủ số tiền vay cho bên vay; bên vay đã nhận tiền vay và thanh toán trả cho bên cho vay theo hợp đồng tính đến ngày 09/9/2016 được số tiền:

- Gốc: 1.435.000.000 đồng
- Lãi: 1.920.908.435 đồng

- Lãi phạt: 1.058.098 đồng

- Tổng số : 3.356.966.533 đồng

Do bên vay không thực hiện được việc trả nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký, nên ngày 13/10/2015 ngân hàng đã chuyển số nợ vay còn chưa trả sang nợ quá hạn. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (18/4/2018) bên vay còn nợ số tiền như sau:

- Nợ gốc: 1.565.000.000

- Nợ lãi trong hạn: 241.952.672 đồng

- Nợ lãi quá hạn: 862.349.321 đồng

- Tổng cộng: 2.669.301.993 đồng

Việc tính số nợ còn lại như trên là đúng với hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Hoàng Anh Tuấn đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà có văn bản trình bày quan điểm giải quyết vụ án (BL 369) ngày 17/4/2018 có nội dung: Tổng số tiền mà ACB đã thu từ ông Vinh, bà Hà (tính đến ngày 05/9/2016 là 3.355.710.670 đồng vượt quá khoản vay 03 tỷ là 355.710.670 đồng vì vậy đề nghị Ngân hàng cho ông Vinh, bà Hà được thanh toán số tiền 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) trong thời hạn 05 ngày và các bên chấm dứt mọi quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Tuy nhiên, các bên không thống nhất được phương án giải quyết, do vậy án sơ thẩm buộc ông Vinh, bà Hà phải trả cho ACB tổng số tiền như trên là có căn cứ, đúng pháp luật, đúng hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Quan điểm mà ông Hoàng Anh Tuấn cho rằng ngân hàng tự hạch toán, tự trích tiền từ tài khoản của ông Vinh là không đúng, không được hội đồng xét xử chấp nhận.

Tóm lại, tổng hợp các phần phân tích, đánh giá, dẫn chiếu trên đây có đủ cơ sở kết luận như sau:

Ngày 11/5/2010, ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà ký hợp đồng tín dụng vay của ACB số tiền 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng để mua nhà. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là nhà ở, đất ở tại địa chỉ số 18 a, TTQĐ, Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Hà nội đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà nội cấp sổ đỏ cho bà Trần Thị Mỹ Linh, giữa các bên tham gia là bên cho vay, bên vay, bên thế chấp đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba vào ngày 07/5/2010 tại Văn phòng công chứng số 1 thành phố Hà nội.

Các bên đã thực hiện các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Do ông Vinh, bà Hà không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho bên ngân hàng nên ngân hàng khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và buộc ông bà phải trả số tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn là đúng pháp luật.

Nếu bên vay không trả được nợ thì theo hợp đồng thế chấp, ngân hàng có quyền phát mại tài sản bảo đảm là đúng với hợp đồng thế chấp đã được ký kết giữa các bên.

Về quan hệ giữa anh Vũ Đức Dũng cùng vợ là chị Dương Thị Hồng Hạnh với bà Trần Thị Mỹ Linh đối với khoản tiền theo anh Dũng khai đã gửi cho bà Linh xây nhà sẽ được giải quyết bằng vụ kiện độc lập khi các bên có đầy đủ căn cứ khởi kiện.

Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng các mối quan hệ và quyết định phù hợp với quy định pháp luật. Các đương sự có kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì mới vì vậy không được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Linh, ông Dũng, ông Vinh phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên bà Linh là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và điểm e Mục 3 Phần I danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh;

- Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của các ông, bà: Trần Thị Mỹ Linh, đại diện là ông Nguyễn Văn Tuân; ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà; ông Vũ Đức Dũng. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 18/4/2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á Châu đối với ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà.

2. Buộc ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà phải trả cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền nợ tính đến ngày 18/4/2018 là: 2.669.301.993 đồng, trong đó, nợ gốc là 1.565.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 241.952.672 đồng, nợ lãi quá hạn là 862.349.321 đồng, theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số HAN.CN.10070510, số tham chiếu 78861059 ngày 11/5/2010 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số HAN.CN.10070510 ký ngày 28/11/2013 giữa các bên.

Ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á Châu khoản lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc theo lãi suất quy định tại các Hợp đồng trên kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng ACB có quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại tại số 18A2, Tập thể Quân đội, khu nhà số 16 Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Trần Thị Mỹ Linh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ký giữa bà Trần Thị Mỹ Linh, Ngân hàng TMCP Á Châu và ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội, số công chứng 3718.10, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2010, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hai Bà Trưng ngày 11/5/2010 và Bản cam kết thế chấp ngày 07/5/2010 giữa bà Trần Thị Mỹ Linh, Ngân hàng TMCP Á Châu.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập và kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ Linh đối với Ngân hàng TMCP Á Châu.

- Đối với yêu cầu của ông Vũ Đức Dũng sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 85.386.040 đồng.

Ngân hàng TMCP Á Châu được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.228.316 đồng theo biên lai thu tiền số AC/2014/01266 ngày 21/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Bà Trần Thị Mỹ Linh được miễn số tiền án phí sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng, đã nộp theo Biên lai thu tiền số Â/2014/01152 ngày 03/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- Án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Vũ Đức Dũng phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo biên lai đã nộp số 03986 ngày 21/6/2018 tại chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng và ông Vũ Quang Vinh phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai đã nộp số 03882 ngày 18/5/2018 tại chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng. Bà Trần Thị Mỹ Linh là người cao tuổi được miễn án phí phúc thẩm nên được hoàn lại số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 03883 ngày 15/5/2018 đã nộp.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản

tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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 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./.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng;
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án; Văn phòng.

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

Đã ký

Lại Vĩnh Trung

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Lại Vĩnh Trung