**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 249/2021/DS-PT
Ngày:17/6/2021
*Về "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 Lê Thanh Bình.
- *Các Thẩm phán*: Bà Trần Thị Thu Nam
  Bà Nguyễn Thu Hồng
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Vương Thùy Dương - Thư ký Tòa án NDTP Hà Nội.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 17/6/2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 134/2021/TLPT-DS ngày 31/3/2021 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2021/QĐXXPT-DS ngày 23/4/2021; giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn***: ***Ngân hàng TMCP DT***.

Trụ sở: Số 35 HV, phường L, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hà A – Giám đốc Ngân hàng TMCP DT– Chi nhánh T

Người được ủy quyền lại: Ông Đồng Văn T, ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Quang H, địa chỉ: Số 3 PH, phường MD , quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

***- Bị đơn***: ***Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970,*** địa chỉ: Số 7, tổ 15, ngách 81/2 đường L, phường N, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

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

1. Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1965
2. Anh Hoàng Tiến Đ, sinh năm 1994.

Anh Đ uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970

Cùng trú tại: Số 7, tổ 15, ngách 81/2 đường L, phường N, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn D: Ông Lê H – Luật sư của Công ty Luật TNHH H, địa chỉ: Số 31 đường V, phường L, quận Đống Đa, TP Hà Nội.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn Ngân hàng TMCP DT trình bày:**

Ngân hàng TMCP DT và bà Nguyễn Thị H đã ký 03 hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 1371/2012/HĐ ngày 29/6/2012, với số tiền vay: 500.000.000 đồng. Mục đích vay: mua nhà; thời hạn vay: 12 tháng, Lãi suất: 14% năm, điều chỉnh lãi suất vào ngày 10 hàng tháng; Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay.

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2536/2012/HĐ ngày 19/12/2012; với số tiền vay: 300.000.000 đồng; Mục đích: sửa nhà; Thời hạn vay: 12 tháng, Lãi suất: 14% năm, điều chỉnh lãi suất vào ngày 10 hàng tháng;

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2112/2012/HĐ ngày 21/12/2012; số tiền vay: 200.000.000 đồng; Mục đích vay: mua nhà; Thời hạn vay: 12 tháng, Lãi suất: 14% năm, điều chỉnh lãi suất vào ngày 10 hàng tháng; Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay.

Cả 03 khoản vay trên được thế chấp bằng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0107010001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 08/06/1998 tại số 7, tổ 2, khối 3 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, diện tích 40m$^2$, đứng tên ông Hoàng Văn Dũng, theo hợp đồng thế chấp số công chứng số 464, quyển sổ 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2010 của Văn phòng công chứng Hà Thành. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Cầu Giấy.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H trả được nợ lãi đến kỳ tháng 03/2013. Từ đó đến nay bà H không trả gốc và lãi cho ngân hàng. Khoản nợ đã bị chuyển nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn từ ngày 29/06/2013 là ngày đến hạn gốc của khoản vay thứ 01.

Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2020 là 2.490.248.624 đồng (trong đó: nợ gốc là 991.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.022.303.249đồng, lãi quá hạn 476.945.375đồng).

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị H không thanh toán được nợ cho ngân hàng, đề nghị Tòa án cho phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số công chứng 464, quyển sổ 02 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 14/12/2010 của Văn phòng Công chứng H.

Nếu tiền thu được do phát mại tài sản trên không đủ để thanh toán nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn thì bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị H** thừa nhận 03 khoản vay của bà tại Ngân hàng TMCP DV (BIDV), bà H xin được khất nợ Ngân hàng trong khoảng 8 tháng để lo tất toán trả nợ. Trong thời gian 8 tháng đó nếu không trả được cho Ngân hàng thì bà H xin được tìm khách bán nhà để giải quyết hết nợ với ngân hàng.

Nguồn gốc tài sản thế chấp là của mẹ chồng bà cho vợ chồng bà khoảng 60m$^2$, trong đó có 40m$^2$ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bà năm 2002. Năm 2003 bà đã làm thủ tục tặng cho chồng nên hiện nay giấy chứng nhận đất chỉ đứng tên 1 mình ông Hoàng Văn Dũng. Năm 2001 vợ chồng đã xây nhà trên diện tích khoảng 60m$^2$ và ngày 14/12/2010 đã thế chấp 40m$^2$ đất đã có sổ đỏ để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng BIDV.

Ngày 03/9/2014, bà Nguyễn Thị H có đơn phản tố với nội dung tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Ngày 25/8/2015, bà H rút yêu cầu phản tố và đề nghị Ngân hàng đưa ra phương án để bà trả nợ**.**

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn D** xác nhận ông có ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 464, quyển số 02 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 14/12/2010 với Ngân hàng TMCP DT. Khi ký Hợp đồng thế chấp, ông và vợ là bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận với nhau thế chấp nhà đất để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng thế chấp, bà H nói với ông ký hợp đồng này để giải chấp khoản vay trên nhưng thực tế là để vay thêm tiền, ông không biết việc bà H lừa ông ký, do vậy ông không ký bất kỳ một văn bản nào khác tại Tòa án.

Nay Ngân hàng khởi kiện bà H, quan điểm của ông là bà H vay tiền thì có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng. Trong trường hợp bà H không thanh toán được khoản vay trên cho Ngân hàng, ông không đồng ý xử lý tài sản bảo đảm là nhà đất tại địa chỉ số số 7, tổ 2, khối 3 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội để trả nợ cho Ngân hàng.

Theo Hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp là nhà đất với diện tích 40 m$^2$. Tuy nhiên, trên thực tế diện tích nhà đất hiện tại là 62,5 m$^2$, còn 22,5 m$^2$ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, ông không đồng ý việc xử lý tài sản bảo đảm và phần nhà đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng.

* **Anh Hoàng Tiến Đ** trình bày anh có biết việc bố, mẹ anh là ông D, bà H thế chấp nhà đất để vay tiền Ngân hàng nhưng nội dung cụ thể không rõ. Ngôi nhà 3 tầng gia đình đang ở hiện nay là do bố mẹ anh xây dựng năm 2003. Nay Ngân hàng khởi kiện, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật**.**

Với nội dung như trên, bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP DT đối với bà Nguyễn Thị H về tranh chấp Hợp đồng tín dụng số 1371/2012/HĐ ngày 29/6/2012, hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2536/2012/HĐ ngày 19/12/2012 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2112/2012/HĐ ngày 21/12/2012 đã ký giữa ngân hàng TMCP DV với bà Nguyễn Thị H.

**2.** Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP DV tổng tiền nợ tính đến ngày 25/9/2020 là 2.490.248.624 đồng (trong đó: nợ gốc là 991.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.022.303.249đồng, lãi quá hạn 476.945.375đồng) của 03 Hợp đồng tín dụng số 1371/2012/HĐ ngày 29/6/2012, hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2536/2012/HĐ ngày 19/12/2012 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2112/2012/HĐ ngày 21/12/2012 đã ký giữa ngân hàng TMCP DV với bà Nguyễn Thị H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà Nguyễn Thị H không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP DV có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0107010001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 08/06/1998 tại số 7, tổ 2, khối 3 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội, diện tích 40m$^2$ của ông Hoàng Văn Dũng, theo hợp đồng thế chấp số công chứng số 464, quyển sổ 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2010 tại Văn phòng công chứng Hà Thành. Đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký đất và nhà quận Cầu Giấy; Cụ thể, được quyền kê biên, phát mại tài sản trên theo hiện trạng đang sử dụng là quyền sử dụng đất 40m2 và tài sản gắn liền với đất là nhà bê tông cốt thép 03 tầng trên diện tích 62,5m2 đất.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản nêu trên, những người sinh sống, cư trú trên nhà đất trên phải có trách nhiệm bàn giao tài sản đảm bảo cho Cơ quan thi hành án có thẩm quyền để thi hành án theo quy định pháp luật.

Trường hợp việc phát mại tài sản thế chấp mà không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H vẫn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị H, phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/10/2020 ông Hoàng Văn Dũng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, các bên đương sự giữ nguyên ý kiến đã trình bày và

không thỏa thuận được với nhau về các nội dung cần giải quyết trong vụ án.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn Dũng có ý kiến:** Bà H vay tiền để chi tiêu cho mục đích cá nhân, không phục vụ cho lợi ích của gia đình do vậy ông Dũng không có trách nhiệm dùng tài sản của mình để trả nợ thay cho Bà H.

Về tài sản thế chấp, khi ký hợp đồng thế chấp đã không đúng theo quy định của pháp luật vì nhà số 7, tổ 2, khối 3 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội, mang tên ông Hoàng Văn Dũng, theo hợp đồng thế chấp thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là 40m2 nhưng trên thực tế là nhà bê tông cốt thép 03 tầng xây trên diện tích 62,5m2 đất, Ngân hàng đã không thẩm định khi nhận thế chấp do vậy hợp đồng thế chấp vô hiệu. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kê biên phát mại tài sản của Ngân hàng.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo nộp trong thời hạn, đương sự kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đúng quy định pháp luật.

Về các nội dung kháng cáo:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đúng theo quy định pháp luật.

Về hướng giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung, đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng Ngân hàng chỉ được quyền yêu cầu phát mại diện tích nhà trên đất đã thế chấp, còn phần diện tích phần chưa được cấp GCNQSDĐ thì không thuộc tài sản thế chấp và không được đưa ra phát mại tài sản.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

***Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:***

**[1].** Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

**[2].** Về nội dung :

Về tính pháp lý của các hợp đồng tín dụng:

Các hợp đồng tín dụng số 1371/2012/HĐ ngày 29/6/2012; Hợp đồng số 2536/2012/HĐ ngày 19/12/2012 và Hợp đồng số 2112/2012/HĐ ngày 21/12/2012

giữa Ngân hàng TMCP DV với bà Nguyễn Thị H được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật nên xác định là có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 30/11/2015 bị đơn đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 9.000.000 đồng được tính vào nợ gốc của hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2112/2012/HĐ ngày 21/12/2012. Về tiền lãi: Tại Điều 2 của các hợp đồng tín dụng nêu trên đều thỏa thuận lãi suất trong hạn áp dụng lãi suất thả nổi, điều chỉnh 03 tháng 1 lần, lãi suất tại thời điểm rút vốn lần đầu 14%/năm; kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo cố định vào ngày mùng 10 của kỳ điều chỉnh; lãi suất quá hạn không quá 150% lãi suất trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có); lãi suất gia hạn theo quy định của Ngân hàng. Xét việc thoả thuận về tính lãi trong hạn và quá hạn của các bên trong các hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

Tính đến ngày 25/9/2020 số tiền bà H phải trả cho cả 03 hợp đồng là 2.490.248.624 đồng (trong đó nợ gốc: 991.000.000 đồng; lãi trong hạn:1.022.303.249 đồng, lãi quá hạn: 476.945.375đồng).

Về tài sản thế chấp*:*

Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 14/12/2010 giữa Ngân hàng TMCP DV với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Văn Dũng được xác lập trên cơ sở tự nguyện; các bên có đủ năng lực tham gia giao dịch dân sự; tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên thế chấp, hợp đồng đã được công chứng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định, nên xác định là có hiệu lực pháp luật.

Tài sản thế chấp là thửa đất số 221 tại địa chỉ: số 7 ngách 81/2 Lạc Long Quân, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội được Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0107010001 ngày 08/6/1998 đứng tên bà Lại Thị Chích. Ngày 29/7/2003 bà Chích sang tên 1 phần đất cho ông Hoàng Văn Dũng với diện tích 40m$^2$.

Khoảng năm 2002, vợ chồng ông Dũng xây nhà bê tông 03 tầng trên diện tích 62,5m$^2$ đất bố mẹ ông Dũng tặng cho vợ chồng ông Dũng, bà H, trong đó có 40m$^2$ đất thuộc thửa số 221 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2021 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội thể hiện nội dung:

- Về tứ cận diện tích đã được cấp GCN + diện tích đất chưa cấp GCN:

+Thửa đất có 1 mặt giáp với ngõ đi.

+ Nhìn từ phía mặt ngõ vào nhà: Phía bên trái giáp nhà ông Lưu Mạnh Nghĩa

+ Phía bên phải giáp gia đình ông Thành và gia đình bà Hoàng Thị Mai

+ Phía sau giáp hộ bà Đinh Thị Tý

- Các công trình trên đất:

+ Phía trước thửa đất giáp ngõ đi có 01 khoảng sân có mái che.

+ Tiếp theo là nhà 03 tầng bê tông cốt thép có cấu trúc nhà hình chữ L xây dựng năm 2001, nhà vẫn giữ nguyên trạng, chưa sửa chữa lần nào.

+ Tầng 01 có 01 phòng khách, bếp, nhà vệ sinh, cầu thang.

+ Tầng 02 có kết cầu xây dựng giống như tầng 01.

+ Tầng trên cùng có phòng thờ.

Nhà 03 tầng và các công trình nêu trên đã xây toàn bộ trên cả đất đã cấp GCN và cả diện tích chưa được cấp GCNQSD đất.

- Phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm ở phía bên trái từ cửa đi vào (nằm tại phần đất giáp nhà ông Lưu Mạnh Nghĩa). Phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng này đã xây dựng nhà kiên cố 3 tầng trước khi thế chấp, diện tích phần đất chưa cấp GCN khoảng 22,5m2.

Xét, ngôi nhà 03 tầng được xây dựng trên đất từ năm 2002 (trước thời điểm ký hợp đồng thế chấp) chưa được đăng ký quyền sở hữu nhà ở. Đồng thời, tại các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện: tài sản thế chấp không có gì biến động về đất và công trình xây dựng trên đất kể từ khi thế chấp đến nay, căn cứ theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thế chấp đã ký, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để xác định toàn bộ tài sản trên đất đều thuộc tài sản thế chấp (bao gồm cả toàn bộ giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp được quy định tại khoản 2.2 khoản 2 của hợp đồng thế chấp).

Do đó, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ, cụ thể là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0107010001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 08/06/1998 tại số 7, tổ 2, khối 3 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội, diện tích 40m$^2$ cho ông Hoàng Văn Dũng, theo hợp đồng thế chấp số công chứng số 464, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2010 của Văn phòng công chứng Hà Thành. Đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký đất và nhà quận Cầu Giấy, được quyền kê biên, phát mại tài sản trên đất đang sử dụng là nhà bê tông cốt thép 03 tầng trên diện tích 62,5m$^2$ đất.

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

Từ những nhận xét nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Dũng kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

- Về án phí : Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

***Từ những nhận nhận định trên!***

## QUYẾT ĐỊNH:

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

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội và xử như sau:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 342, Điều 355, Điều 471, Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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

Xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP DV đối với bà Nguyễn Thị H về tranh chấp Hợp đồng tín dụng số 1371/2012/HĐ ngày 29/6/2012, hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2536/2012/HĐ ngày 19/12/2012 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2112/2012/HĐ ngày 21/12/2012 đã ký giữa ngân hàng TMCP DV với bà Nguyễn Thị H.

**2.** Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP DV tổng tiền nợ của 03 Hợp đồng tín dụng số 1371/2012/HĐ ngày 29/6/2012, hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2536/2012/HĐ ngày 19/12/2012 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2112/2012/HĐ ngày 21/12/2012 đã ký giữa ngân hàng TMCP DV với bà Nguyễn Thị H tính đến ngày 25/9/2020 là 2.490.248.624 đồng (trong đó: nợ gốc là 991.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.022.303.249đồng, lãi quá hạn 476.945.375đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà Nguyễn Thị H không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP DV có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0107010001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 08/06/1998 tại số 7, tổ 2, khối 3 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội, diện tích 40m$^2$ của ông Hoàng Văn Dũng, theo hợp đồng thế chấp số công chứng số 464, quyển sổ 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2010 tại Văn phòng công chứng H. Đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký đất và nhà quận Cầu Giấy; Cụ thể, được quyền kê biên, phát mại tài sản trên theo hiện trạng đang sử dụng là quyền sử dụng đất 40m2 và tài sản gắn liền với đất là nhà bê tông cốt thép 03 tầng xây trên diện tích 62,5m2 đất.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản nêu trên, những người sinh sống, cư trú trên nhà đất trên phải có trách nhiệm bàn giao tài sản đảm bảo cho Cơ quan thi hành án có thẩm quyền để thi hành án theo quy định pháp luật.

Trường hợp việc phát mại tài sản thế chấp mà không đủ thông toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H vẫn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị H, phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký.

**3.** Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H.

**4.** Án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 81.804.972 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ số tiền 200.000 đồng bà H đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 11448 ngày 10/9/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, bà H phải nộp 81.604.972 đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP DV số tiền 21.900.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AB/2010/0001129 ngày 26/01/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Về án phí DSPT: Ông Hoàng Văn Dũng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0003979 ngày 28/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án dân sự của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 2015.

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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để thi hành án kể từ ngày tuyên án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Thanh Bình**

Nơi nhận:
- *TANDQ Cầu Giấy;*
- *VKSND TP Hà Nội*
- *CCTHADSQ Cầu Giấy;*
- *Cục THATP Hà Nội*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, VP.*

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN** **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO

**VIỆN KIỂM SÁT NDTP HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – tự do – hạnh phúc**

Số : /PBPT-VKS-DS

*Hà Nội, ngày 14 tháng 6 năm 2021*

# BẢN PHÁT BIỂU

## Của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án dân sự

- Căn cứ Điều 27 Luật Tổ chức Viện kiểm nhân dân năm 2014.

- Căn cứ Điều 58, 294, 302, 306 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định xét xử phúc thẩm số: 164 vụ án dân sự "Tranh chấp HĐ tín dụng" giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đầu tư & phát triển Việt Nam**

Trụ sở:Số 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, TPHN

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú – CTHĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đồng Văn Thành, ông Nguyễn Hữu Tuấn, ông Nguyễn Quang Hùng.

**Bị đơn: Bà NguyễnThị H**, SN: 1970

HKTT: Số 7, tổ 15, Ngách 81/2 đường Lạc Long Quân, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TPHN.

**NCQLNVLQ:**

1-**Ông  Hoàng Văn Dũng**, SN: 1965( chồng bà H)

2-**Anh Hoàng Tiến Đạt**, SN: 1994( con bà H ông Dũng)

Tại bản án DS-ST số 41/2020/DS-ST ngày 25/9/2020  của TAND quận Cầu Giấy xử:

1 - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP DV đối với bà Nguyễn Thị H về tranh chấp HĐTD số 1371/2012 ngày 29/6/2012 Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 2536/2012 ngày 19/12/2012, và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 2112/2012 ngày 21/12/2012 đã ký giữ ngân hàng TMCP DV với bà Nguyễn Thị H.

2-Buộc bà H phải trả cho ngân hàng TMCP DV tổng số nợ tính đến ngày 25/9/2020 là: 2.490.248.624đ( trong đó nợ gốc: 991.000.000đ, nợ lãi trong hạn: 1.022.303.249đ, lãi quá hạn: 476.945.375đ) của 03 HĐTD số 1371/2012 ngày 29/6/2012 Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 2536/2012 ngày 19/12/2012, và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 2112/2012 ngày 21/12/2012 đã ký giữ ngân hàng TMCP DV với bà Nguyễn Thị H.

Kể từ ngày Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu bà H không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, thì NHTMCP có quyền yêu cầu cơ quan CQTHADS có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo GCNQSHN ở và QSDĐ ở số 0207010001 do UBNDTPHN cấp ngày 08/6/1998 tại số 7, tổ 2, khối 3 phường Nghĩa Đô, diện tích 40m2, của ông Hoàng Văn Dũng theo HĐ thế chấp công chứng số 464, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2010 tại Văn phòng công chứng H. Đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký đất và nhà quận Cầu Giấy; Cụ thể, được quyền kê biên, phát mại tài sản theo hiện trạng đăng sử dụng là QSDĐ 40m2 và tài sản gắn liền với đất là nhà bê tông cốt thép 03 tầng diện tích 62,5m2đất.

Trong trường hợp phải sử lý tài sản nêu trên, những người sinh sống, cư trú trên đất phải có trách nhiệm bàn giao tài sản đảm bảo cho CQTHA có thẩm quyền để thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp mà không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà H vẫn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết khoản nợ cho ngân hàng.

Kể từ ngày tiếp sau ngày XX-ST bà H, phải tiếp tục trả lãi suất thỏa thuận trong các HĐTD mà 02 bên đã ký.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và kháng cáo.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án cấp phúc thẩm và xem xét đơn kháng cáo của BĐ tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay. Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

**1.Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo:**

**Ngày 12/10/2020 NLQ là ông** Dũng làm đơn kháng cáo về nội dung.

-Việc bà H ký 03 HĐ ông không biết, TA-ST xét xử vắng mặt ông do ông ốm.

**2. Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:**

Việc tuân theo pháp luật của các Thẩm phán , Thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm: Thụ lý và Tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự là đúng thời hạn, thời hạn xét xử phúc thẩm trong thời hạn, đối với các đương sự là NĐ-NLQ. được triệu tập chấp hành đúng theo giấy triệu tập

**3. Quan điểm của Viện kiểm sát về việc giải quyết đối với bản án sơ thẩm.**

**1.Về tố tụng:**

Ngày 12/10/2020, NLQ là ông Dũng gửi đơn kháng cáo đến TAND quận Cầu Giấy qua đường Bưu điện (BL: 440, 441).

Ngày 28/10/2020, TAND quận Cầu Giấy ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đối với NLQ (BL: 444). Ngày 28/10/2020 NLQ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm (BL:445).

- *Về thẩm quyền:* Bản án sơ thẩm của Tòa án ND quận Cầu Giấy bị kháng cáo. Căn cứ Điều 38 BLTTDS năm 2015 thì Tòa án Hà Nội đã thụ lý phúc thẩm và giải quyết đúng thẩm quyền.

- *Về thụ lý và thông báo thụ lý:* Sau khi thụ lý, Thẩm phán đã Thông báo việc thụ lý cho đương sự và VKS theo đúng thời hạn pháp luật qui định.

**2. Về Nội dung: Xét kháng cáo của BĐ nhận thấy:**

**Xét về nguồn gốc đất**: Thửa đất tại số 7, tổ 2, khối 3 phường Nghĩa Đô, diện tích 40m2. Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 11/8/2013( BL: 124 và Công văn số 5033 ngày 05/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai( BL: 365)

-Ngày 08/6/1998 UBNDTPHN cấp GCNQSHN ở và QSDĐ cho bà Lại Thị Chính- là mẹ đẻ ông Dũng.

-Ngày 26/9/2020 Sở địa chính HN đăng ký bến động  đăng ký theo HĐ cho và nhận nhà ở cho ông Dũng bà H.

-Ngày 29/7/2003 đăng ký biến động tại phòng Công chứng số 3 ngày 27/3/2003 cho ông Hoàng Văn Dũng.

-Ngày 16/12/2010 Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Cầu Giấy xác nhận nội dung thế chấp với ông Dũng và NHTMCP đầu tư.

**Xét về HĐ tín dụng:** Ngân hàng với bà H đã ký 03 HĐTD

- Hợp đồng tín dụng số: 1371/2012/9853832.HĐTD, bà H vay với số tiền 500 triệu VNĐ. Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích vay  mua nhà, lãi suất cố định 14%/năm điều chỉnh lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay, lãi suất gia hạn theo quy định, trong 12 tháng đầu, kể từ ngày giải ngân lần đầu, hết thời hạn thì lãi suất điều chỉnh 03 tháng một lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay.

- Hợp đồng tín dụng số: 2536/2012 ngày 19/12/2012, bà H vay với số tiền 300 triệu VNĐ. Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích vay sửa nhà, lãi suất cố định 14%/năm điều chỉnh lãi suất vào ngày 10 hàng tháng, Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay, lãi suất gia hạn theo quy định của ngân hàng, bà H nhận tiền ngày 21/12/2013

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 2112/2012 ngày 21/12/2012, bà H vay với số tiền 200 triệu VNĐ. Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích vay mua nhà, lãi suất cố định 14%/năm điều chỉnh lãi suất vào ngày 10 hàng tháng, Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay, lãi suất gia hạn theo quy định của ngân hàng, bà H nhận tiền ngày 21/12/2013

Tài sản đảm bảo: Toàn bộ QSDĐ và tài sản trên đất tại địa chỉ số 7, tổ 2, khối 3 phường Nghĩa Đô, diện tích 40m2, cấp cho ông Hoàng Văn Dũng theo GCNQSDĐ số 0207010001.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên bà H trả được lãi đến kỳ tháng 3/2013, từ đó đến nay bà H không hề trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng.

**Đối với BĐ là bà H**: Xác nhận có vay ngân hàng 03 hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng số: 1371/2012/9853832.HĐTD,vay với số tiền 500 triệu VNĐ.

- Hợp đồng tín dụng số: 2536/2012 ngày 19/12/2012, vay số tiền 300 triệu VNĐ.

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 2112/2012 ngày 21/12/2012, bà H vay với số tiền 200 triệu VNĐ.

Do lảm ăn thua lỗ nên chưa trả được gốc và lãi, về yêu cầu khởi kiện của NĐ vợ chồng đang cố gắng thu xếp trả nợ.( BL: 171,173).

Xét về đơn kháng cáo của ông Dũng: cho rằng việc bà H ký 03 HĐ ông không biết. TA-ST xét xử vắng mặt ông do ông ốm.

-Tại Giấy đề nghị vay vốn(BL: 103,104,105)đơn đăng ký yêu cầu thế chấp (BL; 89)HĐ thế chấp QSDĐ (BL: 81 đến 87) đều có chữ ký của ông Dũng và bà H.

-Đối với việc TA-ST xét xử vắng mặt ông Dũng thấy rằng:

+Ngày 03/8/2020 TA giao QĐXX cho ông Dũng nhưng ông Dũng không nhận( BL: 374). Phiên Tòa ngày 25/8/2020 hoãn lý do bà H không có mặt.

+Tòa án có thông báo mở lại phiên Tòa sáng 21/9/2020. tại BL: 379 anh Đạt nhận và cam kết giao cho ông Dũng bà H. ông Bùng là người bảo vệ quyền lợi cho ông Dũng đã được nhận TB mở lại phiên Tòa( Bl: 382).

+Tại phiên Tòa ngày 21/9/2020 ông Bùng là người bảo vệ quyền lợi cho ông Dũng xin Hoãn do đang bảo vệ một phiên Tòa khác.

+Tòa án có thông báo mở lại phiên Tòa chiều ngày 25/9/2020 anh Đạt nhận và cam kết giao thông báo cho bố mẹ anh( BL: 387), ông Bùng là người bảo vệ quyền lợi cho ông Dũng nhận(BL: 390). Tại phiên Tòa ngày 25/9/2020 cả gia đình nhà ông Dũng vắng mặt không có lý do. Ông Dũng kháng cáo lý do ốm: Xét thấy TA sơ thẩm mở phiên Tòa vào 14 giờ ngày 25/9/2020. ông Dũng vắng mặt và phía ông Dũng xuất trình phiếu khám bệnh vào 11 giờ ngày 25/9/2020. Xét việc ông Dũng vắng mặt không phải thuộc trường hợp vì lý do bất khả kháng hoặc tở ngại khách quan, vì vậy không chấp nhận kháng cáo này của ông Dũng..

-Về nội dung quyết định của Tòa án. buộc bà H phải trả cho ngân hàng tiền gốc và lãi theo HĐTD là có căn cứ.

-Về tài sản thế chấp:

+Tại phiên Tòa phúc thẩm ông Dũng khi có ký vào hợp đồng thế chấp tài sản.

+Đối với tài sản trên đất là nhà 3 tầng bà H, ông Dũng làm trên diện tích 62,5m2 đất có từ trước khi ký HĐTC, nhưng tại HĐ thế chấp, Biên bản định giá, tài sản trên đất, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp đều thể hiện tài sản trên đất là nhà tạm 1 tầng, diện tích xây dựng 30m2, vì vậy án ST xác định toàn bộ nhà 03 tầng ( bao gồm cả 22,5m2 xây trên đất ngoài GCN) cũng là tài sản thế chấp là không đúng.

Đề nghị sửa bản án DS-ST theo hướng: Ngân hàng chỉ được quyền yêu cầu phát mại diện tích nhà trên đất đã thế chấp, còn phần diện tích phần chưa được cấp GCNQSDĐ thì không thuộc tài sản thế chấp và không được đưa ra phát mại tài sản.

**4. Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm :** Không

Nơi nhận

-Tòa án XXPT

-Lưu: Hồ sơ KS

**KIỂM SÁT VIÊN**

**NGUYỄN MẠNH THẮNG**