

Số: 16/2019/DS-PT

Ngày: 27/12/2019 và
15/01/2020

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: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng
Ông Mai Tiến Dũng

-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 Nguyễn Mạnh T -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 12 năm 2019 và 15/01/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 246/2019/TLPT-DS ngày 01/8/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DSST, ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 322/2019/QĐ - PT ngày 03 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP NT Việt Nam (Vietcombank).

Trụ sở: số 198 phố Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân Th - Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP NT Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Thuý H; địa chỉ liên hệ: số 31 - 33 phố Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội (*theo Văn bản ủy quyền số: 174/UQ-SGD.QLNS ngày 14/6/2019; bà H có mặt*).

Bị đơn: Anh Đào Trọng T - sinh năm 1970 (*có mặt*).

Hộ khẩu thường trú và nơi ở: số 32 phố Đặng Tiến Đông, phường Trung Liet, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh T: Ông Lê Hồng Quân- Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Công Phúc, thuộc Đoàn Luật sư T.p Hà Nội (*vắng mặt*).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Trọng Hải - sinh năm 1940.
2. Bà Nguyễn Thị Đoan Trang - sinh năm 1940.
3. Anh Đào Tiến Lợi, sinh năm 1994.
4. Chị Đào Huyền Linh, sinh năm 2000.

Cùng hộ khẩu thường trú và nơi ở: số 32 phố Đặng Tiến Đông, phường Trung Liet, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

5. Bà Lê Thu Huyền, sinh năm 1977.
6. Cháu Đào Ánh Dương, sinh năm 2000.
7. Cháu Đào Long Vũ, sinh năm 2010 .

Cùng hộ khẩu thường trú: số 32 phố Đặng Tiến Đông, phường Trung Liet, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Nơi ở hiện tại: P707, CT2B khu Đô thị Mỹ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

8. Ông Đào Thành Long, sinh năm 1974. Hộ khẩu thường trú: số 32 phố Đặng Tiến Đông, phường Trung Liet, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
9. Bà Trần Thị Sáng, sinh năm 1971. Hộ khẩu thường trú: số 32 phố Đặng Tiến Đông, phường Trung Liet, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Nơi ở hiện tại: số 44 phố Bà Triệu, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.
10. Bà Nguyễn Thị Dần, sinh năm 1946.
11. Anh Nguyễn Anh Dũng, sinh năm 1974.
12. Chị Nguyễn Thị Kim Dung, sinh năm 1978.
13. Chị Nguyễn Thanh Thủy, sinh năm 1981.
14. Chị Phùng Nguyệt Hà, sinh năm 1976.
15. Cháu Nguyễn Quang Nguyên, sinh năm 2004.
16. Cháu Nguyễn An Khánh, sinh năm 2008.
17. Cháu Trần Hoàng Nam, sinh năm 2012.
18. Cháu Trần Nam Sơn, sinh năm 2015

Cùng hộ khẩu thường trú: số 34 phố Đặng Tiến Đông, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

19. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

- Công ty cổ phần Jet 24;
- Văn phòng vé máy bay Vietjet Air;
- Công ty cổ phần thương mại TV;
- Công ty TNHH phát triển thương mại HTL;
- Cơ sở dịch vụ kinh doanh: Aha spa;
- Công ty cổ phần Homedy.

Cùng địa chỉ: số 32 phố Đặng Tiến Đông, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Anh Nguyễn Anh Dũng có mặt tại phiên tòa ngày 27/12/2019, vắng mặt ngày 15/01/2020. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn- Ngân hàng TMCP NT Việt Nam (Vietcombank) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Căn cứ hồ sơ xin vay vốn của anh Đào Trọng T gửi cho Ngân hàng, sau khi xem xét nhu cầu vay vốn và tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay, Ngân hàng Vietcombank chấp thuận và cho anh T vay số tiền 12.500.000.000đồng (*Mười hai tỷ năm trăm triệu đồng*). Hai bên đã ký Hợp đồng tín dụng số: 16/KHTN-BDS-MN/0170, ngày 16/03/2016. Mục đích vay: mua nhà, đất ở; Lãi suất cho vay: 7,2%/năm, cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn = 130% lãi suất trong hạn; Thời hạn vay: 180 tháng; ngoài ra các bên còn thỏa thuận về lịch trả nợ; quyền và nghĩa vụ của các bên.

Khoản vay vốn của anh T tại Ngân hàng được bảo đảm bằng biện pháp thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 16/KHTN-TC/0170, ký ngày 16/03/2016 giữa Bên thế chấp tài sản là anh Đào Trọng T và vợ là bà Trần Thị Sáng; Bên nhận thế chấp tài sản là Ngân hàng Vietcombank. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng Thăng Long công chứng số: 888/2016/HĐTC ngày 16/03/2016 và đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Hà Nội - Chi nhánh Khu vực quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa ngày 01/04/2016. Tài sản thế

chấp là quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở theo “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số: 10109172981; Hồ sơ gốc số 2970.2004QĐUB do UBND quận Đống Đa cấp ngày 16/11/2004. Đăng ký sang tên cho anh Đào Trọng T tại phòng Tài Nguyên và Môi Trường quận Đống Đa, thành phố Hà Nội số 262 ngày 22/02/2008.”

Tài sản thế chấp gồm:

a. Nhà ở tại địa chỉ: Số 32, phố Đặng Tiến Đông, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Tổng diện tích sử dụng: 27,0 m². Diện tích xây dựng: 27,0 m². Kết cấu nhà: Bê tông. Số tầng: 01.

b. Đất ở: Thửa đất số 126; Tờ bản đồ số: 6G-I-29; Diện tích: 127,50 m².

c. Giá trị tài sản thế chấp:

Theo biên bản định giá tài sản bảo đảm số: 16/KHTN-BBĐG/0170 ngày 16/03/2016, giá trị định giá tài sản bảo đảm là: 18.870.000.000đồng (*Mười tám tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng*).

Ngày 04/4/2016, anh Đào Trọng T đã ký Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ số tiền 12.500.000.000đồng.

Khi đến hạn trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, anh T không trả nợ được đúng hạn, Ngân hàng đã chuyển khoản vay này sang nợ quá hạn từ ngày 16/05/2016. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo bằng văn bản cũng như làm việc trực tiếp với anh T về phương án trả nợ nhưng anh T đều vi phạm và không thực hiện đúng cam kết, đồng thời Bên thế chấp tài sản (anh T, chị Sáng) không tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để tiến hành các thủ tục phát mãi thu hồi nợ theo qui định của pháp luật.

Tính đến hết ngày 26/3/2019, anh Đào Trọng T còn nợ Ngân hàng TMCP NT Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số: 16/KHTN-BDS-MN/0170 ký ngày 16/03/2016, số tiền là: 16.343.747.325 đồng (*Bằng chữ: Mười sáu tỷ, ba trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm bốn mươi bảy nghìn, ba trăm hai mươi lăm đồng*), trong đó:

- Nợ gốc là: 12.469.991.666 đồng
- Nợ lãi trong hạn là: 3.826.744.119 đồng
- Nợ lãi quá hạn là: 47.011.540 đồng

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

- Buộc anh Đào Trọng T phải trả cho Ngân hàng Vietcombank toàn bộ nợ gốc và nợ lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm và lãi phát sinh cho đến khi anh T thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng.

- Trong trường hợp anh Đào Trọng T không trả được nợ, đề nghị Tòa án buộc bên thế chấp tài sản là anh Đào Trọng T và vợ là chị Trần Thị Sáng thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký số 16/KHTN-TC/0170, ngày 16/03/2016 và Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn anh Đào Trọng T trình bày:

Anh T xác nhận toàn bộ việc vay nợ như Ngân hàng Vietcombank khởi kiện, cụ thể, ngày 16/3/2016, anh T và Ngân hàng Vietcombank cùng thỏa thuận ký Hợp đồng tín dụng số: 16/KHTN-BDS-MN/0170. Theo nội dung hợp đồng, Ngân hàng đã cho anh T vay 12.500.000.000đồng, mục đích để mua nhà ở, thời hạn vay 180 tháng, kể từ ngày bên vay rút khoản vốn vay đầu tiên với lãi suất theo Điều 2 của Hợp đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên anh T cùng vợ là chị Trần Thị Sáng ký Hợp đồng thế chấp số: 16/KHTN-TC/0170 ngày 16/03/2016 với Ngân hàng. Tài sản thế chấp là nhà, đất tại địa chỉ số 32 phố Đặng Tiến Đông, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội đứng tên anh Đào Trọng T.

Ngân hàng đã giải ngân cho anh T toàn bộ số tiền vay. Do không thuận lợi trong làm ăn kinh doanh nên anh T không trả nợ được cho Ngân hàng đúng kỳ hạn. Anh T xác nhận toàn bộ khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn như Ngân hàng khởi kiện, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian để thu xếp trả nợ tiền gốc và xin được miễn tiền lãi.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Bà Nguyễn Thị Dân và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2008 bà Dân và anh Đào Trọng T thỏa thuận trao đổi một phần diện tích đất giữa hai nhà số 32 và 34 Đặng Tiến Đông, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội để sử dụng cho hợp lý, tuy nhiên đến nay vẫn chưa hoàn thiện hồ sơ pháp lý hai thửa đất số 32 - 34 phố Đặng Tiến Đông. Bà đề nghị ba bên (Vietcombank, anh T và bà Dân) cùng nhau hoàn thiện hồ sơ pháp lý thửa đất 32 - 34 trước khi xử lý tài sản thế chấp, nếu không thống nhất được thì giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp nhà anh T, bà Dần đề nghị được quyền ưu tiên mua phần đất anh T đã đổi cho bà Dần. Nếu anh T bán cho người khác thì phải có ý kiến của bà Dần.

2. *Anh Đào Thành Long trình bày*: anh không liên quan đến nhà đất 32 Đặng Tiến Đông nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và khi xét xử. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không gửi văn bản tố tụng cho anh Long vì thấy không cần thiết.

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác*: Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần triệu tập và gửi văn bản yêu cầu nêu ý kiến đồng thời cung cấp tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án nhưng đều không đến làm việc và không gửi ý kiến bằng văn bản cho Tòa án.

Tại bản án sơ thẩm số 02/2019/DSST, ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần NT Việt Nam đối với ông Đào Trọng T về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, cụ thể:

1. Buộc ông Đào Trọng T phải thanh toán tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn và quá hạn tính đến hết ngày 26/3/2019 theo Hợp đồng tín dụng số: 16/KHTN-BDS-MN/0170 ký ngày 16/03/2016 cho **Ngân hàng thương mại cổ phần NT Việt Nam** là: 16.343.747.325 đồng (*Bằng chữ: Mười sáu tỷ, ba trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm bốn mươi bảy nghìn, ba trăm hai mươi lăm đồng*), trong đó:

- + Nợ gốc là: 12.469.991.666 đồng
- + Nợ lãi trong hạn là: 3.826.744.119 đồng
- + Nợ lãi quá hạn là: 47.011.540 đồng

Kể từ ngày 27/3/2019, ông Đào Trọng T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

2. Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, ông Đào Trọng T không trả được số tiền nợ gốc, lãi thì **Ngân hàng thương mại cổ phần NT Việt Nam** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là:

Nhà ở (biên bản xem xét thẩm định ngày 17/5/2018 là nhà 7 tầng và 01 tầng nóc) và quyền sử dụng đất ở theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10109172981; Hồ sơ gốc số 2970.2004QĐUB do UBND quận Đống Đa cấp ngày 16/11/2004. Đăng ký sang tên cho ông Đào Trọng T tại phòng

Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa, thành phố Hà Nội số 262 ngày 22/02/2008.

Riêng phần đất (27m²) ông Đào Trọng T đã đổi cho bà Nguyễn Thị Dần, thì bà Dần được tiếp tục sử dụng đất và tài sản trên đất theo như thỏa thuận ngày 16/8/2008. Khi phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của ông T thì dành cho bà Dần được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất ông T đã đổi cho bà Dần nếu bà Dần có nhu cầu.

(Hiện trạng nhà đất theo biên bản thẩm định và các giấy tờ nhà đất, giấy tờ đổi đất Tòa án đã thu thập và các bên đã cung cấp cho Tòa án)

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 bản án sơ thẩm, **ngày 2/4/2019** bị đơn - anh Đào Trọng T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đào Trọng Hải có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xét xử không đảm bảo quyền lợi cho anh T, ông Hải và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong gia đình ông Hải và anh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn - anh Đào Trọng T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đào Trọng Hải vắng mặt không có lý do;

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

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

Về 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 xác định, bị đơn làm đơn kháng cáo trong thời hạn, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên đơn kháng cáo là hợp lệ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Trọng Hải có đơn kháng cáo trong thời hạn nhưng chưa nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không được chấp nhận. Đối với tài sản phát mại là nhà đất số 32 phố Đặng Tiến Đông, xác định có việc đổi một phần diện tích đất nhà 32 và nhà 34 Đặng Tiến Đông giữa gia đình bà Dần với anh T, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên dành quyền ưu tiên cho bà Dần được mua 27m² đất khi phát mại tài sản của anh T mà không đề cập đến khi phát mại tài sản 13m² đất (nằm trên

cổng đi vào nhà anh T) của bà Dần, dẫn đến khó khăn và hiểu lầm khi thi hành án. Do vậy cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên, bổ sung không phát mại 13m² đất của bà Dần nằm trên ngõ đi của nhà anh T.

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:

- Bị đơn anh Đào Trọng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Trọng Hải có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Ông Hải được xác định là người cao tuổi nên thuộc trường hợp không phải nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, anh T đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo của ông Hải và anh T là hợp lệ.

Tại phiên toà mở ngày 27/12/2019, ông Hải có đơn xin hoãn phiên toà, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo mở lại phiên toà cho ông Hải tuy nhiên ông Hải vắng mặt không có lý do. Việc ông Hải vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai mà không có lý do bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Hải

- Đối với sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án không có đơn kháng cáo. Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên toà không có lý do. Căn cứ khoản 3, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định của pháp luật.

- Đối với Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn có đơn đề nghị hoãn phiên toà mở ngày 27/12/2019 với lý do, thời gian được mời bảo vệ quyền lợi cho bị đơn quá ngắn nên chưa đảm bảo việc nghiên cứu hồ sơ, bên cạnh đó Luật sư còn có lịch sao chụp hồ sơ vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc. Xét thấy, tại phiên toà mở lần thứ nhất ngày 18/10/2019 bị đơn anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin hoãn phiên toà. Trong suốt thời gian thụ lý vụ án và quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, anh T không mời Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho mình, mặc dù đã được tổng đạt Thông báo mở lại phiên toà lần thứ hai (27/12/2019) nhưng đến ngày 23/12/2019 anh T mới có đơn mời Luật sư, do vậy việc mời Luật sư muộn do lỗi của anh T. Bên cạnh đó Luật sư trình bày có lịch sao chụp hồ sơ vụ án tại Tòa án nhân dân

huyện Phú Quốc nhưng không gửi kèm theo tài liệu, chứng cứ chứng minh trình bày của mình là có căn cứ. Do vậy việc Luật sư xin hoãn phiên tòa ngày 27/12/2019 vì các lý do nêu trên là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận hoãn phiên tòa theo đơn đề nghị của Luật sư.

Tại phiên tòa, bị đơn không đề nghị có Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình mà tự mình thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng trước phiên tòa.

Tại phiên tòa ngày 27/12/2019, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Anh Dũng (con bà Dân) xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 124 + 125, tờ bản đồ số 6G-J-29 tại địa chỉ 34 Đặng Tiến Đông do UBND quận Đống Đa cấp cho bà Nguyễn Thị Dân, trong đó có phần diện tích đất bà Dân đã đổi cho anh Đào Trọng T, tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 20/9/2018 (BL 220), UBND phường Trung Liệt lại cung cấp nhà đất nêu trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy đây là tình tiết mới, phía đương sự cũng có yêu cầu xác minh làm rõ nên Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xác minh nội dung nêu trên.

Ngày 08/01/2020, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xác minh và được UBND phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội cung cấp, nhà đất 34 Đặng Tiến Đông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Dân như trình bày của anh Nguyễn Anh Dũng là chính xác.

Tại phiên tòa mở lại ngày 15/01/2020, nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên quan điểm như yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

2. Về Nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Đào Trọng T, Hội đồng xét xử xét thấy;

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

Ngày 16/03/2016 anh T và Ngân hàng Vietcombank cùng nhau ký kết Hợp đồng tín số: 16/KHTN-BDS-MN/0170, trên cơ sở đó Ngân hàng cho anh T vay số tiền 12.500.000.000đồng, hai bên còn thoả thuận về lãi suất vay, thời hạn vay. Thực hiện hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết, Ngân hàng đã giải ngân cho anh T số tiền 12.500.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng do anh T không trả nợ được đúng hạn, Ngân hàng đã chuyển khoản vay này sang nợ quá hạn từ ngày 16/05/2016.

Tính đến hết ngày 26/3/2019, anh T còn nợ Ngân hàng Vietcombank: 16.343.747.325đồng (Mười sáu tỷ, ba trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm bốn mươi bảy nghìn, ba trăm hai mươi lăm đồng), trong đó:

- Nợ gốc là: 12.469.991.666đồng
- Nợ lãi trong hạn là: 3.826.744.119đồng
- Nợ lãi quá hạn là: 47.011.540đồng

Quá trình giải quyết vụ án, anh T xác nhận toàn bộ khoản nợ gốc và lãi như Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh T phải thanh toán, anh T trình bày, do quá trình kinh doanh bị thua lỗ nên anh không có điều kiện để trả nợ cho Ngân hàng, anh đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho anh về thời gian để trả nợ gốc và xin Ngân hàng miễn khoản tiền lãi cho anh.

Xét Hợp đồng tín dụng được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, tại thời điểm ký kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự 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 Vietcombank khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả nợ gốc và lãi như đề nghị là có căn cứ.

Đối chiếu với bảng sao kê tính lãi đến ngày 26/3/2019 do Ngân hàng cung cấp, lãi suất được tính và điều chỉnh theo từng thời kỳ, phù hợp với lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng và các quy định của pháp luật. Bị đơn cũng xác nhận khoản tiền nợ gốc và lãi do Ngân hàng yêu cầu khởi kiện là đúng và xin được miễn khoản tiền lãi, tuy nhiên phía Ngân hàng không chấp nhận nên anh T phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản tiền gốc và lãi như Ngân hàng yêu cầu.

2.2.Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp

Hợp đồng thế chấp tài sản số: 16/KHTN-TC/0170 ký ngày 16/03/2016 giữa Bên thế chấp tài sản là vợ chồng anh Đào Trọng T, bà Trần Thị Sáng với Bên nhận thế chấp tài sản là Ngân hàng Vietcombank. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, số công chứng: 888/2016/HĐTC ngày 16/03/2016 và đã Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Hà Nội - Chi nhánh Khu vực quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa ngày 01/04/2016. Tài sản thế chấp là 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 số: 10109172981; Hồ sơ gốc số 2970.2004QĐUB do UBND quận Đống Đa cấp ngày 16/11/2004.

Đăng ký sang tên cho anh Đào Trọng T tại phòng Tài Nguyên và Môi Trường quận Đống Đa, thành phố Hà Nội số 262 ngày 22/02/2008.”

Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng và vợ chồng anh T, chị Sáng (*anh T là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở*) trên cơ sở tự nguyện, được lập thành văn bản có công chứng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật, là cơ sở ràng buộc trách nhiệm của các bên. Do anh T không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, căn cứ vào điểm 7.1 của Hợp đồng thế chấp, Ngân hàng Vietcombank được quyền xử lý tài sản thế chấp của anh T, chị Sáng để thu hồi nợ.

2.3 Xem xét việc trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của người thế chấp

Quá trình giải quyết vụ án cũng như Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định thửa đất thế chấp nhận thấy, giữa anh T và bà Nguyễn Thị Dần có đổi cho nhau một phần diện tích đất, cụ thể: bà Dần sử dụng phần diện tích đất của anh T nằm phía sau nhà bà Dần có chiều dài 8,95m, chiều ngang 3m, tổng diện tích là 26,85m² (*phần diện tích đất này nằm trong diện tích đất mà anh T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10109172981, đăng ký sang tên cho anh Đào Trọng T ngày 22/02/2008*); anh T sử dụng phần diện tích đất của bà Dần có chiều giáp phố Đặng Tiến Đông 2,5m, chiều giáp phần nhà bà Dần 4,9m, tổng diện tích là 12,25m², qua xác minh thì nhà 34 Đặng Tiến Đông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Dần.

Đối với phần diện tích đất 26,85m² anh T đổi cho bà Dần, bà Dần đã xây nhà 2 tầng 1 tum.

Phần diện tích đất 12,25m² bà Dần đổi cho anh T, anh T đang sử dụng làm lối đi.

Việc đổi đất này được lập thành văn bản giữa anh Đào Trọng T và bà Nguyễn Thị Dần ngày 16/8/2008 (BL249). Văn bản đổi đất chỉ có bà Dần và anh T ký với nhau, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực.

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp, ngoài quyền sử dụng đất, anh T còn thế chấp tài sản trên đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là nhà bê tông 1 tầng, diện tích xây dựng 27,0 m². Thực tế tại thời điểm cho vay, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định thể hiện, trên phần đất anh T đang sử dụng đã xây nhà bê tông 7 tầng và 01 tầng nóc, trong đó diện tích sàn tầng 1 là 67,12m², tuy nhiên không có phần

diện tích đất của bà Dần đã đổi cho anh T. Phía Ngân hàng xác nhận không nhận thế chấp phần diện tích đất của bà Dần, khi thế chấp ông T cũng không nói nội dung này.

Xét thấy:

Việc bà Dần và anh T đổi một phần diện tích đất cho nhau, hai bên có thỏa thuận bằng văn bản nhưng phần diện tích đất của bà Dần đổi cho anh T (12,25m²), các bên chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý để điều chỉnh lại diện tích đất sau khi thực hiện việc chuyển đổi. Hợp đồng thế chấp không có phần diện tích đất của bà Dần đã đổi cho anh T. Phía Ngân hàng xác nhận không nhận thế chấp phần diện tích đất của bà Dần, khi thế chấp ông T cũng không nói nội dung này nên Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với phần diện tích đất bà Dần đã đổi cho anh T là có căn cứ.

Đối với phần diện tích đất 26,85m² anh T đổi cho bà Dần là phần diện tích nằm trong tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Việc đổi đất được thực hiện trước khi anh T, chị Sáng thế chấp cho Ngân hàng, sau khi đổi, bà Dần đã xây nhà 2 tầng trên phần diện tích đất đó.

Căn cứ Điều 1, Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ quy định:

“ 19. Bổ sung khoản 3 và khoản 4 Điều 68 như sau:

“3. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác...”

4. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.”

Theo án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao.

“[4]Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...

...Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).”

Theo khoản 2 điều 325 BLDS năm 2015 quy định:

“2. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác”.

Căn cứ vào các quy định nêu trên xác định, bà Dần đã xây nhà trên phần diện tích đất mà anh T đổi cho bà Dần trước khi anh T thế chấp nhà, đất cho Ngân hàng, do vậy bà Dần được tiếp tục sử dụng ngôi nhà và quyền sử dụng 26,85m² đất như văn bản thoả thuận ngày 16/8/2008 giữa bà Dần với anh T. Trong trường hợp phát mại tài sản bảo đảm là nhà, đất của anh T thì dành quyền ưu tiên cho bà Dần được nhận chuyển nhượng phần diện tích đất anh T đã đổi cho bà Dần (*bà Dần đã xây nhà trên đất*) nếu bà Dần có nhu cầu. Việc đổi đất giữa hai bên nếu có tranh chấp sẽ tự thoả thuận giải quyết, nếu không tự thoả thuận thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2018 của Toà án cấp sơ thẩm, số đo một phần diện tích đất anh T và bà Dần đổi cho nhau phù hợp với số đo các bên thoả thuận trong *“Hợp đồng trao đổi quyền sử dụng một phần diện tích đất ở”* lập ngày 16/8/2008. Bản án sơ thẩm ghi phần diện tích đất anh T đổi cho bà Dần là 27m² và phần diện tích đất bà Dần đổi cho anh T là 13,5m² là không phù hợp với Biên bản thẩm định và thoả thuận trong *“Hợp đồng trao đổi quyền sử dụng một phần diện tích đất ở”* lập ngày 16/8/2008. Do vậy cần phải sửa lại số đo thực tế như đã ghi ở nội dung nêu trên (26,85m²/12,25m²).

2.4 Đối với nội dung đơn kháng cáo cũng như trình bày của anh T cho rằng, Toà án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, bỏ sót người tham gia tố tụng cụ thể, tại nhà, đất 32 Đặng Tiến Đông, ông Hải còn cho Trung tâm mạng lưới Mobifone Miền Bắc - CN Tổng Công ty viễn thông Mobifone thuê mặt bằng đặt trạm thông tin di động.

Đối với nội dung này, Hội đồng xét xử xét thấy, tại Công văn số 4583/CSĐT (ĐTKT) ngày 15/9/2017 của Công an quận Đống Đa gửi Ngân hàng Vietcombank thể hiện, tại địa điểm 32 Đặng Tiến Đông có 5 Công ty thuê nhà của anh T gồm, Công ty cổ phần Jet 124; Công ty TNHH IPP Global; Công ty TNHH phát triển thương mại HTL; Cơ sở dịch vụ kinh doanh: Aha spa (phòng trang điểm phụ nữ SDA) và Công ty TNHH Cầu vòng kép. Khi tiến hành xem xét thẩm định, ông Đào Trọng Hải (bố của anh T) cũng cung cấp cho Toà án có 5 Công ty nêu trên hiện đang thuê nhà tại địa chỉ 32 Đặng Tiến Đông. Quá trình giải quyết vụ án anh T không cung cấp cũng như không có ý kiến gì về việc ngoài 5 công ty nêu trên còn có Trung tâm mạng lưới Mobifone Miền Bắc - CN Tổng Công ty viễn thông Mobifone thuê mặt bằng đặt trạm thông tin di động. Do vậy kháng cáo của anh T đề nghị huỷ bản án sơ thẩm vì lý do bỏ sót người tham gia tố tụng là không có cơ sở chấp nhận. Trường hợp anh T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, tài sản thế chấp bị phát mại có liên quan đến quyền lợi của Trung tâm mạng lưới Mobifone Miền Bắc - CN Tổng Công ty viễn thông Mobifone thì anh T và Trung tâm mạng lưới Mobifone Miền Bắc - CN Tổng Công ty viễn thông Mobifone tự thoả thuận với nhau để giải quyết, nếu các bên không tự thoả thuận được thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Đối với phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội cho rằng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Trọng Hải có đơn kháng cáo nhưng chưa nộp tiền tạm ứng án phí nên không chấp nhận. Xét thấy, ông Hải được xác định là người cao tuổi nên thuộc trường hợp không phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Đối với nội dung đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bổ sung không phát mại 13m² đất của bà Dần nằm trên ngõ đi của nhà anh T, Toà án cấp phúc thẩm bổ sung trong phần nhận định. Các nội dung khác phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

3. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số

tiền nợ phải thanh toán trả nguyên đơn.

Do sửa án sơ thẩm liên quan đến số đo diện tích đất anh T và bà Dân đòi cho nhau nên anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308. Điều 296, 312 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 342, 343, 350, 351, 355, 438, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16 tháng 6 năm 2010.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014)

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006.

Căn cứ Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTWQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DSST, ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đào Trọng Hải.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần NT Việt Nam đối với anh Đào Trọng T về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” số: 16/KHTN-BDS-MN/0170 ký ngày 16/03/2016 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần NT Việt Nam với anh Đào Trọng T;

3. Buộc anh Đào Trọng T phải thanh toán tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn và quá hạn tính đến hết ngày 26/3/2019 cho **Ngân hàng thương mại cổ phần NT Việt Nam** là: 16.343.747.325 đồng (*Mười sáu tỷ, ba trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm bốn mươi bảy nghìn, ba trăm hai mươi lăm đồng*), trong đó:

- Nợ gốc là: 12.469.991.666 đồng;
- Nợ lãi trong hạn là: 3.826.744.119 đồng;
- Nợ lãi quá hạn là: 47.011.540 đồng.

Kể từ ngày 27/3/2019, anh Đào Trọng T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền nợ gốc.

4. Trường hợp anh Đào Trọng T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần NT Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là:

Nhà ở tại địa chỉ 32 Đặng Tiến Đông, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội (theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 17/5/2018 là nhà 7 tầng và 01 tầng nóc) và quyền sử dụng đất ở. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10109172981; Hồ sơ gốc số 2970.2004QĐUB do UBND quận Đống Đa cấp ngày 16/11/2004, đăng ký sang tên cho anh Đào Trọng T tại phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa, thành phố Hà Nội số 262 ngày 22/02/2008.

Riêng phần diện tích đất (26,85m²) anh Đào Trọng T đã đổi cho bà Nguyễn Thị Dần thì bà Dần được tiếp tục sử dụng đất và tài sản trên đất theo thỏa thuận ngày 16/8/2008 giữa bà Dần và anh T. Khi phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của anh T thì dành cho bà Dần được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần diện tích đất anh T đã đổi cho bà Dần nếu bà Dần có nhu cầu.

Bà Dần và anh T tự thỏa thuận về phần diện tích đất đã chuyển đổi, nếu các bên không tự thỏa thuận thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí:

Anh Đào Trọng T phải chịu 124.343.747 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0003039 ngày 20/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí anh T còn phải nộp là 124.043.747 đồng.

Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần NT Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 60.500.000 đồng đã nộp theo Biên lai số AB/2014/01624 ngày 01/12/2016 tại Chi Cục Thi hành án Dân sự quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

6. 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 toà

Nơi nhận:

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

Trần Thị Thu Nam