

Số: 139/2018/KDTM - PT

Ngày: 19/10/2018

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**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn

Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Trần Văn Lùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

Trong các ngày 7/9, 11 và 19 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2018/TLPT-KDTM ngày 29/1/2018 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án sơ thẩm số 10/2017/KDTM ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 244/2018/QĐ-PT 19/6/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 270/2018/QĐ-PT ngày 06/7/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 288/2018/QĐ-PT ngày 19/7/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 326/2018/QĐ-PT ngày 09/8/2018; Quyết định ngừng phiên tòa số 486 ngày 07/9/2018 và 487 ngày 11/10/2018 giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A.

Trụ sở: 25 Bis Đường K, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hữu Đ - Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trí N và bà Lê Thị Thanh Q (theo văn bản ủy quyền số 587 ngày 11/12/2017). (Có mặt).

2. Bị đơn : Anh Nguyễn Ngọc T - sinh năm: 1989

Trú tại: Số 92 Đường Y, phường Đ, quận T, thành phố Hà Nội.

Số mới: 19 ngõ 62 (tổ 14A3) Phố L, phường Đ, quận T, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị V - sinh năm: 1961 (Có mặt).
2. Chị Đỗ Bích H - sinh năm: 1986 (Vắng mặt).
3. Cháu Nguyễn Mạnh T1 - sinh ngày 27/09/2002, do chị Đỗ Bích H là đại diện.
4. Bà Vương Thị T2 - sinh năm: 1969 (Vắng mặt).
5. Anh Nguyễn Minh T3 - sinh năm: 1988 (Vắng mặt).
6. Cháu Nguyễn Đức T4 - sinh ngày 17/05/2001, do anh Nguyễn Ngọc T là đại diện .
7. Bà Nguyễn Thị T5 - sinh năm: 1959 (Có mặt).
8. Cháu Nguyễn Thu T6 - sinh ngày 01/02/2001, do bà Nguyễn Thị T5 là đại diện.
9. Bà Nguyễn Thị K - sinh năm: 1960 (Có mặt) .
10. Chị Nguyễn Thu H1 - sinh năm: 1981 (Vắng mặt).
11. Anh Nguyễn Việt H2 - sinh năm: 1988 (Vắng mặt).
12. Chị Cao Minh C - sinh năm: 1993 (Vắng mặt).
13. Cháu Nguyễn Vương Hoài L - sinh ngày 06/07/2002, do anh Nguyễn Ngọc T (bố cháu Linh) đại diện.

Cùng trú tại: Số 92 Đường Y, phường Đ, quận T, Hà Nội.

Số mới: 19 ngõ 62 (tổ 14A3) Phố L, phường Đ, quận T, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Theo đơn khởi kiện, các lời khai của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP A - A trình bày:*

Ngày 26.9.2011, Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Ba Đình (trước đây là Chi nhánh Thăng Long) (gọi tắt là nguyên đơn) cho ông Nguyễn Ngọc T (gọi tắt là bị đơn) vay theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 383/11/TL/HĐTDNH/CN và khế ước nhận nợ số 383/11/TL/KUNN ngày 27/9/2011 với số tiền là: 1.800.000.000đ; Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 27/9/2011 đến 27/9/2012); Lãi suất vay trung hạn: 23%/năm, lãi suất cố định trong 01 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền, lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh 01 tháng/1 lần. Lãi suất cho vay của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo theo qui định của nguyên đơn tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Phương thức trả nợ: Gốc trả cuối kỳ, trả nợ lãi 01 tháng/ 1 lần vào ngày 05 của tháng. Mục đích vay vốn: Trả tiền mua hàng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 92, tập thể Đường Y (số mới là 19 tổ 62 (tổ 14A3 Phố L), phường Đ, quận T, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010715569901874, hồ sơ gốc số 1134.61.2008/283.61-QĐUB.2008. Diện tích 46.5m² cấp ngày 08/7/2008 đứng tên ông Nguyễn Văn C2, đã được sang tên cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 06/9/2011, Hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng tại Văn phòng

công chứng A9 – thành phố Hà Nội ngày 20/9/2011 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo qui định của pháp luật.

Ông Nguyễn Ngọc T đã vi phạm cam kết trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần đề nghị khách hàng thanh toán nợ theo nội dung cam kết nhưng khách hàng không thực hiện, ông T mới thanh toán cho Ngân hàng số tiền: Nợ gốc: 60.000.000 đồng; Nợ lãi: 116.702.253 đồng.

Ngân hàng khởi kiện buộc ông Nguyễn Ngọc T phải thanh toán số tiền nợ Ngân hàng tạm tính ngày 07/8/2017 gồm nợ gốc và nợ lãi là 4.808.941.695đ và khoản nợ lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Nếu ông T không thanh toán toàn bộ khoản nợ trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 92 tập thể Đường Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010715569901874 do UBND quận T cấp ngày 08/9/2008 cho ông Nguyễn Văn C2; đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 06/9/2011.

Nếu số tiền thu được của quá trình kê biên, phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán khoản tiền nợ của ông T với Ngân hàng thì buộc ông T phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng.

** Bị đơn, anh Nguyễn Ngọc T trình bày:*

Thông nhất với ý kiến của nguyên đơn đã trình bày về thời gian, nội dung ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

Sau khi nhận được số tiền trên, anh T đã trả cho Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại Việt Thanh có trụ sở tại 16 phố Thợ Giao, phường Lê Đại Hành, quận T, thành phố Hà Nội do bà Nguyễn Thị Trang là Tổng Giám đốc, theo kế ước nhận nợ số 383/11/KWNN ngày 27/9/2011 thì anh T đã trả nợ lãi cho Ngân hàng qua Công ty bà Thanh được 02 lần. Lần 1 là: 500.000.000đ. Lần 2 là 650.000.000đ. Sau đó anh T biết Công ty Cổ phần Việt Thanh bỏ trốn nên không nộp số tiền lãi cho Ngân hàng và cũng không đóng tiền lãi Ngân hàng nữa. Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng trên, anh T đã thế chấp toàn bộ nhà đất tại 92 tập thể Đường Y, phường Đ, quận T, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Văn C2 (bác T) và đã tặng cho quyền sở hữu cho anh T. Việc thế chấp và chuyển nhượng đều được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với số tiền gốc mà Ngân hàng xác định là 1.740.000.000đ, anh đồng ý. Tuy nhiên đề nghị Ngân hàng xem xét giảm nhẹ phần lãi vì hiện nay anh đang gặp khó khăn.

Quá trình sinh sống, chị C (vợ anh) không có đóng góp gì vào việc xây dựng, tôn tạo tài sản, vợ chồng đã ly hôn ngày 23/9/2016. Hiện chị C ở đâu anh không biết, còn bố anh là Nguyễn Văn H2 đã mất ngày 08/9/2016 và em trai anh là Nguyễn Minh T3, sinh năm 1988 đã lấy vợ năm 2016 và hiện đi ở nơi khác. Hiện nay anh không còn kinh doanh theo giấy phép kinh doanh được cấp.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ông Nguyễn Văn H2: Năm 2007, vợ ông là Vương Thị T2 đã lừa ông để ký giấy tờ mua bán thanh lý ngôi nhà này và nói đi làm sổ đỏ mang tên anh trai ông là Nguyễn Văn C2 và các chị em ông và nay anh C2 đã mất. ông rất bất ngờ khi biết sổ đỏ của gia đình đã mang tên con trai ông là Nguyễn Ngọc T mà không có sự đồng ý của các anh chị em trong gia đình ông. Con trai Nguyễn Ngọc T và vợ ông là Vương Thị T2 đã mang sổ đỏ đi đặt Ngân hàng A đến bây giờ không trả được nợ vì thế gia đình ông rất lo cho cuộc sống của mọi người trong căn hộ, việc thờ cúng ông bà, bố mẹ như thế nào. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi gia đình ông.

- Bà Vương Thị T2: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 92 Đường Y, phường Đ, quận T, Hà Nội hiện đứng tên con bà là Nguyễn Ngọc T, cháu có thể chấp nhà đất cho Ngân hàng, cháu có đủ quyền và quyết định và chịu trách nhiệm trước pháp luật và đề nghị Tòa án cho bà vắng mặt tại phiên tòa vì bà không liên quan và không có quyền do giấy tờ mang tên cháu Nguyễn Ngọc T.

Về nhà trên đất, vì nhà chật, con đông nên bà phải vay tiền xây nhà cho các con ở. Số tiền xây nhà, bà trả được một số, còn vẫn nợ lãi, căn nhà bà xây 06 tầng, diện tích mặt đất khoảng 28m². Khi xây dựng không có phép, bà xây năm 2008, tiền đầu tư xây dựng, bà vay của anh chị em phía gia đình bà và của chị Nguyễn Thanh Hà, sinh năm 1968. Hiện ở 71 phố Trung Kính, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Bà đề nghị không đưa chị Hà vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

- Chị Cao Minh C: Tôi và chồng là Nguyễn Ngọc T kết hôn sau khi anh T đứng ra vay tiền Ngân hàng. Vì vậy tôi không chứng kiến việc vay tiền. Sau khi kết hôn tôi chỉ về ở chứ không có đầu tư sửa chữa gì vào căn nhà tại địa chỉ 92 tập thể Đường Y, phường Đ, quận T, Hà Nội. Tôi xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

- Bà Nguyễn Thị T5, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị V đều thống nhất trình bày: Gia đình các bà đều sinh sống tại 92 tập thể Đường Y, phường Đ, quận T, Hà Nội cùng bố mẹ. Sau đó bố mẹ mất đều không để lại di chúc, cho đến năm 2007, không biết lý do gì mà cô Vương Thị T2 là em dâu (vợ chú Nguyễn Văn H2) bảo tất cả anh chị em tên trong Hợp đồng thuê nhà ký vào giấy để mua thanh lý nhà của nhà nước để chuyển tất cả những người có tên trong Hợp đồng thuê nhà vào sổ đỏ có tên anh Nguyễn Văn C2, nhưng chúng tôi không được nhìn thấy sổ đỏ. Chúng tôi có hỏi cô Tuyết, thì cô nói là chưa làm được. Đến nay, chúng tôi rất bất ngờ và bức xúc khi biết sổ đỏ của gia đình chúng tôi thay tên đổi chủ mang tên Nguyễn Ngọc T, chị Tuyết cùng cháu T đã đem đi thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền và không trả được cho Ngân hàng. Vì vậy, các bà rất lo cho cuộc sống, việc thờ cúng cho ông bà, bố mẹ. Đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi cho gia đình.

* Chị Đỗ Bích H, anh Nguyễn Minh T3, chị Nguyễn Thu H1, anh Nguyễn Việt H2 đều xác nhận không có đóng góp gì vào xây dựng, cải tạo nhà 92 tập thể Đường Y, phường Đ, quận T, Hà Nội.

Bản án sơ thẩm số 10 ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân quận T quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A đối với ông Nguyễn Ngọc T.

+ Xác nhận số tiền nợ gốc của ông Nguyễn Ngọc T còn nợ Ngân hàng TMCP A là 1.740.000.000đ .

+ Xác nhận số tiền nợ lãi của ông Nguyễn Ngọc T còn nợ Ngân hàng TMCP A tính đến ngày 28/8/2017, gồm: Lãi trong hạn: 272.140.293đ, lãi quá hạn là: 2.829.339.191đ.

Trường hợp ông Nguyễn Ngọc T không trả được số nợ trên cho Ngân hàng TMCP A thì Ngân hàng có quyền kê biên phát mãi tài sản nhà đất tại 92 tập thể Đường Y, số mới 19 ngõ 62 Phố L, phường Đ, quận T, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010715569901874. Hồ sơ gốc số 1134.61.2008.2863.61.QĐUB 2008 do UBND quận T cấp ngày 08/7/2008 cho ông Nguyễn Văn C2, đã được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 06/9/2011 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất lập ngày 20/9/2011 tại văn phòng công chứng A9 thành phố Hà Nội.

Buộc bà Nguyễn Thị V, chị Đỗ Thị Bích H, cháu Nguyễn Mạnh T1, bà Vương Thị T2, cháu Nguyễn Đức T4, bà Nguyễn Thị T5, cháu Nguyễn Thu T6, bà Nguyễn Thị K, chị Nguyễn Thu H1, anh Nguyễn Việt H2, cháu Vương Hoài Linh đang sinh sống phải bàn giao nhà, đất để thực hiện việc kê biên, phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về lãi suất thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/9/2017, bà Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị T5 và Nguyễn Thị K có đơn kháng cáo, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp, không đồng ý cho ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất ở 92 tập thể Đường Y, phường Đ, quận T, Hà Nội vì nhà đất đó của bố mẹ các bà để lại, các bà bị bà Tuyết lừa để ký giấy đứng tên ông C2, việc giấy chứng nhận mang tên ông C2 và ông C2 bán cho cháu T các bà không hề biết. Đề nghị cấp phúc thẩm bảo vệ quyền lợi của các bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bà V, bà T2 và bà K là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có quan điểm giải quyết vụ án như sau:

+ Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Các bà V, T2, K và các thành viên khác trong hộ gia đình có tên trong hợp đồng thuê nhà của nhà nước đều đã đồng ý cho ông C2 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có Giấy chứng nhận mang tên ông C2, ông đã ủy quyền cho bà Tuyết chuyển nhượng cho anh T, trình tự thủ tục được UBND quận T

trả lời là đúng qui định của pháp luật. Vì vậy, ông T dùng tài sản trên thế chấp cho ngân hàng là hợp pháp. Tuy nhiên, các bên chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà V, T2 và K, sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã dùng phiên tòa để yêu cầu ngân hàng cung cấp các quyết định điều chỉnh lãi suất từ tháng 8/2012 đến tháng 8/2017 làm căn cứ xem xét tính lãi suất, nhưng tại phiên tòa hôm nay, đại diện ngân hàng cũng không cung cấp các tài liệu trên và khẳng định ngân hàng không điều chỉnh lãi suất đối với khách hàng này vì khách hàng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện cho ngân hàng về lãi suất bằng vụ kiện dân sự khác khi có đủ điều kiện khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày và tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.]. Về tố tụng: Anh Nguyễn Ngọc T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vương Thị T2, chị Đỗ Bích H, anh Nguyễn Minh T3, chị Nguyễn Thu H1, anh Nguyễn Việt H2 đều đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do; chị Cao Minh C (có đơn xin xét xử vắng mặt). Tòa án tiến hành xét xử theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng qui định pháp luật.

[2.]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà K, bà V và bà T2, thì thấy:

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 383/11/TL/HĐTDNH/CN ngày 26.9.2011 được ký kết giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Ba Đình (trước đây là Chi nhánh Thăng Long) và ông Nguyễn Ngọc T là hoàn toàn tự nguyện, do các cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đủ tư cách đại diện tham gia ký kết. Ngân hàng đã giải ngân cho ông T 1.800.000.000đ theo khế ước nhận nợ số 383/11/TL/KUNN ngày 27/9/2011. Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận khoản nợ mà ông T còn nợ ngân hàng là đúng. Sau khi được vay vốn của Ngân hàng, ông T không thực hiện đúng các cam kết của Hợp đồng tín dụng về thời hạn thanh toán, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông T thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng nhưng ông T không thực hiện được. Cho tới nay, ông T mới thanh toán được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 60.000.000đ nợ lãi 116.703.253 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu ông T thanh toán các khoản nợ gốc, nợ lãi là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông T thanh toán nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng là có căn cứ.

- Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3366/2011/HĐTC, quyển số 08 – TP/CC - SCC/HĐGD ngày 20/9/2011 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc T với ngân hàng: Việc ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, do các cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham gia giao dịch, được ký tại Phòng công chứng A9 - thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Ông T xác

nhận việc thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, tài sản thế chấp là tài sản hợp pháp mang tên ông T được nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3026/2011/HĐCN quyền số 07-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/8/2011 tại Văn phòng Công chứng A9, thành phố Hà Nội và tại thời điểm thế chấp chưa được dùng làm vật bảo đảm thực hiện nghĩa vụ ở bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác, tài sản không có tranh chấp. Do đó, xác định hợp đồng này có hiệu lực đối với các bên.

- Nội dung kháng cáo của các bà T2, V, K cho rằng nhà đất đó của bố mẹ các bà để lại, các bà bị bà Tuyết lừa để ký giấy đứng tên ông C2, việc giấy chứng nhận mang tên ông C2 và ông C2 bán cho cháu T các bà không hề biết. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc của nhà đất tại số 92 tập thể Đường Y, nay là số 19 ngõ 62 Phố L, phường Đ, quận T, thành phố Hà Nội trước đây là nhà của nhà nước cho thuê, đứng tên trong hợp đồng thuê là ông Nguyễn Văn C2 – đại diện và 8 thành viên khác trong gia đình là các thành viên trong hợp đồng thuê nhà. Ngày 20/12/2007, 8 thành viên trong Hợp đồng thuê nhà đã nhất trí ký tên cho ông C2 đứng tên mua hóa giá nhà và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/5/2018, ông Nguyễn Văn C2 đứng tên bên mua trong Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ. Do đó, ngày 08/7/2008, Ủy ban nhân dân quận T đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01071569901874, hồ sơ gốc số 1134.61.2008/283-61-QĐUB.2008 ngày 08/7/2008 tại địa chỉ số 92 tập thể Đường Y, nay là số 19 ngõ 62 Phố L, phường Đ, quận T, Hà Nội mang tên ông Nguyễn Văn C2.

Ngày 28/7/2011, ông C2 ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2889/2011/HĐUY, quyền số 07-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng A9. Theo đó, ông C2 ủy quyền cho bà Vương Thị T2 có toàn quyền tự quyết định việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo giấy chứng nhận nêu trên.

Ngày 11/8/2011, bà Vương Thị T2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Ngọc T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3026/2011/HĐCN quyền số 07-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/8/2011 tại Văn phòng Công chứng A9, thành phố Hà Nội. Ông T đã tự nguyện dùng tài sản là quyền sử dụng đất của mình để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Các bên đã thực hiện đúng quy định về giao dịch thế chấp và được công chứng tại phòng công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng qui định của pháp luật.

Tại Công văn số 2879/VPĐKĐĐ-CNHB T ngày 25/9/2018, Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh quận T có văn bản phúc đáp Công văn 138.TA-TKT ngày 07/9/2018 của Tòa án thể hiện: ngày 8/7/2008, UBND quận T cấp GCN QSH nhà ở và QSD đất ở cho ông Nguyễn Văn C2. Ngày 6/9/2011, Văn phòng đăng ký đất và nhà quận T đã đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30262011/HĐCN ngày 11/8/2011. Việc đăng ký sang tên cho ông T được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục qui định.

Vì vậy, việc ông T dùng tài sản của mình đi thế chấp vay tiền ngân hàng là hợp pháp. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ngân hàng nếu ông T không trả được nợ sẽ xử lý tài sản đảm bảo nêu trên là có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của các bà V, T2 và K. Tại cấp sơ thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không có yêu cầu độc lập, tại phiên tòa phúc thẩm, các bà V, T2, K có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T. Xét thấy, yêu cầu này của các bà K, T2, V vượt quá yêu cầu kháng cáo và không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp thể hiện các bên chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất, phần tài sản là nhà 27,7m² thể hiện đã phá dỡ.

Biên bản thẩm định của ngân hàng trước khi cho vay cũng chỉ định giá đối với quyền sử dụng đất, không thể hiện hiện trạng và không mô tả có tài sản trên đất.

Mặt khác, hợp đồng thế chấp thể hiện căn nhà 27,7m² đã bị phá dỡ nhưng thực tế phần công trình phụ phía sau nhà có diện tích 7m² mới bị phá dỡ, phần diện tích nhà 20,7m² chưa bị phá dỡ mà chỉ coi nói thêm nên có cơ sở khẳng định khi ký hợp đồng thế chấp ý chí các bên không thế chấp tài sản trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng tại khoản 4 Điều 3 Hợp đồng tín dụng có quy định: “*Ngoài tài sản đảm bảo nêu trên, bên vay cam kết dùng toàn bộ tài sản, nguồn thu nhập hợp pháp của mình để bảo đảm cho toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ vay tại HDBank*” và khẳng định nội dung này thỏa thuận về việc các bên thế chấp tài sản trên đất.

Xét thấy, căn cứ mà ngân hàng đưa ra không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ khi các bên ký hợp đồng thế chấp thì việc thỏa thuận về tài sản thế chấp, việc xử lý tài sản thế chấp phải được quy định trong hợp đồng thế chấp. Ý kiến của ngân hàng cho rằng quy định tại khoản 4 Điều 3 Hợp đồng tín dụng nêu trên là cơ sở xác định các bên thế chấp tài sản trên đất là không có căn cứ. Mặt khác, ngôi nhà 6 tầng diện tích 14,7m² gia đình ông T đang sử dụng; diện tích nhà 20,7m² và công trình phụ mà hiện nay các bà V, T2, và K cùng các thành viên gia đình đang ở không phải là tài sản của ông T, điều này cũng được ông T thừa nhận vì thời điểm nhà 27,7m² được xây thì anh T còn nhỏ. Đối với nhà 6 tầng, bà Vương Thị T2 (mẹ ông T) đã có lời khai khẳng định nhà 6 tầng do bà vay tiền xây, thực tế thời điểm đó ông T còn nhỏ nên cũng chưa có đóng góp gì. Còn căn nhà cấp 4 là 20,7m² đã tồn tại từ trước mà các bà V, T2, K và gia đình đang ở và đã coi nói thêm, ông T cũng thừa nhận và đó không phải là tài sản của ông T.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ngân hàng và cho xử lý cả tài sản trên đất là không đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp nên cần sửa nội dung này.

- Đối với tài sản trên đất là căn nhà 6 tầng hiện anh T và gia đình đang sinh sống có diện tích 14,7m²; căn nhà cấp 4 có diện tích 20,7m² và công trình phụ do hộ các bà V, T2 và K đang sử dụng các bên không thế chấp mà chỉ thế chấp quyền sử dụng đất như đã phân tích ở trên. Các đương sự đều thừa nhận các tài sản đó có trước khi thế chấp và sau khi thế chấp không sửa chữa, coi nói gì thêm nên phần tài sản trên đất thế chấp được xử lý theo mục 4, khoản 9 Điều 1 của Nghị định 11 ngày 20/02/2012 của

Chính phủ sửa đổi Nghị định 163 ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo: “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.”

- Về lãi suất: Mặc dù những người liên quan kháng cáo một phần bản án về tài sản thế chấp, không kháng cáo về lãi suất nhưng xét thấy, lãi suất có liên quan đến việc xử lý tài sản sau này, ảnh hưởng đến quyền lợi của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên Hội đồng xét xử xem xét là không vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm.

Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất 1 tháng/1 lần nhưng thực tế ngân hàng đã không điều chỉnh lãi suất và cho đến thời điểm hiện nay vẫn áp dụng lãi suất cao là không phù hợp với qui định của Ngân hàng nhà nước.

Tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu ngân hàng cung cấp các tài liệu chứng minh về việc điều chỉnh lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nhưng nguyên đơn vẫn không cung cấp các tài liệu chứng cứ và có quan điểm khách hàng vi phạm việc trả lãi nên ngân hàng không điều chỉnh lãi suất là đúng. Như vậy, đối với yêu cầu khởi kiện về việc tính lãi trong hạn và lãi quá hạn thì phía ngân hàng đã không cung cấp được chứng cứ chứng minh về lãi suất nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận. Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện đối với phần nợ lãi này cho Ngân hàng bằng một vụ kiện dân sự khác.

Tòa án sơ thẩm khi giải quyết vụ án không yêu cầu nguyên đơn cung cấp các quyết định điều chỉnh lãi suất của ngân hàng và đối chiếu các qui định của ngân hàng nhà nước để xem xét mà chấp nhận mức lãi suất cao theo thỏa thuận trong hợp đồng là chưa phù hợp, cần rút kinh nghiệm.

Ngoài ra, căn cứ Điều 47 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội, cấp sơ thẩm thu tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ là không đúng, phải thu 2.000.000đ mới chính xác. Căn cứ Điều 48 Nghị quyết nêu trên, cấp sơ thẩm thụ lý vụ án từ ngày 11/6/2015, nhưng sau ngày 01 tháng 01 năm 2017 Tòa án mới giải quyết theo thủ tục sơ thẩm thì các quyết định về án phí, lệ phí Tòa án được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326 để quyết định về án phí, lệ phí Tòa án là chưa đúng, cần rút kinh nghiệm.

- Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu án phí sơ thẩm. Ngân hàng phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10 ngày 28/8/2017 của TAND quận T. Cụ thể:

Áp dụng các Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; 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 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các bà Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị T5.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A đối với ông Nguyễn Ngọc T.

Buộc ông Nguyễn Ngọc T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP A 1.740.000.000đ tiền gốc.

3. Giành quyền khởi kiện về số tiền nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 383/11/TL/HĐTDNH/CN và khế ước nhận nợ số 383/11/TL/KUNN ngày 27/9/2011 được ký kết giữa 2 bên nêu trên cho Ngân hàng TMCP A đối với ông Nguyễn Ngọc T khi xuất trình được đủ tài liệu khởi kiện.

4.Trường hợp ông Nguyễn Ngọc T không trả được số nợ trên cho Ngân hàng TMCP A thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại 92 tập thể Đường Y, số mới 19 ngõ 62 Phố L, phường Đ, quận T, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010715569901874. Hồ sơ gốc số 1134.61.2008.2863.61.QĐUB 2008 do UBND quận T cấp ngày 08/7/2008 cho ông Nguyễn Văn C2), đã được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 06/9/2011 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất lập ngày 20/9/2011 tại văn phòng công chứng A9 thành phố Hà Nội.

5.Trường hợp đã xử lý tài sản đảm bảo trên để thu hồi nợ mà giá trị tài sản thu hồi không đủ trả nợ thì ông Nguyễn Ngọc T vẫn phải có trách nhiệm thanh toán phần nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP A cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

6.Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu phải nộp 64.200.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Các bà Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị V không phải chịu án phí phúc thẩm do sửa án sơ thẩm. Hoàn trả các bà Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị V mỗi bà 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AC/2015/0003042; AC/2015/0003043 và AC/2015/0003041 cùng ngày 07 tháng 9 năm 2017 các bà đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự quận T, thành phố Hà Nội.

Ngân hàng TMCP A phải chịu 94.029.589đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí 48.408.556đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng

án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/02283 ngày 11/6/2015 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận T, thành phố Hà Nội, Ngân hàng còn phải nộp 45.621.033đ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại khoản 2 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 19/10/2018.

Nơi nhận:

- TAND quận T;
- VKSND TP Hà Nội;
- Chi Cục THADS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Thủy