

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **64/2022/DS - PT**

Ngày: 15 – 9 – 2022

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 ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu;

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung;

Bà Trần Thị Bé.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Kiều Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Võ Hồng Thắng
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 49/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST trong các ngày 17 tháng 5 đến ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2021/QĐXXPT - DS ngày 16 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 120/2022/QĐHPT – DS ngày 31 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Ngân hàng TMCP A

Địa chỉ: 77 Đường B, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Bảo Q và ông Nguyễn Minh T – Chuyên viên xử lý nợ Miền Trung (theo Giấy uỷ quyền số 104/UQ-TGD ngày 08/3/2021). Ông T có mặt, ông Q vắng mặt

2. Bị đơn: Ông **Mai Tấn H**, sinh năm 1984 và bà **Lê Thị Thu V**, sinh năm: 1986; Cùng địa chỉ: Tổ X, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Lê Thị X, sinh năm: 1946; Địa chỉ: 17A Đ, tổ 03 – Khối 01 phường E, thành phố F, tỉnh Quảng Nam. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị X: Ông Lê Tùng Mậu - Luật sư Văn phòng Luật sư Xuân Tùng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam. Có mặt

4. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:

4.1. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm: 1969; Địa chỉ: 17A Đ, Tổ 03 – Khối 01 phường E, thành phố F, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật của ông Nguyễn Hữu K: Bà Lê Thị X, sinh năm: 1946; Địa chỉ: 17A đường Đ, Tổ 03 – Khối 01 phường E, thành phố F, tỉnh Quảng Nam.

4.2. Văn phòng Công chứng F; Địa chỉ: Số 122 Đường G, phường E, thành phố F, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

4.3. Văn phòng Công chứng Y; Địa chỉ: Số 130 đường G, phường E, thành phố F, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

4.4. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1981 – (Nhân viên Ngân hàng A chi nhánh Đà Nẵng); Địa chỉ: Số 48 đường H, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

5. Người kháng cáo: Bà Lê Thị X, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 06/05/2020 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T trình bày: Bà Lê Thị Thu V và ông Mai Tấn H có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (A) – Chi nhánh Đà Nẵng, chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng số: 527/2019/HĐTĐTDH-CN/A.120101 ngày 24/06/2019. Số tiền vay: 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng chẵn), Thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 24/06/2019 đến ngày 24/11/2034). Mục đích vay: Bù đắp thanh toán tiền mua bất động sản tại đường O, P, N, Q, L, TP. Đà Nẵng. Lãi suất vay: 13,1%/năm (áp dụng trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân), áp dụng trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh lần đầu tiên là 04 tháng kể từ ngày giải ngân, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh đầu tiên và các kỳ tiếp theo bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 13

tháng trả lãi sau cao nhất KHCN của A tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) với biên độ cho vay là 5,7%/năm.

Tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số X; Tờ bản đồ số Y; địa chỉ: Tổ X - Khối 1, P. E, Thị xã F, Tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 03030304XX (Hồ sơ gốc số: 1608/2) do UBND Tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Mai Tấn H vào ngày 22/02/2017. Diện tích thửa đất 160m², diện tích xây dựng là 59,8m², kết cấu nhà tường xây mái ngói, nền xi măng (số tầng 1 + lửng gỗ). Hiện trạng tài sản thế chấp tại thời điểm vay vốn tại A ngày 25/6/2019 là Ngôi nhà 02 tầng, tường xây mái đúc, diện tích sử dụng là 170m², kết cấu công trình xây dựng Cấp III. Quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây ngôi nhà trên ông Mai Tấn H chưa thực hiện cập nhật nhà trên đất, lý do sau khi nhận chuyển nhượng ông H đã thế chấp quyền sử dụng đất này để vay vốn tại 01 Ngân hàng tại TP. F số tiền 1,2 tỷ đồng. Do đó, khi thực hiện thế chấp vay vốn tại A Đà Nẵng ông H đã có “Văn bản Cam kết” số: 500/2019/VBCK ngày 24/06/2019 về việc cam kết là “chủ sử dụng, chủ sở hữu hợp pháp đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số X; Tờ bản đồ số Y...”. Tài sản bảo đảm trên được ký kết theo Hợp đồng thế chấp số: 527/2019/HĐTC BTB/A.120101 ngày 24/06/2019, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai F, Tỉnh Quảng Nam ngày 25/06/2019.

Tại phiên Tòa sơ thẩm, luật sư bảo vệ cho bà Lê Thị X cho rằng Ngôi nhà trên đất là do bà X tạo lập nhưng không đưa ra các chứng cứ chứng minh việc xây dựng, nguồn tiền xây dựng ngôi nhà nói trên. Hơn nữa theo hồ sơ thu thập được của Ngân hàng A thì sau khi bà X làm thủ tục chuyển nhượng tài sản cho ông H vào tháng 02/2017 thì tháng 3/2017 Ông H đã làm thủ tục vay vốn tại 01 Ngân hàng tại TP. F số tiền 1,2 tỷ đồng, số tiền này một phần ông H đã chuyển cho bà Xi để xây dựng ngôi nhà nói trên. Do đó, việc luật sư và bà X trình bày ngôi nhà do bà xây dựng sau khi làm thủ tục chuyển cho ông H là không có cơ sở.

Bà Lê Thị Thu V và ông Mai Tấn H rút vốn vay tại Ngân hàng A theo hợp đồng tín dụng trên số tiền là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng chẵn) thể hiện qua Khế ước nhận nợ sau:

Khế ước nhận nợ số: 01-527/2019/HĐTDTDH-CN/A.120101 ngày 26/06/2019

- Số tiền nhận nợ: 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng chẵn)
- Thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 26/06/2019 đến ngày 26/06/2034)
- Mục đích vay: Bù đắp thanh toán tiền mua bất động sản tại đường O, P. N, Q. L, TP. Đà Nẵng.

- Lãi suất vay: 13,1%/năm (áp dụng trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân), áp dụng trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh lần đầu tiên là 04 tháng kể từ ngày giải ngân, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh đầu tiên và các kỳ tiếp theo bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi sau cao nhất KHCN của A tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) với biên độ cho vay là 5,7%/năm.

Trong quá trình vay vốn, do bà Lê Thị Thu V và ông Mai Tấn H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng A đã nhiều lần làm việc với và Lê Thị Thu V và ông Mai Tấn H yêu cầu trả nợ vay, tuy nhiên bà Lê Thị Thu V và ông Mai Tấn H đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho bên cho vay là Ngân hàng A theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cũng như đảm bảo việc thu hồi nợ phục vụ cho hoạt động kinh doanh, Ngân hàng A làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng để thu hồi nợ.

Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc bà Lê Thị Thu V và ông Mai Tấn H phải trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ là: 6.236.674.982 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi tư nghìn chín trăm tám mươi hai đồng) tạm tính đến ngày 17/05/2022. Trong đó: Nợ gốc: 4.400.000.000 đồng. Nợ lãi: 1.836.674.982 đồng.

2. Buộc bà Lê Thị Thu V và ông Mai Tấn H phải thanh toán cho Ngân hàng A số tiền lãi, lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn, quy định tại Hợp đồng tín dụng số 527/2019/HĐTDTDH-CN/A.120101 ngày 24/06/2019 đã ký giữa Ngân hàng TMCP A (A) Chi nhánh Đà Nẵng với bà Lê Thị Thu V và ông Mai Tấn H kể từ ngày 18/05/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trong trường hợp bà Lê Thị Thu V và ông Mai Tấn H không trả được nợ, Ngân hàng A yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế số: 527/2019/HĐTC-BTB/A.120101 ngày 24/06/2019 đã ký kết nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp cần phải xử lý gồm: Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 03030304XX (Hồ sơ gốc số: 1608/2) do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/10/2002 cập nhật chuyển nhượng cho ông Mai Tấn H vào ngày 22/02/2017 và toàn bộ ngôi nhà 02 tầng, tường xây mái đúc, diện tích sử dụng là 170m², kết cấu công trình xây dựng Cấp III gắn liền trên thửa đất. Lý do: quá trình nhận thế chấp Ngân hàng A đã thực hiện đúng, đầy đủ và hợp pháp theo quy định của pháp luật, đăng ký thế chấp theo đúng quy định về giao dịch bảo đảm theo Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP của Chính phủ Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP. Bổ sung khoản 3 và khoản 4 Điều 68 như sau: 3. Trong trường

hợp chỉ thể chấp quyền sử dụng đất mà không thể 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” và được pháp điển hóa tại khoản 1 Điều 325 BLDS “1. Trường hợp thể chấp quyền sử dụng đất mà không thể 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 được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Hơn nữa, tại thời điểm nhận thể chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của ông H và bà V, ông Mai Tấn H cũng đã thỏa thuận với A tài sản trên đất là ngôi nhà cấp III nêu trên với giá trị 850.000.000 đồng theo Biên bản định giá số 527/2019/BBĐG-BDS.120.101 ngày 24/6/2019 để được cấp tín dụng trên phần giá trị tài sản này.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Lê Thị Thu V và ông Mai Tấn H. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Lê Thị Thu V và ông Mai Tấn H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A.

* Đối với bị đơn Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về thời gian mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thời gian xét xử nhưng ông, bà vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không cử người đại diện tham gia tố tụng. Đồng thời cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - bà Lê Thị X tại bản tự khai, biên bản hòa giải, tại phiên tòa đã trình bày:*

Ông Mai Tấn H có hành vi lừa Bà ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản từ Bà qua ông H để thực hiện hành vi thế chấp vay ngân hàng. Quá trình công chứng các hợp đồng tại phòng công chứng có mặt Bà nhưng công chứng viên đã gian dối không đọc lại văn bản cho Bà mà chỉ bảo ký kết vào văn bản. Mặc dù hiện nay Công an thành phố F có văn bản trả lời không có hành vi lừa đảo của ông Mai Tấn H và Văn phòng Công chứng thành phố F, nhưng Bà không chấp nhận vì thực tế khi vào thẩm định, cán bộ ngân hàng là ông P đến nhà không thông báo rõ cho Bà là đi thẩm định nhà và đất để làm thủ tục cho thế chấp cho ông H, bà V vay tiền mà chỉ nói là đi mua đất. Nay bà X có yêu cầu như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSH nhà ở và QSD đất ở ngày 21/02/2017 tại Văn phòng Công chứng F giữa bà X và ông Mai Tấn H.

- Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số: 527/2019/HĐTC-BTB A.120101 giữa Ngân hàng TMCP A và ông Mai Tấn H.

Tại phiên tòa, Luật sư Lê Tùng Mậu thống nhất ý kiến của bà X đề nghị:

Đối với tài sản thế chấp thì nhà và đất ghi trong biên bản thẩm định không đúng thực tế nhà của bà X tại thời điểm Ngân hàng thẩm định để cho ông H và V thế chấp.

Việc cán bộ Ngân hàng là ông P đến nhà bà X thẩm định tài sản nhà và đất nhưng không thông báo rõ nội dung việc thẩm định tài sản với bà X để thế chấp cho khoản vay của ông H, bà V mà nói với bà X đi mua nhà đất là có dấu hiệu lừa đảo. Ông H cấu kết với ngân hàng, khi đến nhà làm thủ tục thẩm định để cho vay, cán bộ ngân hàng không hỏi chủ nhà là bà X về GCNQSDĐ cũng như tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà mà cán bộ Ngân hàng đã nói dối với bà X là đi mua đất để ông H được vay 4,5 tỷ đồng.

Đối với tài sản thế chấp: Thửa đất X, tờ bản đồ số Y, diện tích 160m², loại đất ở đô thị, hình thức sử dụng riêng, thời gian sử dụng lâu dài, địa chỉ thửa đất tổ 3, khối phố 1, phường E thành phố F. Tài sản gắn liền với thửa đất nhà ở, với diện tích xây dựng là 59.80m², diện tích sử dụng 72,75m², kết cấu là tường xây, mái ngói, nền xi măng, một tầng có gác lửng bằng gỗ. Tại thời điểm cán bộ Ngân hàng thẩm định tài sản để cho vay thì ngôi nhà này hoàn toàn không có thật. Ngày 13/01/2017, Phòng quản lý đô thị thành phố F đã cấp giấy phép số 23/GPSC cho ông Nguyễn D và bà Lê Thị X được sửa chữa, cải tạo nhà ở, theo đó bà X đã tiến hành xây dựng: Cấu trúc nhà 2 tầng, khung BTCT, tường xây, mái lợp ngói có độ dốc 60%, trần thạch cao, nền sàn lót gạch men, hệ thống cửa Pano gỗ K, vệ sinh tự hoại nằm khép kín trong nhà, diện tích cải tạo (4.85m x 6,7) x 2 = 64,99m². Ngôi nhà được bà X cải tạo và hoàn thành vào cuối năm 2017.

Việc Ngân hàng không thẩm định, xác minh, tài sản gắn liền trên đất, trong đó ngôi nhà thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà X đang quản lý và sử dụng, trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản, tức là Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2, Điều 133 BLDS năm 2015 và mục I, phần II của Công văn số 64/TANDTC –PC, do vậy hợp đồng tài sản thế chấp cũng vô hiệu. Ngân hàng đã vi phạm khoản 1 mục III Công văn số 02 nói trên cho nên đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V là vô hiệu.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:*

- Văn phòng Công chứng F, tại bản tự khai ông Nguyễn Văn H1 – Trưởng văn phòng trình bày:

Ngày 21/02/2020 Văn phòng Công chứng F có tiếp nhận hồ sơ công chứng của bà Lê Thị X và ông Nguyễn Hữu K và bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Tấn H đối với QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y, tọa lạc tại tổ 3 khối 1 phường E, thị xã F (nay là thành phố F), Quảng Nam theo Giấy

chứng nhận QSD hồ sơ đất số 1608/2, số phát hành 03030304XX UBND Quảng Nam cấp ngày 15/10/2002. Văn phòng đã kiểm tra đầy đủ tính pháp lý liên quan đến hồ sơ này trước khi thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, việc bà Lê Thị X có đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSH nhà ở và QSD đất ở ngày 21/02/2017 tại Văn phòng Công chứng F giữa bà X và ông Mai Tấn H lý do tài sản trên có nguồn gốc là thừa kế nên thủ tục công chứng không đúng pháp luật là không có cơ sở. Việc này Văn phòng công chứng F K đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Văn phòng Công chứng Y*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về thời gian mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thời gian xét xử nhưng Văn phòng công chứng Y vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không cử người đại diện tham gia tố tụng. Đồng thời cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Ông Nguyễn Văn P – nhân viên Ngân hàng A chi nhánh Đà Nẵng trình bày*: Theo Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 527/2019/HĐTC BTB/A.120101 giữa Ngân hàng A và ông Mai Tấn H, Ông được Ngân hàng cử đi xem xét và thẩm định nhà và đất nói trên. Khi đến nhà ông H thì Ông gặp bà X, bà X có hỏi tôi đi đâu thì tôi trả lời tôi đi xem nhà và đất để khách hàng vay vốn (Nguyên tắc về bảo mật thông tin đối với khách hàng). Việc thẩm định nhà đất trước khi cho vay và thế chấp là đúng trình tự và quy định.

* Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự quy định của pháp luật. Đối với các đương sự: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: căn cứ Điều 463, 466, 468 BLDS năm 2015, Điều 22, 23, 46, Điều 299, 317, 318, 319, 322, 323, 459, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng, Điều 7, 8 Nghị quyết 01/2019 của HĐTP TAND TC, Án lệ số 08/2016/HĐTP TATC và Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 có cơ sở đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A với ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V phải trả cho A số tiền tạm tính từ ngày 10/11/2019 đến ngày 17/05/2022 tổng số nợ phải trả là 6.236.674.982 đồng.

- Ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V phải tiếp tục trả tiền lãi, lãi phạt đối với các khoản nợ trên kể từ ngày 18 tháng 5 năm 2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc, lãi theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 527/2019/HĐTDTDH-CN/A.120101 ngày 24/06/2019 được ký kết giữa A và Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V.

Ngân hàng A có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 03030304XX (Hồ sơ gốc số 1608/2) do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/10/2002 đứng tên ông Mai Tấn H sau khi ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V thanh toán xong các khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP A.

Trong trường hợp ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên và lãi phát sinh thì các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là: nhà ở có kết cấu tường xây, mái ngói, nền xi măng, số tầng: một + lửng gỗ; Tổng diện tích sử dụng là: 72,75m², diện tích xây dựng: 59,80m²; tại Thửa đất số X; Tờ bản đồ số Y, địa chỉ: Tổ 3-Khối 1, P. E, Thị xã F, Tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 03030304XX do UBND Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/10/2002 thuộc sở hữu ông Mai Tấn H theo Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 527/2019/HĐTC-BTB/A.120101 ngày 24/6/2019 giữa A và ông Mai Tấn H được xử lý phần của ông Mai Tấn H (7/8 phần).

Ông H có trách nhiệm thời trả lại cho ông Nguyễn Hữu K 01/8 phần trong giá trị QSD đất và nhà ở có hiện trạng như trên.

Đối với phần tài sản trên đất là nhà 02 tầng, có cấu trúc khung sàn chịu lực bê tông cốt thép, tường xây, mái lợp ngói, tầng thạch cao, nền sàn lát gạch men, hệ thống cửa pano gỗ-kính, vệ sinh tự hoại khép kín nằm trong nhà, diện tích cải tạo mới là 64,99m² (theo Biên bản xem xét thẩm định ngày ngày 07/07/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà). Giao căn nhà trên cho ông H toàn quyền quản lý, sử dụng và ông H có trách nhiệm thời trả số tiền tương đương phần giá trị tài sản trên đất cho bà X tại thời điểm Ngân hàng có đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà X về việc tuyên:

- Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng QSH nhà ở và QSD đất ở ngày 21/02/2017 tại Văn phòng công chứng F giữa bà X và ông Mai Tấn H

- Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 527/2019/HĐTC-BTB/A.120101 giữa Ngân hàng TMCP A và ông Mai Tấn H.

Chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của bà X về việc tuyên:

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSH nhà ở và QSD đất ở ngày 21/02/2017 tại Văn phòng công chứng F đối với việc bà X tặng cho phần của con Nguyễn Hữu K cho ông Mai Tấn H

- Hủy một phần Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 527/2019/HĐTC-BTB/A.120101 giữa Ngân hàng TMCP A và ông Mai Tấn H.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST trong các ngày 17 tháng 5 đến ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng quyết định: Căn cứ:*

Căn cứ:

- Điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 299, 317, 318, 319, 322, 323, khoản 1 Điều 4X của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016;

- Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A với ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V phải trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền gốc 6.236.674.982 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn chín trăm tám mươi hai đồng) tạm tính đến ngày 17/05/2022. Trong đó: Nợ gốc: 4.400.000.000 đồng. Nợ lãi: 1.836.674.982 đồng.

3. Ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V phải tiếp tục trả tiền lãi, lãi phạt đối với các khoản nợ trên kể từ ngày 18 tháng 5 năm 2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc, lãi theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 527/2019/HĐTDTDH-CN/A.120101 ngày 24/06/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP A và Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V.

4. Ngân hàng TMCP A có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 03030304XX (Hồ sơ gốc số: 1608/2) do UBND Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/10/2002 đứng tên ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V sau khi ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V thanh toán xong các khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP A.

5. Trường hợp ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên và lỗi phát sinh thì tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số X; Tờ bản đồ số Y; địa chỉ: Tổ 3-Khối 1, P. E, Thị xã F, Tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 03030304XX (Hồ sơ gốc số: 1608/2) do UBND Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/10/2002 thuộc sở hữu ông Mai Tấn H và có hiện trạng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 07/7/2020 nhà 02 tầng, có cấu trúc khung sàn chịu lực bê tông cốt thép, tường xây, mái lợp ngói, tầng thạch cao, nền sàn lát gạch men, hệ thống cửa pano gỗ kính, vệ sinh tự hoại khép kín nằm trong nhà, diện tích cải tạo mới là 64,99m² được xử lý theo Điều 299, Điều 322 và Điều 323 Bộ luật dân sự.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị X về yêu cầu; Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng QSH nhà ở và QSD đất ở ngày 21/02/2017 tại Văn phòng công chứng F giữa bà Lê Thị X và ông Mai Tấn H

Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 527/2019/HĐTC-BTB/A.120101 giữa Ngân hàng TMCP A và ông Mai Tấn H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự và thời hạn thi hành án dân sự.

* Ngày 30 tháng 5 năm 2022, Bà Lê Thị X có đơn kháng cáo gửi Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, nội dung kháng cáo: yêu cầu HĐXX phúc thẩm Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với ông Mai Tấn H; Hủy Hợp đồng thế chấp số 527/2019 ngày 24/6/2019 giữa Ngân hàng TMCP A với ông Mai Tấn H.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo bà Lê Thị X giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST trong các ngày 17 tháng 5 đến ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt của các đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự, gồm bị đơn ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng F, Văn phòng Công chứng Y và ông Nguyễn

Văn P nhưng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ 2. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1.] Ngân hàng TMCP A (gọi tắt là A), ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V ký Hợp đồng tín dụng số 527/2019HĐTDTDH-CN/A.120101 ngày 24/06 2019. Số tiền vay: 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng chẵn), Thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 24/6/2019 đến ngày 24/11/2034), lãi suất vay 13,1%/năm (áp dụng trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải Ngân), áp dụng trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh lần đầu tiên là 04 tháng kể từ ngày giải ngân, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất. Ông H bà V đã nhận đủ khoản tiền vay này thể hiện qua các Khế ước nhận nợ số 01- 527/2019/HĐTDTDH-CN/A.120101 ngày 26.6.2019. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H, bà V trả số tiền còn nợ là 6.236.674.982 đồng tạm tính đến ngày 17/05/2022. Trong đó: nợ gốc: 4.400.000.000 đồng, nợ lãi: 1.836.674.982 đồng. Buộc bà V và ông H phải thanh toán cho A số tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất quá hạn, quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ 18 tháng 5 năm 2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trong trường hợp bà Lê Thị Thu V và ông Mai Tấn H không trả được nợ, Ngân hàng A yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo quy định pháp luật. Ông H, bà V không phản đối số tiền nợ gốc và lãi Ngân hàng yêu cầu, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị bản án sơ thẩm đối với số tiền nợ gốc và lãi buộc ông H, bà V phải trả cho Ngân hàng.

[2.2] Riêng bà Lê Thị X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập kháng cáo. Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bà X xác nhận kháng cáo của bà đối với bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của bà về Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V; Hủy Hợp đồng thế chấp số 527/2019 ngày 24/6/2019 giữa A với ông Mai Tấn H. Như vậy, bà X chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến yêu cầu độc lập của bà. Căn cứ quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần nội dung của bản án sơ thẩm có kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của bà Lê Thị X thì thấy:

[3.1] Về nguồn gốc đối với nhà và đất tại thửa đất số X; Tờ bản đồ số Y; địa chỉ: Tổ 3-Khối 1, P. E, Thị xã F, Tỉnh Quảng Nam là tài sản của bà Lê Thị X và chồng là ông Nguyễn D (sinh năm 1939, chết năm 2014) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 03030304XX (Hồ sơ gốc số: 1608/2) do UBND Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/10/2002 (gọi tắt là thửa đất số X). Bà X và

ông D có 04 con chung, gồm: bà Nguyễn Thị Lê Chung T, chết năm 1991, có một con duy nhất là ông Mai Tấn H; bà Nguyễn Thị Lê Thủy C, chết năm 1986, không có chồng con; bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Hữu K. Ông K là người bị thiểu năng tâm thần động kinh từ nhỏ nên bà X đăng ký giám hộ cho ông K và được UBND phường E, F cấp Trích lục đăng ký giám hộ số: 186/TLGH ngày 12/5/2016. Ngày 19/01/2017 bà Nguyễn Thị T2, bà X có văn bản thỏa thuận về việc cử người giám sát việc giám hộ, theo đó bà T2 được cử là người giám sát việc giám hộ của bà X đối với ông K.

Ngày 13/02/2017, bà Lê Thị X, ông Nguyễn Hữu K (*do bà X là người giám hộ*), bà Nguyễn Thị T2 và ông Mai Tấn H là những người thuộc hàng thừa kế của ông Nguyễn D lập Văn bản phân chia di sản thừa kế của ông D, theo đó bà X (*đồng thời là đại diện cho ông K*) được trọn quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt nhà và đất tại thửa đất số X, đến ngày 16/02/2017 bà X được Văn phòng đăng ký đất đai F chỉnh lý đúng tên toàn bộ trong giấy chứng nhận.

Đến ngày 21/02/2017, bà Lê Thị X và ông Nguyễn Hữu K (*do bà X là người giám hộ*) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số X trên cho ông Mai Tấn H tại Văn phòng Công chứng F. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng, bà X còn lập Giấy cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật với nội dung: *Bà X và con là ông Nguyễn Hữu K đang chuyển nhượng nhà đất nêu trên và cam kết số tiền nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất sẽ được sử dụng để đảm bảo quyền và lợi ích của ông K*". Đồng thời bà Nguyễn Thị T2 là người giám sát việc giám hộ của bà X đối với ông K cũng lập Biên bản giám sát việc bán tài sản của người được giám hộ, với nội dung: *Thống nhất việc mẹ tôi là bà Lê Thị X được chuyển nhượng toàn bộ tài sản là ngôi nhà và quyền sử dụng đất nêu trên. Việc chuyển nhượng phần tài sản của anh ruột tôi là nhằm đảm bảo quyền và lợi ích cho anh, toàn bộ số tiền chuyển nhượng từ phần tài sản của anh ruột tôi mẹ tôi sẽ dành để nuôi dưỡng, chăm sóc và mua thuốc men cho anh ruột tôi, có sự giám sát của tôi*. Giấy cam kết của bà X và Biên bản giám sát việc bán tài sản của người được giám hộ của bà T2 đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng F cùng ngày 21/02/2017.

Việc bà X, bà T2 đăng ký giám hộ cho ông K, thỏa thuận về việc cử người giám sát việc giám hộ, lập Giấy cam kết và Biên bản giám sát việc bán tài sản của người được giám hộ là đúng theo quy định tại các Điều 46, 47, 48, 49, 51, 53, 57, 59 Bộ luật dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 21/02/2017 giữa bà X và ông K (*do bà X là người giám hộ*) cho ông Mai Tấn H, đối với nhà đất tại thửa đất số X đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai, được công chứng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật

Đất đai, Điều 502 Bộ luật Dân sự và đã được Văn phòng đăng ký đất đai F đăng ký chính lý biến động sang tên cho ông H vào ngày 22/02/2017 là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, ông Mai Tấn H dùng tài sản của mình ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng A để đảm bảo khoản vay của vợ chồng ông theo Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 527/2019/HĐTC-BTB/A.120101 ngày 24/6/2019 là đúng quy định pháp luật. Bà X cho rằng, ông Mai Tấn H có hành vi lừa dối bà để ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản của bà sang cho ông H, để thực hiện hành vi thế chấp tài sản là nhà và đất nói trên vay ngân hàng, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà X bị lừa dối nên không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã chuyển hồ sơ vụ án cho Cơ quan CSĐT Công an Thị xã F theo đơn tố cáo của bà X về việc vợ chồng ông Mai Tấn H có hành vi gian dối lừa bà ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà để ông H đứng tên. Tuy nhiên, Cơ quan CSĐT xác định đây là tranh chấp dân sự, trả lại đơn và tài liệu kèm theo cho bà X.

[3.3] Đối với ý kiến của bà X về việc ngôi nhà và đất nói trên khi ông H thế chấp cho Ngân hàng không đúng hiện trạng ngôi nhà trên đất, bởi vì hiện trạng ngôi nhà là do bà xây dựng theo Giấy phép số 23/GPSC do Phòng quản lý đô thị thành phố F cấp vào ngày 13/01/2017 cho ông Nguyễn D và bà Lê Thị X. Xét thấy, theo bà X ngôi nhà được bà cải tạo và hoàn thành vào cuối năm 2017, trong khi 16/02/2017 bà X được Văn phòng đăng ký đất đai F chính lý đứng tên toàn bộ trong giấy chứng nhận theo Văn bản phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn D ngày 13/02/2017, đến ngày 21/02/2017, chính bà X và ông Nguyễn Hữu K (do bà X là người giám hộ) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất trên cho ông Mai Tấn H tại Văn phòng Công chứng F. Sau khi được đứng tên trong giấy chứng nhận, ông H thế chấp toàn bộ nhà, đất để vay vốn tại Ngân hàng A – Phòng giao dịch F, đến ngày 09/01/2019 xóa thế chấp và ngày 24/06/2019 ông H tiếp tục thế chấp cho Ngân hàng A – Chi nhánh Đà Nẵng để đảm bảo cho khoản vay. Tại thời điểm ký thế chấp do chưa cập nhật thay đổi hiện trạng nhà trong giấy chứng nhận nên giữa Ngân hàng và ông Mai Tấn H đã ký Văn bản cam kết số 500/2019/VBCK ngày 24/6/2019 xác định hiện trạng tài sản thế chấp tại thời điểm vay vốn tại A là ngôi nhà 02 tầng, tường xây mái đúc, diện tích sử dụng là 170m², kết cấu công trình xây dựng Cấp III, trang thiết bị nội thất: cơ bản. Như vậy có thể thấy tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp ngôi nhà 2 tầng như hiện trạng hiện nay đã được xây dựng, các bên đều đã biết về tài sản này và đồng ý việc ngôi nhà xây dựng mới này cũng là tài sản thế chấp cho khoản vay. Việc bà X cho rằng, ông H và Ngân

hàng A cầu kết với nhau để lừa đảo chiếm đoạt căn nhà do bà xây dựng là không có cơ sở.

[3.4] Như vậy, Bản án sơ thẩm không chấp yêu cầu độc lập của bà Lê Thị X về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSH nhà ở và QSD đất ở ngày 21/02/2017 tại Văn phòng Công chứng F giữa bà Lê Thị X và ông Mai Tấn H; Hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 527/2019/HĐTC-BTB/A.120101 ngày 24/6/2019 giữa Ngân hàng TMCP A và ông Mai Tấn H là có cơ sở. Do đó, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị không chấp nhận kháng cáo bà Lê Thị X. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là cơ sở phù hợp với nhận định trên của HĐXX nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà Lê Thị X không được chấp nhận, tuy nhiên bà X là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 46, 47, 48, 49, 51, 53, 57, 59, 299, 317, 318, 319, 322, 323, 463, khoản 1 Điều 466, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013;

- Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Lê Thị X;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST trong các ngày 17 tháng 5 đến ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A với ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V phải trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền gốc 6.236.674.982 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn chín trăm tám mươi hai đồng). Trong đó: nợ gốc: 4.400.000.000 đồng, nợ lãi: 1.836.674.982 đồng (tạm tính đến ngày 17/05/2022).

1.2. Ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V phải tiếp tục trả tiền lãi, lãi phạt đối với các khoản nợ trên kể từ ngày 18 tháng 5 năm 2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc, lãi theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 527/2019/HĐTDTDH-CN/A.120101 ngày 24/06/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP A và Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V.

1.3. Ngân hàng TMCP A có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 03030304XX (Hồ sơ gốc số: 1608/2) do UBND Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/10/2002, được chỉnh lý đứng tên ông Mai Tấn H ngày 22/02/2017 cho ông Mai Tấn H sau khi ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V thanh toán xong các khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP A.

1.4. Trường hợp ông Mai Tấn H và bà Lê Thị Thu V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên và lãi phát sinh thì tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số X; Tờ bản đồ số Y; địa chỉ: Tổ 3-Khối 1, P. E, Thị xã F, Tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 03030304XX (Hồ sơ gốc số: 1608/2) do UBND Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/10/2002 thuộc sở hữu ông Mai Tấn H và có hiện trạng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 07/7/2020 là nhà 02 tầng, có cấu trúc khung sàn chịu lực bê tông cốt thép, tường xây, mái lợp ngói, tầng thạch cao, nền sàn lát gạch men, hệ thống cửa pano gỗ K, vệ sinh tự hoại khép kín nằm trong nhà, diện tích cải tạo mới là 64,99m² được xử lý theo Điều 299, Điều 322 và Điều 323 Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị X về tuyên hủy các hợp đồng:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 21/02/2017 tại Văn phòng Công chứng F giữa bà Lê Thị X, ông Nguyễn Hữu K (do bà X là người giám hộ) và ông Mai Tấn H.

- Hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 527/2019/HĐTC-BTB/A.120101 giữa Ngân hàng TMCP A và ông Mai Tấn H.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Ông Mai Tấn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $[112.000.000đ + (2.236.674.982đ \times 0,1\%)] = 114.236.675$ đồng.

3.2. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 60.481.892 đồng (Sáu mươi triệu bốn trăm tám mươi một nghìn tám trăm chín mươi hai đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0001477 ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

3.3. Bà Lê Thị X là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

4. Lệ phí và chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Ngân hàng TMCP A tự nguyện chịu (đã nộp và đã chi).

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 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.

Nơi nhân:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu