

Bản án số: 113/2021/DS-PT  
Ngày: 30/3/2021  
V/v: *Tranh chấp HĐ 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 Thu Hằng

**Các Thẩm phán:** Bà Nguyễn Thu Hồng

Ông Trương Chí Anh

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:**

Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa:**

Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 400/PT-DS ngày 05/10/2020 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng do có kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân quận B.T.L, TP Hà nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2021/QĐXX-PT ngày 22/01/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.TViệt Nam (Abank)

Địa chỉ trụ sở: Số 2 L.H, phường T.C, quận B.Đ, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Chiến T

Chức vụ: Phó Giám đốc Abank Chi nhánh T L - Có mặt.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Luật sư Tô Thế L và luật sư Nhâm Mạnh H thuộc Văn phòng Luật sư Tô Thế L, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội - Có mặt.

**Bị đơn:** Ông Đ.V.V, sinh năm 1983

Nơi cư trú: Tổ dân phố Nguyên Xá 1, phường M.K, quận B.T.L, Hà Nội - Vắng mặt.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V:*

Luật sư Mai Thị T thuộc Công ty Luật TNHH Trương Anh T, Đoàn Luật sư

TP Hà Nội - Có mặt.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Đ.V.Q, sinh năm 1964; bà N.T.N, sinh năm 1966; anh Đ.D.Q, sinh năm 1988; chị N.H.H.G, sinh năm 1990.

Cùng trú tại: Thôn T.T, xã M.T, huyện S.S, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà N và anh Q:

Ông P.V.T, sinh năm 1952

Trú tại: Số 1/298/20 N.L, quận L.B, Hà Nội - Có mặt.

- Ông N.V.C, sinh năm 1966; bà N.T.K, sinh năm 1966; anh N.T.A, sinh năm 1994; anh N.A.T, sinh năm 2002.

Cùng trú tại: Thôn Đ.D, xã Đ.X, huyện S.S, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, anh Tiến A và anh T:

Bà N.T.K - Có mặt.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.T.K:*

Luật sư Phạm Văn K thuộc Văn phòng Luật sư Đức Năng, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội - Có mặt.

- Văn phòng Công chứng V.X

Địa chỉ trụ sở: 48 G.V.M, quận B.Đ, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Mạnh Dũng

Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng V.X - Vắng mặt.

**Người kháng cáo:** Bà N.T.K, ông Đ.V.Q, bà N.T.N và anh Đ.D.Q (là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.T Việt Nam (Abank) do ông Phạm Chiến Thắng đại diện trình bày:**

Ngày 13/02/2015, Ngân hàng Abank Chi nhánh Thăng Long - Phòng giao dịch số 5 và ông Đ.V.V có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1300LAV201500156. Theo đó, Ngân hàng Abank cho ông V vay số tiền 1.700.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, phương thức trả nợ lãi và gốc vào ngày 25 hàng tháng. Mục đích vay là để ông V thanh toán tiền mua máy đào bánh xích theo Hợp đồng mua bán số 06 ngày 23/01/2015 giữa ông Đ.V.V và Công ty CP Xuất nhập khẩu Khai thác khoáng sản Phú Thọ. Tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay của ông V bao gồm:

Tài sản thứ nhất là: Quyền sử dụng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 20 tại thôn T.T, xã M.T, huyện S.S, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/2010 mang tên Đ.V.Q theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng ngày 10/02/2015 giữa bên thế chấp là ông Đ.V.Q, bên nhận thế chấp là Abank, bên được cấp tín dụng là ông Đ.V.V.

Tài sản thứ hai là: Quyền sử dụng thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15 tại thôn Đ.D, xã Đ.X, huyện S.S, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

ngày 30/12/2013 mang tên ông N.V.C và bà N.T.K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/02/2015 giữa bên thế chấp là ông N.V.C và bà N.T.K, bên nhận thế chấp là Abank, bên được cấp tín dụng là ông Đ.V.V.

Ngay sau khi ký Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng Abank - Chi nhánh Thăng Long đã giải ngân số tiền 1.700.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 13/02/2015 của ông Đ.V.V cho người thụ hưởng là Công ty Khoáng sản Phú Thọ. Từ tháng 02/2015 đến tháng 10/2015, ông V trả Abank 207.310.000 đồng tiền gốc và 102.360.517 đồng tiền lãi. Ngày 29/6/2016, ông Đ.V.Q trả Abank 100.000.000 đồng tiền nợ gốc được bảo đảm bằng tài sản của ông Q. Tính đến ngày 26/02/2020, tổng dư nợ của ông V là 2.204.097.907 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.392.690.000 đồng, nợ lãi là 811.407.907 đồng (gồm lãi trong hạn là 653.574.956 đồng, lãi quá hạn là 157.832.951 đồng).

Do ông V vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Abank đã nhiều lần làm việc trực tiếp, đồng thời gửi văn bản yêu cầu ông V thực hiện nghĩa vụ trả nợ; yêu cầu ông Q và ông C, bà K thực hiện nghĩa vụ của người thế chấp quyền sử dụng đất nhưng ông V không thực hiện; Ông Q, ông C, bà K không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm, gây khó khăn cho Abank trong việc thu hồi nợ và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Abank. Vì vậy, Ngân hàng Abank khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc ông Đ.V.V phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ Abank số tiền tính đến ngày 10/7/2020 (ngày xét xử sơ thẩm) là 2.281.414.419 đồng, trong đó bao gồm: tiền nợ gốc là 1.392.690.000 đồng; tiền nợ lãi là 888.724.419 đồng (trong đó lãi trong hạn là 705.085.408 đồng, lãi quá hạn là 183.639.011 đồng).

- Buộc ông V tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng ngày 13/02/2015 kể từ ngày Tòa án ra bản án cho đến ngày ông V trả hết nợ gốc.

- Trường hợp ông V không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Abank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo hai Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

- Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì Abank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu của ông V để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

**Bị đơn là ông Đ.V.V do bà Nguyễn Thị Hồng V đại diện trình bày:** Thời điểm tháng 02/2015, ông Lê Minh T sinh năm 1964 có Hộ khẩu tại huyện Đ H, tỉnh Thái Bình (hiện không rõ ông T ở đâu) là người quen của ông V có đến nhờ ông V ký tên vào giấy tờ của Ngân hàng để vay giúp một khoản tiền vì ông V có hộ khẩu ở Hà Nội. Ông V chỉ ký tên vào Hợp đồng tín dụng ngày 13/02/2015 và một số giấy tờ khác nhưng không biết nội dung ghi gì vì cán bộ ngân hàng lấy giấy chặn phần nội dung. Ngân hàng Abank cũng không giải ngân cho ông V mà sau đó bà Yến là bạn của ông T có chuyển vào tài khoản của ông V khoảng 400 triệu đồng để ông V trả cho ngân hàng. Thực tế ông V không sử dụng số tiền vay, ông V ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Abank là ký giúp hộ ông T nên ông V không phải trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Abank.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:**

**- Bà N.T.K và ông N.V.C thống nhất trình bày::**

Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15 diện tích 250m<sup>2</sup> tại thôn Đ.D, xã Đ.X, huyện S.S, Hà Nội của gia đình ông bà đã được UBND huyện S.S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 30/12/2013.

Do có người biết vợ chồng ông bà đang thế chấp Sổ đỏ tại Ngân hàng Abank - Chi nhánh Phủ Lỗ để vay số tiền 100.000.000 đồng và đang muốn vay thêm nên người này nói với bà K là hiện đang có chương trình cho vay ưu đãi, thủ tục đơn giản và giới thiệu ông T với bà K (ông bà không biết nhân thân và nơi cư trú cụ thể của ông Tú). Ông T gặp bà Knóí là phải vay được tiền của ngân hàng thì ông T mới có thể cho bà K vay kể với điều kiện là vợ chồng ông bà phải thế chấp quyền sử dụng đất. Sau đó ông T rút Sổ đỏ của ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng Abank - Chi nhánh Phủ Lỗ ra. Ngày 12/02/2015 ông T giới thiệu với bà K một người tên là Đ.V.V, qua trao đổi bà được biết ông V là người đứng tên trong hợp đồng vay tiền của ngân hàng. Ông V yêu cầu vợ chồng ông bà ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng Abank Chi nhánh Thăng Long - Phòng giao dịch số 5. Sau khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ông V nói: ông T sẽ mang tiền vay của ngân hàng về đưa cho bà. Khoảng một tuần sau, ông T có đưa cho bà 100.000.000 đồng nhưng lại ghi trong giấy nhận tiền là 200.000.000 đồng. Bà có hỏi thì ông T giải thích là số tiền 100.000.000 đồng ông đã chi trước để rút Sổ đỏ từ Chi nhánh Phủ Lỗ ra. Việc ông V vay Ngân hàng Abank - Chi nhánh Thăng Long bao nhiêu tiền thì ông bà không biết.

Do không hiểu biết và bị ông V lừa dối nên ông bà đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng Abank - Chi nhánh Thăng Long chứ thực tế ông bà không vay, không nhận tiền của ngân hàng nên không có nghĩa vụ đối với ngân hàng. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không đủ các thành viên trong hộ gia đình ông bà ký tên là vi phạm điều 132 và khoản 2 điều 109 Bộ Luật dân sự 2005.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 26/5/2020, bà K đề nghị Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông C, bà K và Ngân hàng Abank đã được công chứng ngày 12/02/2015 là vô hiệu; Buộc Ngân hàng Abank trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà; Giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu là buộc ông V phải bồi thường thiệt hại do ông V có hành vi lừa dối vợ chồng bà tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản để ông V có điều kiện vay vốn ngân hàng.

**- Anh N.T.A và anh N.A.T trình bày:** Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15 diện tích 250m<sup>2</sup> tại thôn Đ.D, xã Đ.X, huyện S.S, Hà Nội có nguồn gốc được Nhà nước giao cho gia đình anh sử dụng từ năm 1993 và đã được cấp Giấy chứng nhận năm 2013 nên thửa đất này là tài sản chung của hộ gia đình. Các anh không biết và chưa bao giờ đồng ý cho bố mẹ ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng Abank để bảo đảm cho khoản tiền vay của ông V. Vì vậy, các anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Abank về việc đề nghị được xử lý tài sản thế chấp, các anh thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông C, bà K.

**- Ông Đ.V.Q trình bày:** Năm 2015 ông có quen ông Lê Minh Tú là sếp của con rể ông (hiện ông không rõ ông T làm gì, ở đâu). Do tin tưởng ông T và thiếu hiểu biết nên ông đã thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình ông tại Ngân hàng

Abank để bảo đảm cho khoản vay hơn 900.000.000 đồng của ông Đ.V.V để được vay hộ 100.000.000 đồng. Sau một thời gian ông V không trả tiền cho Ngân hàng, cán bộ Ngân hàng có đến làm việc với ông thì ông đã trả Ngân hàng 100.000.000 đồng tiền nợ gốc mà ông đã nhận từ ông Tú. Sau đó nhiều lần ông đã liên lạc nhắc ông Trả nợ cho ngân hàng nhưng ông T không trả. Nay ngân hàng khởi kiện đòi tiền ông V thì ông V phải có trách nhiệm trả. Phần tiền ông nhận 100.000.000 đồng thì ông đã trả hết cho ngân hàng nên ông không đồng ý với yêu cầu của Abank là phát mại nhà đất của ông đã thế chấp. Ngoài nhà đất này, gia đình ông không có chỗ ở nào khác.

- **Bà N.T.N** (vợ ông Q) trình bày: Các bất động sản trên thửa đất thế chấp là do bà và ông Q tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân. Việc ông Q đem thế chấp nhà đất này bà không biết và không được sự đồng ý của bà, bà không ký hợp đồng thế chấp. Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 09/6/2020, bà N đề nghị Tòa án: Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Q và Abank; Buộc ông V phải bồi thường thiệt hại cho gia đình bà.

- **Anh Đ.D.Q** (con ông Q) do ông N.V.T đại diện trình bày thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Q và bà N.

- **Chị N.H.H.G** (vợ anh Q) đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng không có mặt, không cung cấp bản khai, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt vì lí do nuôi con nhỏ.

- **Văn phòng Công chứng V.X do ông Nguyễn Mạnh Hùng đại diện trình bày:** Ngày 10/02/2015, Văn phòng Công chứng V.X tiếp nhận yêu cầu công chứng đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 134 tờ bản đồ số 20 tại Thôn T.T, xã M.T, huyện S.S, Hà Nội. Sau khi kiểm tra tài liệu, giấy tờ do các bên cung cấp thấy đã đầy đủ theo quy định, nội dung các điều khoản ghi trong Hợp đồng thế chấp là do các bên tự soạn trước khi đề nghị Văn phòng Công chứng V.X ghi nhận lại vào Hợp đồng theo mẫu. Công chứng viên cũng đã giải thích cho các bên rõ về nội dung, quyền lợi và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Các bên tự nguyện tham gia ký kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và đã đọc lại xác nhận nội dung của Hợp đồng phù hợp với thỏa thuận của họ, đồng thời đã ký trước mặt Công chứng viên. Như vậy, Văn phòng Công chứng V.X đã thực hiện đúng quy định khi công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của các bên đương sự theo quy định của pháp luật, đại diện Văn phòng Công chứng V.X xin được vắng mặt.

**Tại Bản án sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân quận B.T.L, TP Hà Nội đã xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.T Việt Nam đối với ông Đ.V.V.

2. Buộc ông Đ.V.V phải trả Ngân hàng Abank tổng số tiền tính đến ngày 10/7/2020 là 2.281.414.419 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.392.690.000 đồng; Nợ lãi: 888.724.419 đồng (bao gồm lãi trong hạn: 705.085.408 đồng, lãi quá hạn: 183.639.011 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 1300LAV201500156 ngày 13/02/2015.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Đ.V.V không trả số tiền nêu trên cho Ngân hàng Abank thì phải chịu lãi suất trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đ.V.V không trả số tiền nêu trên thì Ngân hàng Abank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mại các tài sản thế chấp bao gồm:

3.1. Quyền sử dụng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 20 tại địa chỉ thôn T.T, xã M.T, huyện S.S, Hà Nội mang tên Đ.V.Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 248169 do UBND huyện S.S, Hà Nội cấp ngày 30/11/2010.

Bà N.Được tiếp tục sử dụng bất động sản gắn liền với đất theo thỏa thuận với ông Q. Quyền và nghĩa vụ giữa ông Q và bà N sẽ được chuyển giao cho người mua, người nhận quyền sử dụng đất. Nếu phát sinh tranh chấp về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa ông Q, bà N sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

3.2. Quyền sử dụng thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ thôn Đ.D, xã Đ.X, huyện S.S, Hà Nội, mang tên ông N.V.C và bà N.T.K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 883987 do UBND huyện S.S, Hà Nội cấp ngày 30/12/2013.

4. Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ, ông Đ.V.V phải có nghĩa vụ trả nốt số tiền còn thiếu cho Ngân hàng Abank.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N và các yêu cầu khác của các đương sự.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 20/7/2020 bà N.T.K làm đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/02/2015 giữa vợ chồng bà và Ngân hàng Abank là vô hiệu; Buộc ngân hàng Abank trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà; Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là buộc ông V phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền là 110 triệu đồng, trong đó bao gồm thiệt hại do bị ông V lừa dối trong 05 năm 06 tháng (tính từ ngày ông bà ký hợp đồng thế chấp đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm) là 90 triệu đồng và thiệt hại do ông bà phải nghỉ làm mất thu nhập, phải thuê taxi đi lại tham gia tố tụng giải quyết vụ việc là 20 triệu đồng.

Ngày 25/7/2020, ông Đ.V.Q, bà N.T.N và anh Đ.D.Q do ông P.V.T đại diện ký đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/02/2015 giữa ông Q và Ngân hàng Abank do giao dịch bị lừa dối; Buộc ngân hàng Abank trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và buộc ông V phải bồi thường thiệt hại do ông V cùng Ngân hàng chiếm đoạt tài sản của gia đình ông từ năm 2015 làm gia đình ông không thể khai thác kinh doanh được, mức thiệt hại là 300 triệu đồng.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư Phạm Văn K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ktrình bày: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/02/2015 được ký kết giữa 3 bên bị vô hiệu bởi các lý do như sau:

Vợ chồng bà K không vay tiền của ngân hàng mà chỉ thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của ông V nên đây là Hợp đồng bảo lãnh. Các bên ký Hợp đồng thế chấp là vi phạm về hình thức theo quy định tại điều 361 Bộ Luật dân sự. Về nội dung: do anh Vinh có hành vi lừa dối trong giao dịch khiến bà K, ông C tin và ký Hợp đồng thế chấp nên Hợp đồng này đã vi phạm điều cấm, trái đạo đức xã hội. Thửa đất thế chấp là tài sản chung của cả gia đình nhưng các con bà Kkhông ký tên vào Hợp đồng là vi phạm khoản 2 điều 109 Bộ Luật dân sự 2005. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà K, sửa bản án sơ thẩm, tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/02/2015 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là: tuyên Ngân hàng phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C bà Kvà buộc ông V phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà Ksố tiền 110 triệu đồng.

- Bà K đề nghị HĐXX hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/02/2015 giữa vợ chồng bà và Ngân hàng Abank.

- Ông P.V.T đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà Nvà anh Q trình bày: Ông Q không vay tiền của ngân hàng, bà Nvà các con không ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên hợp đồng vô hiệu. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Q và Ngân hàng Abank lập ngày 10/02/2015.

- Luật sư Mai Thị T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V trình bày: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Q và giữa vợ chồng bà K với Ngân hàng Abank không vi phạm luật, không có cơ sở chứng minh ông V có hành vi lừa dối để các ông bà ký Hợp đồng thế chấp. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà Kvà ông Q, bà N.

- Luật sư Tô Thế L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Abank trình bày: Các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên do các bên tham gia ký kết đã được công chứng hợp lệ, người có tài sản đã đăng ký thế chấp tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật nên các Hợp đồng thế chấp chấp đó không vi phạm về hình thức. Về nội dung: các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết với nội dung đã được ghi rõ tại các điều khoản trong hợp đồng, bên thế chấp tài sản đã đọc và tự tay ký trước mặt công chứng viên nên không có căn cứ xác định bên thế chấp tài sản bị lừa dối. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của các bà N.T.K, ông Đ.V.Q, bà N.T.N và anh Đ.D.Q.

- Ông T đại diện Ngân hàng Abank đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà K,

ông Q, bà N.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Các đương sự, thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: kháng cáo của bà N.T.K, bà N.T.N, ông Đ.V.Q và anh Đ.D.Q là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của Luật sư và của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy:

#### **1/ Về tố tụng:**

Ngày 10/7/2020, Tòa án nhân dân quận B.T.L xét xử sơ thẩm và tuyên án. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 20 và 25/7/2020 bà N.T.K, ông Đ.V.Q, bà N.T.N và anh Đ.D.Q nộp đơn kháng cáo là trong thời hạn quy định tại khoản 1 điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ, vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

#### **2/ Về nội dung:** Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Theo Hợp đồng tín dụng số 1300LAV201500156 ngày 13/02/2015 ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.T(Abank) - Chi nhánh Thăng Long và ông Đ.V.V thể hiện: Ngân hàng Abank cho ông V vay số tiền 1.700.000.000 đồng trong thời hạn 60 tháng với lãi suất 10%/năm được điều chỉnh 06 tháng một lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay, mục đích vay của ông V là để thanh toán tiền mua máy xúc KOMATSU theo hợp đồng mua bán số 06 ngày 23/01/2015 giữa ông V và Công ty CP Xuất nhập khẩu Khai thác khoáng sản Phú Thọ (viết tắt là Công ty Phú Thọ). Phương thức trả nợ gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng chia làm 60 kỳ, mỗi kỳ trả 28.330.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay nêu trên của ông V bao gồm:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 20 diện tích 886m<sup>2</sup> tại thôn T.T, xã M.T, huyện S.S, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận số BB 248169 ngày 30/11/2010 mang tên ông Đ.V.Q, thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng ngày 10/02/2015.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15 diện tích 250m<sup>2</sup> tại thôn Đ.D, xã Đ.X, huyện S.S, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận số BO 883987 ngày 30/12/2013 mang tên ông N.V.C và bà N.T.K, thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/02/2015.

Do mục đích vay của ông Đ.V.V là để thanh toán trả Công ty Phú Thọ tiền mua máy xúc nên Ngân hàng Abank - Chi nhánh Thăng Long đã chuyển toàn bộ số tiền ông V vay vào tài khoản của Công ty Phú Thọ tại Ngân hàng Abank - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt theo Ủy nhiệm chi ngày 13/02/2015 của ông V. Cùng ngày 13/02/2015 ông V cũng đã ký chứng từ giao dịch, xác nhận Ngân hàng



Abank - Chi nhánh Thăng Long đã giải ngân số tiền ông V vay là 1.700.000.000 đồng nên ông V có ý kiến cho rằng Ngân hàng không giải ngân cho ông là không có căn cứ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông V mới trả Ngân hàng Abank một phần nợ gốc và một phần tiền lãi. Từ tháng 10/2015, ông V vi phạm nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận. Tính đến ngày 10/7/2020, ông V còn nợ Ngân hàng Abank tổng số tiền là: 2.281.414.419 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 1.392.690.000 đồng; tiền nợ lãi là 888.724.419 đồng (lãi trong hạn là 705.085.408 đồng, lãi quá hạn là 183.639.011 đồng). Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Abank, buộc ông Đ.V.V phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền nêu trên là có căn cứ. Ông V và các đương sự khác không kháng cáo về nội dung này.

**Xét kháng cáo của bà N.T.K đề nghị tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 12/02/2015 là vô hiệu, HĐXX thấy:**

Tại Hợp đồng tín dụng số 1300LAV201500156 ngày 13/02/2015 giữa Ngân hàng Abank và ông Đ.V.V có nội dung như sau: *...Nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng này được bảo đảm bằng 02 Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00434.15, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00478.15, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2015 tại Văn phòng Công chứng V.X (điều 6)./...Khi đến hạn mà khách hàng không trả nợ thì Abank nơi cho vay có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ (điểm c khoản 1 điều 7).*

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 12/02/2015 được ký kết giữa 3 bên gồm: Ngân hàng Abank Chi nhánh Thăng Long - Phòng Giao dịch số 5 (Bên nhận thế chấp - Bên A); Ông N.V.C, bà N.T.K (Bên thế chấp - Bên B) và ông Đ.V.V (Bên được cấp tín dụng - Bên C) thể hiện nội dung như sau:

*Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (quyền sử dụng thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15 diện tích 250m<sup>2</sup> tại thôn Đ.D, xã Đ.X, huyện S.S, Hà Nội) thế chấp cho Bên A để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Bên C tại Hợp đồng tín dụng đã được ký giữa Bên A và Bên C bao gồm nợ gốc (tối đa là 906.500.000 VND), nợ lãi, phạt quá hạn và chi phí phát sinh (Điều 2); ...Bên B có nghĩa vụ phối hợp với bên A xử lý tài sản thế chấp; ...Bên A có quyền yêu cầu Bên B giao tài sản để xử lý trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Bên C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ (Điều 3,4); Bên B cam đoan việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc (Điều 7).*

Ngoài việc ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có nội dung như đã nêu trên, ông C và bà K còn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện S.S. Do ông V không trả nợ, vi phạm Hợp đồng tín dụng nên từ năm 2016 đến năm 2019, Ngân hàng Abank - Chi nhánh Thăng Long đã nhiều lần gửi văn bản cho bà K, ông C thông báo về số tiền nợ của ông V, đồng thời yêu cầu ông bà bàn giao tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý nhưng bà K, ông C không có bất cứ đơn thư khiếu nại hay thắc mắc gì về Hợp đồng thế chấp. Tại Biên bản làm việc ngày 11/7/2016 với đại diện Ngân hàng, bà K còn có ý kiến: *Chúng tôi đã dùng tài sản của mình để bảo lãnh cho ông Đ.V.V vay vốn tại NHNN chi nhánh Thăng*

*Long - Phòng giao dịch số 5. Chúng tôi sẽ nhắc nhở ông V trả ngân hàng để không ảnh hưởng đến ngân hàng cũng như chủ tài sản.*

Như vậy, sau hơn một năm kể từ ngày ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ông C bà Kđều biết rõ khoản tiền ông V đã vay và còn nợ Ngân hàng Abank nhưng ông bà vẫn xác nhận là đã thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của ông V mà không hề phản đối hay có ý kiến khiếu nại cho rằng bị ông V lừa dối.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã phân tích, đánh giá nêu trên, HĐXX xác định: Việc Bà K và ông C thế chấp quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm cho ông V thực hiện nghĩa vụ đối với khoản tiền vay của Ngân hàng Abank là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/2013 do UBND huyện S.S cấp cho ông N.V.C và bà N.T.K, không phải cấp cho hộ gia đình. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên đã được công chứng hợp lệ, việc thế chấp quyền sử dụng đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại điều 323 Bộ Luật dân sự 2005 nên HĐXX xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/02/2015 giữa các bên là hợp pháp và có hiệu lực thực hiện. Vì vậy, ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K cho rằng Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu là không có căn cứ nên kháng cáo của bà K không được HĐXX chấp nhận.

**Xét kháng cáo của ông Đ.V.Q, bà N.T.N và anh Đ.D.Q đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/02/2015, HĐXX thấy:**

Ông Đ.V.Q là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 134, tờ bản đồ số 20 diện tích 886m<sup>2</sup> tại thôn T.T, xã M.T, huyện S.S, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện S.S cấp ngày 30/11/2010.

Ngày 10/02/2015, ông Q đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho Ngân hàng Abank - Chi nhánh Thăng Long theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa 3 bên là Ngân hàng Abank - Chi nhánh Thăng Long (Bên A), ông Đ.V.Q (Bên B) và ông Đ.V.V (Bên C) để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông Đ.V.V bao gồm tiền nợ gốc (tối đa là 964.500.000 đồng) và tiền lãi phát sinh. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng V.X và việc thế chấp tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định nên HĐXX đủ căn cứ xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp và có hiệu lực thực hiện.

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/02/2015, các bên thỏa thuận nội dung như sau: Bên A (Ngân hàng Abank - Chi nhánh Thăng Long) được xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp Bên C (ông V) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ (điều 4); Bên B (ông Q) cam đoan việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc (điều 7). Từ năm 2016, ông Q đã nhiều lần nhận được Thông báo của Ngân hàng Abank - Chi nhánh Thăng Long về việc yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm, ông Q chỉ có ý kiến là sẽ liên lạc với ông V để đôn đốc trả nợ cho ngân hàng mà không hề thắc mắc, phản đối, khiếu nại việc đã thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của ông V. Nội dung này thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 30/6/2016 của Ngân hàng Abank - Chi nhánh Thăng Long. Vì vậy, ông Q, bà N và anh Q cho rằng

ông Q bị ông V lừa dối để ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

Ngày 09/6/2020 bà N có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là không đúng thời điểm quy định tại khoản 2 điều 201 Bộ Luật tố tụng dân sự (sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử). Tuy nhiên, do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không có chữ ký của bà N, bà N khai tài sản trên đất gồm nhà ở và các công trình khác là do vợ chồng bà xây dựng, ông Q tự ý ký Hợp đồng thế chấp tài sản của gia đình mà bà không được biết. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập của bà N để xem xét giải quyết trong vụ án là phù hợp.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 248169 do UBND huyện S.S cấp đổi ngày 30/11/2010 thì thửa đất số 134 tờ bản đồ số 20 diện tích 886m<sup>2</sup> (trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 486m<sup>2</sup> đất vườn) tại thôn T.T chỉ mang tên cá nhân ông Đ.V.Q, không phải của hộ gia đình. Đối với nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa được nhà nước công nhận quyền sở hữu. Từ năm 2016 ông V không trả nợ, vi phạm Hợp đồng tín dụng, Cán bộ Ngân hàng Abank - Chi nhánh Thăng Long đã đến làm việc trực tiếp tại nhà bà N và nhiều lần gửi văn bản thông báo về khoản nợ quá hạn của ông V, đồng thời yêu cầu gia đình bàn giao tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý như đã thỏa thuận. Ngày 16/11/2017, Ngân hàng Abank - Chi nhánh Thăng Long còn gửi văn bản đến Công an xã M.T, huyện S.S đề nghị phối hợp với Ngân hàng trong việc thu giữ tài sản thế chấp, bà N và ông Q là vợ chồng cùng sống chung tại căn nhà xây trên thửa đất đang thế chấp đều biết nhà đất của mình có nguy cơ bị xử lý để thu hồi khoản nợ của ông V nên ngày 29/6/2019 ông bà đã tự nguyện trả Ngân hàng Abank 100.000.000 đồng trừ vào số tiền nợ gốc của ông V mà không hề thắc mắc hay có đơn thư khiếu nại. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bà N mới khai rằng bà không biết việc ông Q thế chấp thửa đất để bảo đảm cho khoản vay của ông V là không đúng sự thật và không phù hợp với thực tế khách quan. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Abank về việc xử lý tài sản bảo đảm là có căn cứ và đúng pháp luật quy định tại khoản 5,7 điều 351 Bộ Luật dân sự 2005, vì vậy kháng cáo của ông Q, bà N và anh Q không được chấp nhận.

Tuy nhiên, xem xét bản án sơ thẩm HĐXX thấy có những thiếu sót sau đây:

Thứ nhất: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý Đơn yêu cầu độc lập của bà N.T.N đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Abank, ông Đ.V.Q và ông Đ.V.V đã được Văn phòng Công chứng V.X chứng nhận nhưng cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng V.X tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cũng đã thu thập đầy đủ chứng cứ về hồ sơ công chứng, đại diện Văn phòng Công chứng V.X cũng đã có ý kiến bằng văn bản nêu rõ căn cứ, thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Quý nên cấp phúc thẩm bổ sung Văn phòng Công chứng V.X tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để khắc phục thiếu sót này của cấp sơ thẩm. Theo đó, quyền và nghĩa vụ tố tụng của Văn phòng Công chứng V.X đã được đảm bảo.

Thứ hai: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N.T.N nhưng lại quyết định cho bà N được tiếp tục sử dụng các tài sản gắn liền với đất

theo thỏa thuận với ông Q là không phù hợp (lý do đã được phân tích ở phần trên). Trường hợp này cần áp dụng điểm 3 khoản 19 điều 1 Nghị định số 11 ngày 22/02/2012 của Chính Phủ để giải quyết (Trường hợp 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 thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất).

Thứ ba: Theo nội dung của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/02/2015, các bên thỏa thuận: ông Đ.V.Q thế chấp thửa đất số 143, tờ bản đồ số 20, diện tích 886m<sup>2</sup> để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông Đ.V.V tại Hợp đồng tín dụng với số tiền nợ gốc tối đa là 964.500.000 đồng và tiền lãi phát sinh; Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/02/2015, các bên thỏa thuận: ông N.V.C và bà N.T.K thế chấp thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15, diện tích 250m<sup>2</sup> để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông Đ.V.V tại Hợp đồng tín dụng với số tiền nợ gốc tối đa là 906.500.000 đồng và tiền lãi phát sinh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên cụ thể, rõ ràng phần của mỗi tài sản dùng để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông V như đã nêu trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là thiếu sót và khó khăn khi thi hành án.

Vì vậy, HĐXX cần sửa một phần bản án sơ thẩm về những thiếu sót nêu trên cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ý kiến phân tích, đánh giá chứng cứ của đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tại phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Bởi các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân quận B.T.L, TP Hà Nội.

Căn cứ: Các điều 293, 309, 313 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Các điều 342, 343, 347, 351, 355, 471, 474, 476, 715, 720, 721 Bộ Luật Dân sự 2005; Điểm 3 khoản 19 điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ; Khoản 2,6 điều 26, khoản 2 điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

#### **Xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.TViệt Nam (Abank) đối với ông Đ.V.V về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Đ.V.V phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.TViệt Nam số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 1300LAV201500156 ngày 13/02/2015 tính đến ngày 10/7/2020 là: 2.281.414.419 đồng (*hai tỷ, hai trăm tám mươi một triệu, bốn trăm mười bốn nghìn, bốn trăm mười chín đồng*), trong đó: tiền nợ gốc

là 1.392.690.000 đồng; tiền nợ lãi là 888.724.419 đồng (gồm: lãi trong hạn là 705.085.408 đồng, lãi quá hạn là 183.639.011 đồng).

2. Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Đ.V.V còn phải tiếp tục chịu tiền lãi đối với khoản nợ gốc còn phải thi hành cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng 1300LAV201500156 ngày 13/02/2015.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Đ.V.V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.TViệt Nam có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

- Xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 143 tờ bản đồ số 20, diện tích 886m<sup>2</sup> tại thôn T.T, xã M.T, huyện S.S, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 248169 do UBND huyện S.S cấp ngày 30/11/2010 mang tên ông Đ.V.Q để thu hồi số tiền nợ của ông Đ.V.V tính đến ngày 10/7/2020 là 1.120.052.326 đồng (*một tỷ, một trăm hai mươi triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, ba trăm hai mươi sáu đồng*), trong đó: nợ gốc là 669.481.296 đồng; nợ lãi là 450.571.030 đồng (bao gồm: lãi trong hạn là 358.427.227 đồng, lãi quá hạn là 92.143.803 đồng).

Ông Đ.V.Q, bà N.T.N, anh Đ.D.Q, chị N.H.H.G và những người đang sinh sống trên thửa đất nêu trên có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

- Xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 147 tờ bản đồ số 15, diện tích 250m<sup>2</sup> tại thôn Đ.D, xã Đ.X, huyện S.S, TP Hà Nội đã được UBND huyện S.S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 883987 ngày 30/12/2013 mang tên ông N.V.C và bà N.T.K để thu hồi số tiền nợ của ông Đ.V.V tính đến ngày 10/7/2020 là 1.161.362.093 đồng (*một tỷ, một trăm sáu mươi một triệu, ba trăm sáu mươi hai nghìn, không trăm chín mươi ba đồng*), trong đó: nợ gốc là 723.208.704 đồng; nợ lãi là 438.153.389 đồng (bao gồm: lãi trong hạn là 346.658.181 đồng, lãi quá hạn là 91.495.208 đồng).

Ông N.V.C, bà N.T.K, anh N.T.A, anh N.A.T và những người đang sinh sống trên thửa đất nêu trên có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ thì ông Đ.V.V vẫn phải tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.TViệt Nam. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp thu được nhiều hơn số tiền ông V phải thanh toán thì phải trả lại cho chủ sử dụng đất.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N.T.N đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.TViệt Nam - Chi nhánh Thăng Long, ông Đ.V.Q và ông Đ.V.V đã được Văn phòng Công chứng V.X công chứng ngày 10/02/2015.

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 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.

**7. Về án phí:**

- Ông Đ.V.V phải chịu 77.628.000 đồng (*bảy mươi bảy triệu, sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.TViệt Nam 37.000.000 đồng (*ba mươi bảy triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003239 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.T.L, TP Hà Nội.

- Bà N.T.N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (do yêu cầu độc lập không được chấp nhận), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0003632 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận B.T.L, TP Hà Nội.

- Bà N.T.K, ông Đ.V.Q, bà N.T.N và anh Đ.D.Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả các ông/bà N.T.K, Đ.V.Q, N.T.N và anh Đ.D.Q mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, lần lượt theo Biên lai số 0003732 ngày 30/7/2020 và các Biên lai số: 0003738, 0003739, 0003740 cùng ngày 06/8/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận B.T.L, TP Hà Nội.

**8.** Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 30/3/2021.

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận B.T.L;
- THADS quận B.T.L;
- Các đương sự;
- Lưu HS/VP.

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

**Nguyễn Thị Thu Hằng**