

Bản án số: 155/2021/DS-PT

Ngày 26 - 4 - 2021

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Bà Trần Thị Liên Anh

***Thư ký phiên toà ghi biên bản:*** Bà Đinh Thị Thu Hương-Thẩm tra viên Toà án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:***  
Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/4 và ngày 26/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 609/2020/TLPT – DS ngày 17 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án sơ thẩm số 64/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội bị kháng cáo:

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 2 năm 2021 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (gọi tắt là Eximbank)

Trụ sở: tầng 8 văn phòng số L8-01-11+16 Toà nhà Vincom center, số 72 Lê Thánh Tông, phường Bến Nghé, Quận I, thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện theo pháp luật:*** Ông Lê Văn Quyết-Tổng Giám đốc;

***Người đại diện theo uỷ quyền:*** Ông Nguyễn Bá Đức-Giám đốc Eximbank Chi nhánh Long Biên - Phòng giao dịch Lò Đức theo Giấy uỷ quyền số 124A/2018/EIBLB/UQ-GĐ ngày 15/6/2018 và bà Ngô Thị Trang - cán bộ Tổ xử lý nợ và quản lý khai thác tài sản khu vực miền Bắc theo Giấy uỷ quyền số 216A/2020/EIBA/UQ-CTHĐTV ngày 20/5/2020. Ông Đức vắng mặt, bà Trang có mặt.

Địa chỉ liên hệ: Tổ xử lý nợ khu vực miền Bắc, Eximbank, Toà nhà HAREC Beading số 4A Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

***Bị đơn:*** Anh Nguyễn Kim Hoàn, sinh năm 1989; *Vắng mặt.*

Chị Bùi Khánh Ly, sinh năm 1988; *Vắng mặt.*

Cùng HKTT và nơi ở: Số 171 Đê La Thành, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo uỷ quyền của anh Hoàn là:* Chị **Bùi Khánh Ly**, sinh năm 1988; Theo Biên bản xác nhận uỷ quyền ngày 05/11/2018. *Vắng mặt.*

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà **Trương Thị Thông**, sinh năm 1946. ĐKHKT và nơi ở: số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà Thông là:* bà **Trần Thị Hà**, sinh năm 1973; Trú tại: số 2 tổ 14 Cống Vị, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo và bà **Nguyễn Thị Thuý Kiều**, sinh năm 1977. Địa chỉ liên hệ: Số 179, đường Hoàng Hoa Thám, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Theo Giấy uỷ quyền ngày 25/5/2019 tại Văn phòng Công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội. *Đều có mặt.*

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh **Trần Ngọc Thanh**, sinh năm 1975; *Vắng mặt.*
2. Chị **Ngô Thị Tuyết**, sinh năm 1982; *Vắng mặt.*
3. Cháu **Trần Ngọc Bảo Trâm**, sinh năm 2010;
4. Cháu **Trần Gia Bảo**, sinh năm 2013;

*Người đại diện hợp pháp của cháu Trâm, cháu Bảo là:* anh **Trần Ngọc Thanh** sinh năm 1975 và chị **Ngô Thị Tuyết**, sinh năm 1982. *Vắng mặt.*

*Người đại diện theo uỷ quyền của anh Thanh, chị Tuyết:* chị **Nguyễn Thị Thuý Kiều**, sinh năm 1977; Theo Giấy uỷ quyền ngày 28/9/2018. *Vắng mặt.*

5. Chị **Trần Thị Phương Hồng**, sinh năm 1983; *Có mặt.*
6. Cháu **Đỗ Như Phương Thảo**, sinh năm 2007;
7. Cháu **Đỗ Như Thảo Anh**, sinh năm 2010;

*Người đại diện hợp pháp của cháu Thảo, cháu Thảo Anh là:* chị **Trần Thị Phương Hồng**, sinh năm 1983. *Có mặt.*

Cùng ĐKHKT và nơi ở: số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

8. **Văn phòng Công chứng Vạn Xuân**; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: số 48 Giang Văn Minh, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Mạnh Dũng-Trưởng Văn phòng

9. **UBND quận Ba Đình**; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: số 25 Liễu Giai, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo uỷ quyền là:* Ông **Nguyễn Hồng Phong**-Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Theo Giấy uỷ quyền số 1216/UQ-UBND ngày 24/7/2020.

10. Bà **Nguyễn Thị Thoa**, sinh năm 1970; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: số 36, ngõ 6 Chợ Ngọc Hà, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà Thoa là: Chị **Bùi Khánh Ly**, sinh năm 1988; Theo Biên bản xác nhận uỷ quyền ngày 17/10/2018. **Vắng mặt.***

**11. Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội; Xin vắng mặt.**

Địa chỉ: Số 310 Bà Triệu, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Tuấn Đạo Thanh-Trưởng phòng;*

*Người đại diện theo uỷ quyền: bà **Nguyễn Thị Thu Lan** - Phó trưởng Phòng.*

*Do có kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Trương Thị Thông.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

**\* *Tại đơn khởi kiện và bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn trình bày:***

Ngày 06 tháng 01 năm 2016 anh Nguyễn Kim Hoàn, chị Bùi Khánh Ly và Eximbank Chi nhánh Long Biên - PGD Lò Đức (sau đây được gọi là Eximbank) đã ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 1730-LAV-201600013 ngày 15 tháng 01 năm 2016. Theo đó, anh Hoàn và chị Ly đã nhận nợ theo hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1730-LDS-201600015 ngày 15/01/2016, nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Sửa chữa nhà và mua sắm trang thiết bị nội thất gia đình; Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày giải ngân (từ ngày 15/01/2016 đến ngày 15/01/2036); Lãi suất vay: 7,2%/năm cố định trong 01 năm đầu, từ năm thứ 02 trở đi, lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng (lãi cuối kỳ) + 4%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất là 01 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay.

Đảm bảo cho khoản vay trên tại Eximbank PGD Lò Đức, anh Hoàn và chị Ly đã sử dụng tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 56,2m<sup>2</sup> đất ở đô thị (Trong đó: Quyền sử dụng riêng là 33,7m<sup>2</sup> và sử dụng chung là 22,5m<sup>2</sup>) và quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất, thuộc thửa đất số: 1-26 và 1-48; tờ bản đồ số: 15; tại địa chỉ: Số 13, ngõ 179 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BN 469948, Số vào sổ cấp GCN: CH001486/2776.QĐUB.2013 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21 tháng 10 năm 2013. Tài sản này đã được các bên ký Hợp đồng thế chấp số 331.16 ngày 14/01/2016 tại Phòng công chứng số 1, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh khu vực Ba Đình-Hoàn Kiếm- Đống Đa ngày 15 tháng 01 năm 2016.

Theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 1730-LAV-201600013 ngày 15/01/2016 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1730-LDS-201600015 ngày 15/01/2016, anh Hoàn và chị Ly phải trả gốc, lãi vào ngày 15 hàng tháng. Tuy nhiên, tính đến ngày 15/02/2016 anh Hoàn, chị Ly mới thanh toán cho Eximbank tổng số tiền 10.369.300 đồng trong đó nợ gốc: 4.160.000 đồng và nợ lãi: 6.209.3000 đồng. Từ đó đến nay anh chị đã không thực hiện đúng việc trả lãi và gốc như đã cam kết, do vậy Eximbank đã chuyển toàn bộ khoản nợ sang nợ quá hạn theo quy định. Kể từ ngày 15/02/2016, anh Hoàn và chị Ly đã không thực hiện việc trả lãi và gốc cho Eximbank.

Nợ còn lại tổng gốc và lãi tạm tính đến ngày 04/9/2020 là 1.746.867.937 đồng:

- Gốc: 995.840.000 đồng.

- Lãi trong hạn: 500.615.525 đồng; lãi quá hạn: 250.412.412 đồng.

Để giải quyết khoản nợ vay tại Hợp đồng tín dụng số 1730-LAV-201600013 ngày 15/01/2016, Eximbank PGD Lò Đức đã nhiều lần làm việc và có thông báo với anh Hoàn và chị Ly để yêu cầu thanh toán nợ vay nhưng không có kết quả.

Eximbank đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình, giải quyết:

1. Buộc anh Hoàn và chị Ly thanh toán toàn bộ số tiền vay cho Eximbank theo Hợp đồng tín dụng nói trên với số tiền tạm tính đến ngày 04/9/2020 là 1.746.867.937 đồng bao gồm: Nợ gốc: 995.840.000 đồng; Lãi trong hạn: 500.615.525 đồng, lãi quá hạn: 250.412.412 đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực.

Ngoài ra, số lãi nêu trên sẽ được tiếp tục tính theo Hợp đồng tín dụng cho đến khi anh Hoàn và chị Ly thanh toán hết nợ vay cho Eximbank.

2. Trong trường hợp anh Hoàn và chị Ly không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, Eximbank được toàn quyền phát mại tài sản bảo đảm hoặc đề nghị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469948 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21/10/2013 cấp cho chị Bùi Khánh Ly tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ vay.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thông, Eximbank không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi của ngân hàng.

**\* Bị đơn chị Bùi Khánh Ly trình bày:** Ngày 06/01/2016 chị và chồng là anh Hoàn có đề nghị vay vốn của Exinbank chi nhánh Long Biên –PGD Lò Đức theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 1730-LAV-201600013 ngày 15/01/2016. Theo đó chị và anh Hoàn đã nhận nợ theo hợp đồng tín dụng khiêm khế ước nhận nợ số

1730-LDS-201600015 ngày 15/01/2016 với số tiền vay 1.000.000.000 đồng, mục đích vay: Sửa chữa nhà và mua sắm trang thiết bị nội thất gia đình; Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày giải ngân (từ ngày 15/01/2016 đến ngày 15/01/2036); Lãi suất vay: 7,2%/năm cố định trong 01 năm đầu, từ năm thứ 02 trở đi, lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng (lãi cuối kỳ) + 4%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất là 01 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay.

Để đảm bảo cho khoản vay, vợ chồng chị đã sử dụng tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 56,2m<sup>2</sup> đất ở đô thị và quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất, thuộc thửa đất số: 1-26 và 1-48; tờ bản đồ số: 15; tại địa chỉ: Số 13, ngõ 179 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BN 469948, Số vào sổ cấp GCN: CH001486/2776.QĐUB.2013 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21/10/2013. Tài sản này đã được các bên ký Hợp đồng thế chấp số 331.16 ngày 14/01/2016 tại Phòng công chứng số 1, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh khu vực Ba Đình- Hoàn Kiếm- Đống Đa ngày 15/01/2016.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng chị đã trả được nợ gốc: 4.160.000 đồng, nợ lãi: 6.209.300 đồng. Từ ngày 15/2/2016 vợ chồng chị đã không trả được nợ theo như cam kết của hợp đồng. Vợ chồng chị xác nhận hiện nay còn nợ ngân hàng 995.840.000 đồng tiền gốc và số tiền lãi phát sinh từ thời điểm đó đến nay.

Nay ngân hàng yêu cầu vợ chồng chị thanh toán số nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng thì quan điểm của vợ chồng chị sẽ hợp tác với ngân hàng bán tài sản bảo đảm để thanh toán khoản nợ.

Ngày 15/6/2017 anh Hoàn ủy quyền cho chị Ly thay mặt anh đến Tòa án để giải quyết vụ án. Ngày 02/01/2018 anh Hoàn và chị Ly có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa với lý do phải thường xuyên đi công tác và nhất trí với mọi quyết định của Tòa án.

Chị Ly xác nhận có ký với bà Thông các hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, ngày 20/9/2013 do Văn phòng Công chứng Vạn Xuân chứng nhận và hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà viết tay ngày 11/9/2013 đối với nhà đất trên. Đối với yêu cầu tuyên hủy các hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và bà Thông, chị không đồng ý do khi chị mua bán với bà Thông, bà Thông đã nhận đủ tiền và có xác nhận của chính quyền có người làm chứng là con trai bà Thông. Vì vậy, việc mua bán giữa chị và bà Thông là hợp pháp.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trương**

**Thị Thông trình bày:** Bà có mối quan hệ quen biết với bà Nguyễn Thị Thoa, sinh năm 1970, trú tại: Số 36 ngõ 6 chợ Ngọc Hà, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình. Theo thông tin bà được biết bà Thoa là người chuyên cho vay tiền. Ngày 17/7/2010 biết bà có quen biết bà Thoa nên anh Hải (hàng xóm của bà) đã nhờ bà đến gặp bà Thoa để vay hộ số tiền 700.000.000 đồng nhưng việc giao tiền và trả tiền vay giữa anh Hải và bà Thoa là do hai bên tự thỏa thuận, bà không biết.

Đến năm 2013 bà có nhu cầu vay tiền để trả nợ cho con nên bà đã đến gặp bà Thoa để vay số tiền 500.000.000 đồng. Khi đó bà Thoa cho bà biết anh Hải vẫn còn nợ bà Thoa 486.000.000 đồng, anh Hải đã bỏ trốn nên bà phải có trách nhiệm trả cho bà Thoa số tiền trên. Vì cần tiền để trả nợ cho con nên bà đồng ý.

Để được vay số tiền 500.000.000 đồng, ngày 11/9/2013 bà Thoa đã yêu cầu bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng viết tay đối với nhà đất của bà cho con gái bà Thoa là chị Bùi Khánh Ly với số chuyển nhượng là 986.000.000 đồng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám. Khi ký hợp đồng mua bán nhà do bà Thoa nói rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên chỉ để đảm bảo cho bà phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ chứ không phải thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng nhà đất nên bà mới tin tưởng ký vào các hợp đồng này.

Đến ngày 20/9/2013, bà Thoa tiếp tục yêu cầu bà ký vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho con gái bà Thoa. Bà Thoa nói việc ký hợp đồng thế chấp nhà để vay tiền chứ không phải là mua bán, chuyển nhượng nên bà đã ký mà không biết rằng bà Thoa đã lừa dối bà. Thực chất bà chỉ vay bà Thoa chứ không hề chuyển nhượng nhà đất cho chị Ly nên không có việc giao nhận nhà giữa bà và chị Ly. Việc bà và gia đình bà Thoa có ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả tạo để che đậy việc vay nợ giữa bà và bà Thoa. Việc chị Ly sang tên, chuyển nhượng nhà đất của bà để thế chấp ngân hàng và không đúng, vi phạm pháp luật.

Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám ngày 20/9/2013 do Văn phòng Công chứng Vạn Xuân chứng nhận là vô hiệu;

+ Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 11/9/2013 đối với nhà đất tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám giữa bà Trương Thị Thông và chị Bùi Khánh Ly là vô hiệu;

+ Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/01/2016 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam- chi

nhánh Long Biên – PGD Lò Đức với anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly là vô hiệu;

+ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 469948 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21/10/2013 cấp cho chị Bùi Khánh Ly tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình.

**- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trương Thị Thông là chị Trần Thị Hà và bà Nguyễn Thị Thúy Kiều thống nhất trình bày:** Gia đình bà Thông đề nghị được trả toàn bộ số nợ gốc cho ngân hàng là 995.840.000 đồng.

Đề nghị Ngân hàng hỗ trợ miễn lãi suất của khoản vay để gia đình bà Thông thanh toán nợ gốc và rút tài sản đảm bảo, do hoàn cảnh gia đình bà Thông rất khó khăn. Trong trường hợp Ngân hàng đồng ý hòa giải, gia đình bà Thông đồng ý giải quyết tại Tòa án nhân dân quận Ba Đình.

Trong trường hợp không hòa giải được, đề nghị Tòa án chuyển thẩm quyền giải quyết vụ án lên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để giải quyết yêu cầu độc lập của bà Thông: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp là vô hiệu, tuyên Hợp đồng mua bán nhà đất giữ bà Thông với vợ chồng Hoàn - Ly là vô hiệu vì đây là hợp đồng giả tạo để che đậy hợp đồng thực chất là hợp đồng vay nợ giữa bà Thoa (mẹ đẻ của chị Ly với bà Thông); tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên vợ chồng Hoàn - Ly đối với căn nhà 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, để trả lại toàn bộ nhà đất đứng tên bà Thông theo quy định của pháp luật.

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

**- Chị Trần Thị Phương Hồng trình bày:** Chị là con đẻ của bà Thông. Chị đồng ý với toàn bộ ý kiến của luật sư Kiều là người được mẹ chị ủy quyền tham gia tố tụng vụ án này. Hiện nhà đất tại địa chỉ số 13, ngõ 179 đường Hoàng Hoa Thám, có những người sau đây sinh sống: Mẹ đẻ chị bà Trương Thị Thông, sinh năm 1949, anh trai là Trần Ngọc Thanh, sinh năm: 1975; vợ anh Thanh là chị Ngô Thị Tuyết, sinh năm 1982; 02 con anh Thanh: Trần Ngọc Bảo Trâm, sinh năm 2010; Trần Gia Bảo, sinh năm 2012; chị Trần Thị Phương Hồng, sinh năm 1983; 02 con chị Hồng: Đỗ Như Phương Thảo, sinh năm 2007; Đỗ Như Thảo Anh, sinh năm 2010.

Chị biết việc mẹ chị vay tiền của bà Thoa, nhưng việc sang tên nhà đất cho chị Ly thì gia đình chị đều không được thông báo gì. Nhà đất này từ trước đến nay hoàn toàn do gia đình chị sử dụng, ở liên tục, chưa rời căn nhà này một ngày nào, bà Thông là người đóng thuế đất hàng năm. Hợp đồng mua bán nhà đất giữa vợ chồng Hoàn, Ly và bà Thông là hợp đồng giả tạo để che giấu giao dịch thực sự là

hợp đồng vay tiền của bà Thông với bà Thoa – mẹ của chị Ly. Do đó, chị yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ba Đình tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thoa, chị Ly, anh Hoàn với bà Thông vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN469948 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21/10/2013 cho chị Bùi Khánh Ly tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, và trả lại nhà cho gia đình bà Thông. Đề nghị chuyển lại vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để giải quyết theo đúng thẩm quyền.

- **Bà Nguyễn Thị Thoa trình bày:** Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/10/2018: Năm 2010, bà Trương Thị Thông có vay nợ bà số tiền 700.000.000 đồng và bà Thông có đặt vấn đề là muốn bán cho bà căn nhà tại 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám với giá 900.000.000 đồng. Ngày 17 tháng 7 năm 2010, bà và bà Thông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở ký tên bên chuyển nhượng: bà Trương Thị Thông và con trai là Trần Ngọc Thanh, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thoa. Hợp đồng viết tay, không có công chứng. Giữa bà và bà Thông không có viết giấy vay nợ, bà cũng không tính lãi vay đối với bà Thông. Thời điểm đó, nhà bà Thông vẫn ở và chưa sang tên sổ đỏ cho bà. Sau đó bà Thông có thể chấp sổ đỏ nhà đất 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám tại Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (VPbank) với số tiền vay là 500.000.000 đồng. Sau đó bà Thông trả cho bà khoảng 200.000.000 đồng và còn nợ lại 500.000.000 đồng.

Khi không trả được khoản vay đối VPbank nên lần này bà Thông đề nghị sẽ bán đứt và sang tên căn nhà tại số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám cho gia đình bà với giá 986.000.000 đồng. Do lúc này bà Thoa không có tiền và chị Ly cũng có nhu cầu mua nhà, nên chị Ly đã đồng ý mua căn nhà trên với giá 986.000.000 đồng. Ngày 20/9/2013, bà Thoa và con gái bà là chị Ly có ký Hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám ngày 20/9/2013 do Văn phòng công chứng Vạn Xuân chứng nhận.

Sau khi tiến hành việc mua bán và trả hết số tiền trên, chị Ly chưa có nhu cầu sử dụng, mặt khác bà Thông có trình bày bà muốn ở lại căn nhà này để tiện cho việc kinh doanh nên có đề nghị gia đình cho bà thuê lại. Có ký hợp đồng thuê nhà ở ngày 10 tháng 10 năm 2015 viết tay với giá 10.000.000 đồng/tháng.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Thông, bà Thoa không đồng ý. Lý do là vì bà đã mua bán, ký kết hợp đồng với bà Thông và đã giao tiền, bà Thông đã nhận tiền của bà Thoa đầy đủ. Hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với



nhà đất tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, ngày 20/9/2013 đã được công chứng và có hiệu lực pháp luật và có người làm chứng là con ruột của bà Thông.

Do bà Thoa bận công việc nên không thể đến Tòa án được, vì vậy bà có đơn gửi Tòa án xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án cũng như phiên tòa xét xử sơ thẩm.

**- Văn phòng Công chứng Vạn Xuân- ông Nguyễn Mạnh Dũng-Trưởng văn phòng Công chứng trình bày:** Ngày 20/9/2013 Văn phòng Công chứng Vạn Xuân tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản là quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và nhà ở tại số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, theo Giấy chứng nhận số BG 023044 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 19/9/2011. Sau khi kiểm tra các hồ sơ, tài liệu do các bên cung cấp, nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện công chứng, Văn phòng Công chứng Vạn Xuân đã thụ lý hồ sơ thực hiện việc soạn thảo hợp đồng và cho các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng.

Việc thụ lý, giải quyết hồ sơ công chứng với hợp đồng nêu trên thực hiện thuận lợi bởi các nguyên nhân sau: Các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ, hồ sơ công chứng theo quy định; Công chứng viên đã giải thích rõ quyền lợi, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng với người đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là chị Bùi Khánh Ly. Chị Ly cho biết đã tìm hiểu và biết về thửa đất và nhà ở nêu trên; Các điều khoản cơ bản trong hợp đồng do các bên tự thỏa thuận soạn trước khi yêu cầu công chứng và đề nghị VPCC Vạn Xuân ghi nhận lại theo mẫu đã được ban hành theo quy định Luật Đất đai và Luật Nhà ở. Xét thấy nội dung thỏa thuận của các bên là phù hợp với quy định pháp luật. VPCC đã ghi nhận việc thỏa thuận trong hợp đồng, đồng thời cũng tiến hành giải thích nội dung hợp đồng cho các bên; Các bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng; Quá trình ký hợp đồng, các bên đã tự đọc lại toàn văn hợp đồng, xác nhận nội dung hợp đồng mà VPCC soạn thảo phù hợp với các thỏa thuận của hai bên. Bà Trương Thị Thông và chị Bùi Khánh Ly đã ký từng trang hợp đồng và điểm chỉ trước mặt Công chứng viên VPCC Vạn Xuân. Toàn bộ quá trình giải quyết việc công chứng hợp đồng nêu trên của VPCC Vạn Xuân đều được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và các bên tham gia yêu cầu công chứng đều bày tỏ sự tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện việc giao kết hợp đồng. Nội dung hợp đồng được các bên đọc kỹ, kiểm tra trước khi ký và đã tự mình thực hiện việc ký, điểm chỉ vào hợp đồng theo quy định. Tại thời điểm ký hợp đồng, hai bên đều thể hiện đã biết và được công chứng giải thích về hậu quả của việc giao kết hợp đồng thông qua hợp đồng ủy quyền. Do đó, công chứng viên không hề thấy có biểu hiện bất

thường. Quá trình thụ lý, giải quyết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng Vạn Xuân đã cung cấp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có liên quan để giải quyết vụ án. Vì vậy, Văn phòng Công chứng xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án các cấp.

*Tại bản án sơ thẩm số 64/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam đối với anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly;

Buộc anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly phải thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng từng lần số 1730-LAV-201600013 ngày 15/01/2016 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1730-LDS-201600015 ngày 15/01/2016. Tạm tính đến ngày 04 tháng 9 năm 2020 tổng dư nợ gốc và lãi là: 1.746.867.937 (Một tỷ, bảy trăm bốn mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi bảy ngàn, chín trăm ba mươi bảy ngàn) đồng bao gồm: Nợ gốc: 995.840.000 (Chín trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm bốn mươi nghìn) đồng; Lãi trong hạn: 500.615.525 (Năm trăm triệu đồng, sáu trăm mười lăm ngàn, năm trăm hai mươi lăm đồng, lãi quá hạn: 250.412.412 (Hai trăm năm mươi triệu đồng, bốn trăm mười hai đồng, bốn trăm mười hai ngàn) đồng. Kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020 anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam thì Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 56,2m<sup>2</sup> đất ở đô thị (Trong đó: Quyền sử dụng riêng là 33,7m<sup>2</sup> và sử dụng chung là 22,5m<sup>2</sup>) và quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất, thuộc thửa đất số: 1-26 và 1-48; tờ bản đồ số: 15; tại địa chỉ: Số 13, ngõ 179 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; chi tiết theo 01 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BN 469948, Số vào sổ cấp GCN: CH001486/2776.QĐUB.2013 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21/10/2013. Tài sản này đã được các bên ký Hợp đồng thế chấp số 331.16 ngày 14/01/2016 tại Phòng công chứng số 1, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh khu vực Ba

Đình- Hoàn Kiếm- Đống Đa ngày 15 tháng 01 năm 2016 với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam để thu hồi nợ;

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng, nếu có dư nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho ngân hàng số tiền còn thiếu.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trương Thị Thông.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm bà Trương Thị Thông kháng cáo toàn bộ bản án; đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và quan điểm như cấp sơ thẩm;*

*Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều-người đại diện theo ủy quyền của bà Thông trình bày:* Giao dịch mua bán nhà giữa bà Trương Thị Thông và chị Bùi Khánh Ly là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch thật là giao dịch vay tiền giữa bà Thông và bà Nguyễn Thị Thoa (mẹ chị Ly) thể hiện ở việc ba hợp đồng mua bán đối với một căn nhà. Do bà Thông có việc cần tiền nên đã vay bà Thoa số tiền 500.000.000 đồng. Bà Thoa đã yêu cầu bà Thông ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay cho chị Ly và nói đó là để đảm bảo cho việc bà Thông có nghĩa vụ trả nợ cho bà Thoa. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, gia đình bà Thông vẫn sinh sống tại địa chỉ trên và không có việc giao nhà cho chị Ly. Bà Thông không biết việc chị Ly đã thế chấp để vay tiền ngân hàng, chỉ khi được Tòa án triệu tập lên làm việc bà mới biết nhà đất tại số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, đã được thế chấp làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng Hoàn – Ly tại Eximbank. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thông và chị Ly có nêu: “*Hai bên đã thực hiện xong việc giao và nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và nhà ở...*” và “*Bên A đã giao cho bên B thửa đất và nhà ở...*” Thực tế không có bất cứ giấy tờ nào thể hiện việc giao, nhận tiền và giao, nhận nhà giữa hai bên. Bà Thông khẳng định không hề giao nhà cho chị Ly cũng như không nhận khoản tiền thanh toán mua bán nhà từ chị Ly mà chỉ nhận số tiền vay bà Thoa là 500.000.000 đồng. Như vậy, giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thông và chị Ly là giao dịch giả tạo, theo quy định của pháp luật thì giao dịch này là giao dịch vô hiệu. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên giữa chị Ly và Eximbank cũng sẽ là hợp đồng vô hiệu. Bên cạnh đó, trong quá trình xem xét, thẩm định tài sản thế chấp,

Ngân hàng không tiến hành thẩm định tài sản, gia đình bà Thông sinh sống tại thửa đất trên không hề đồng ý cho cán bộ Ngân hàng vào nhà tiến hành thẩm định mà Ngân hàng khẳng định gia đình bà Thông thuê tài sản trên là trái quy định pháp luật.

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như Tòa án nhân dân quận Ba Đình giải quyết không đúng thẩm quyền, các đương sự không được nhận bản án sơ thẩm, không đối chất, không ghi nhận vai trò của luật sư Kiều với tư cách vừa là người được ủy quyền, vừa là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không đối chất, không đưa người làm chứng, thiếu người tham gia tố tụng...

Vì vậy, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Kiều giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị: Hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo hướng tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 11/9/2013 đối với nhà đất tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, giữa bà Trương Thị Thông và chị Bùi Khánh Ly là vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/01/2016 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam- chi nhánh Long Biên – PGD Lò Đức với anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 469948 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21/10/2013 cho chị Bùi Khánh Ly tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Vì bà Thông là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí vì vậy cần sửa bản án dân sự sơ thẩm về án phí đối với bà Thông.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thông kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bà Thông, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Phương Hồng có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử theo quy định.

- *Về xác định tư cách đương sự:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thông có yêu cầu độc lập đề nghị tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp số 331.16 ngày 14/01/2016 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh khu vực Ba Đình- Hoàn Kiếm- Đống Đa ngày 15 tháng 01 năm 2016 với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam. Tòa án sơ thẩm không đưa Phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đưa thiếu người tham gia tố tụng vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS năm 2015.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã bổ sung Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Phòng Công chứng số 1 bày trình tự chứng thực Hợp đồng thế chấp số 331.16 ngày 14/01/2016 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam- chi nhánh Long Biên – PGD Lò Đúc với anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly làm đúng qui định của pháp luật, Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội đồng ý tham gia tại cấp phúc thẩm, không có khiếu nại gì và xin được vắng mặt tại phiên tòa xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

- Về triệu tập người làm chứng là chị Trần Thị Thu và chị Ngô Thị Tuyết xét thấy không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của người đại diện theo ủy quyền của bà Thông.

- *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Căn cứ điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thông trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 61/2018/DSST ngày 04/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội được xác định là yêu cầu độc lập trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng thụ lý số 55/TLST- DS ngày 04/11/2016 đang giải quyết tại Tòa án nhân dân quận Ba Đình, cả hai vụ án trên cùng chung đối tượng tranh chấp là tài sản thế chấp tại Eximbank. Bà Thông là nguyên đơn trong vụ án đang giải quyết tại Tòa án nhân dân Hà Nội, nhưng lại là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ mà Tòa án nhân dân quận Ba Đình giải quyết. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra Quyết định nhập vụ án số 29/2018/QĐ ngày 18/6/2018 nhập 02 vụ án nói trên để Tòa án nhân dân quận Ba Đình giải quyết là đúng quy định.

- *Về tư cách của bà Nguyễn Thị Thuý Kiều* sau khi nhập hai vụ án nói trên, bà Kiều nhận ủy quyền của bà Thông cũng như các đương sự khác. Theo quy định của pháp luật đương sự có thể tự bảo vệ hoặc nhờ người khác bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bản thân bà Kiều là người đại diện theo ủy quyền và là luật sư nên không nhất thiết xác định bà Kiều vừa làm người đại diện và vừa làm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thông, vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- *Về việc nhận bản án:* Bà Nguyễn Thị Thuý Kiều cho rằng bà Thông và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không được nhận bản án dân sự sơ thẩm, nhưng tại Biên bản giao bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân quận Ba Đình (bút lục số 597) đã thể hiện chị Trần Thị Phương Hồng đã nhận bản án và cam kết giao cho các đương sự.

[2] *Về nội dung:* Xét nội dung kháng cáo của bà Trương Thị Thông, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm:

[2.1]. *Tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 11/9/2013 đối với nhà đất tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, giữa bà Trương Thị Thông và chị Bùi Khánh Ly là vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 469948 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21/10/2013 cho chị Bùi Khánh Ly tại địa chỉ số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình.*

Hội đồng xét xử nhận thấy: Giữa bà Trương Thị Thông và chị Bùi Khánh Ly có 02 hợp đồng mua bán căn nhà 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình vào ngày 11/9/2013 và ngày 20/9/2013.

Đối với Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 11/9/2013 là hợp đồng viết tay giữa bà Thông và chị Ly có xác nhận của nhân chứng là chị Trần Thị Thu và chị Ngô Thị Tuyết (con của bà Thông), ở cuối văn bản bà Thông có tự tay viết nội dung: “*Hợp đồng này viết tay lên tôi không làm thủ tục công chứng được và ký tên Trương Thị Thông*”. Vì vậy, ngày 20/9/2013 bà Thông và chị Ly có đến Văn phòng Công chứng Vạn Xuân để ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản là quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và nhà ở tại số 13 ngõ 179 Hoàng Hoa Thám, theo Giấy chứng nhận số BG 023044 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 19/9/2011 giữa bà Trương Thị Thông và chị Bùi Khánh Ly. Nhận thấy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 20/9/2013, số công chứng 0324413, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Vạn Xuân là phù hợp với quy định pháp luật về hình thức và nội dung. Khi các bên ký kết hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc. “*Hai bên đã thực hiện xong việc giao và*

*nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và nhà ở...” và “Bên A đã giao cho bên B thửa đất và nhà ở...”. Việc giao kết hợp đồng được ký trước công chứng viên và được công chứng viên ghi nhận việc thỏa thuận trong hợp đồng, đồng thời công chứng viên cũng tiến hành giải thích nội dung hợp đồng cho các bên, các bên đã được đọc và ký xác nhận vào từng trang của hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng chị Ly đã làm thủ tục đăng ký sang tên tại UBND quận Ba Đình và được UBND quận Ba Đình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.*

Theo người đại diện ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thông trình bày việc bà Thông và gia đình bà Thoa có ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả tạo để che đậy việc vay nợ giữa bà Thông và bà Thoa. Việc chị Ly sang tên, chuyển nhượng nhà đất của bà Thông để thế chấp ngân hàng và không đúng, vi phạm pháp luật. Bà Thông có nộp cho Tòa án bản phô tô Giấy cam kết ngày 17/7/2010 giữa bà và bà Thoa với nội dung: *“Bà Nguyễn Thị Thoa có đưa cho bà Trương Thị Thông, số CMND: 010329735 trú tại số 13 ngõ 179 phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội vay số tiền 700.000.000 đồng. Bà Thoa có cầm 1 quyển sổ đỏ số HE752529 và có lập 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và việc sử dụng đất ở (mỗi bên giữ 1 bản). Sau ngày 17/01/2011 nếu bà Trương Thị thông không hoàn trả số tiền trên thì bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và việc sử dụng đất ở có hiệu lực”*. Tuy nhiên hợp đồng này là hợp đồng viết tay và không có công chứng, được ký giữa bà Thông và bà Thoa không có liên quan đến Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 20/9/2013 giữa bà Thông và chị Ly.

Việc sau khi hai bên ký hợp đồng mua bán nhà, bà Thông không giao nhà cho chị Ly và gia đình bà vẫn sinh sống tại nhà đất trên từ thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà đến nay, thể hiện không có việc mua bán nhà xảy ra giữa bà và chị Ly mà chỉ nhằm che dấu việc vay nợ giữa bà và bà Thoa là không có căn cứ. Chị Ly cung cấp cho Tòa án Hợp đồng thuê nhà ngày 10/10/2015 giữa chị và bà Thông giải thích cho việc vì sao không có biên bản bàn giao nhà giữa chị Ly và bà Thông.

Đối với kháng cáo việc trong quá trình xem xét, thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng không tiến hành thẩm định tài sản, gia đình bà Thông sinh sống tại thửa đất trên không hề đồng ý cho cán bộ Ngân hàng vào nhà tiến hành thẩm định mà Ngân hàng khẳng định gia đình bà Thông thuê tài sản trên là trái quy định pháp luật. Ngân hàng đã nộp cho Tòa án bản sao biên bản định giá tài sản thế chấp ngày 13/01/2016 và bà Thông cũng không cung cấp được cho Tòa án các tài liệu chứng minh ngân hàng không tiến hành thực hiện việc xem xét thẩm định, nên không có căn cứ để xem xét.

Trong đơn gửi đến Tòa án, bà Thông trình bày: anh Hải là hàng xóm của bà Thông được bà giới thiệu để vay tiền của bà Thoa. Khi bà cần vay tiền bà Thoa thì bà Thoa cho bà biết anh Hải vẫn còn nợ bà Thoa 486.000.000 đồng, anh Hải đã bỏ trốn nên bà Thông phải có trách nhiệm trả cho bà Thoa số tiền trên. Vì cần tiền để trả nợ cho con nên bà Thông đồng ý trả nợ thay số tiền trên cho anh Hải. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Thông không cung cấp cho Tòa án về tên tuổi, địa chỉ cụ thể của anh Hải và tài liệu chứng minh về việc bà trả nợ thay cho anh Hải. HĐXX nhận thấy, lời trình bày của bà Thông không có căn cứ và không liên quan đến vụ án nên không xem xét.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà Thông.

*[2.2]. Về hợp đồng tín dụng:*

Eximbank và anh Hoàn, chị Ly xác nhận Hợp đồng tín dụng số 1730-LAV-201600013 ngày 15/01/2016. Theo đó, anh Hoàn và chị Ly đã nhận nợ theo hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1730-LDS-201600015 ngày 15/01/2016, nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Sửa chữa nhà và mua sắm trang thiết bị nội thất gia đình; Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày giải ngân (từ ngày 15/01/2016 đến ngày 15/01/2036); Lãi suất vay: 7,2%/năm cố định trong 01 năm đầu, từ năm thứ 02 trở đi, lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng (lãi cuối kỳ) + 4%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất là 01 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay.

Thực hiện theo Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân cho anh Hoàn và chị Ly số tiền 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1730-LDS-201600015. Sau khi vay vốn đến nay, anh Hoàn và chị Ly mới trả được tổng cộng số tiền 10.369.300 đồng trong đó nợ gốc: 4.160.000 đồng và nợ lãi: 6.209.300 đồng, từ đó đến nay anh Hoàn, chị Ly không thực hiện trả nợ cho ngân hàng nữa. Để thu hồi nợ Ngân hàng đã tích cực kiểm tra, đôn đốc và nhiều lần trực tiếp làm việc với anh Hoàn và chị Ly yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo cam kết tại hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, anh Hoàn và chị Ly đã không trả nợ và không thực hiện nghĩa vụ thanh toán bằng tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp, không hợp tác với Ngân hàng. Vì vậy, anh Hoàn và chị Ly đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vi phạm Luật các tổ chức tín dụng; vi phạm về thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng nên Eximbank khởi kiện đến Tòa án;

Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng tín dụng từng lần số 1730-LAV-201600013 ngày 15/01/2016 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1730-LDS-201600015 ngày 15/01/2016 được các bên ký kết có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Trong hợp đồng này, các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung



hợp đồng, tại thời điểm ký hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực về hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Do đó, xác định đây là hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên và phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và Bộ luật dân sự.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 15/02/2016 nên theo Điều 5 của Hợp đồng tín dụng quy định về chuyển nợ quá hạn: *“Kể từ ngày đến hạn trả nợ gốc theo các kỳ hạn hoặc kết thúc thời hạn cho vay, nếu khách hàng không trả hết nợ gốc phải trả đúng hạn thì số nợ gốc không được trả đúng hạn bị chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất như sau: Đối với phần dư nợ gốc của kỳ hạn mà khách hàng không trả đúng hạn thì áp dụng mức lãi suất quá hạn; Đối với phần sự nợ gốc của kỳ hạn chưa đến hạn trả nợ thì áp dụng mức lãi suất trong hạn.....”*. Nay nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải thanh toán cho ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 04 tháng 9 năm 2020 là: 1.746.867.937 đồng bao gồm: Nợ gốc: 995.840.000 đồng; Lãi trong hạn: 500.615.525 đồng, lãi quá hạn: 250.412.412 đồng;

Xét thấy việc thỏa thuận lãi trong hạn, lãi quá hạn trong hợp đồng tín dụng là đúng pháp luật và phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên được chấp nhận. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn số tiền nợ trên là có căn cứ chấp nhận.

Đại diện Eximbank vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và Hợp đồng tín dụng mà anh Hoàn, chị Ly ký với ngân hàng là hoàn toàn đúng pháp luật. Việc anh Hoàn và chị Ly không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và khước nhận nợ là vi phạm theo các điều khoản trong hợp đồng tín dụng, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Eximbank đối với anh Nguyễn Kim Hoàn, chị Bùi Khánh Ly là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà Thông không được chấp nhận.

[3.3] Về hợp đồng thế chấp: Xét kháng cáo yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/01/2016 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam- chi nhánh Long Biên – PGD Lò Đúc với anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly là vô hiệu;

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên anh Nguyễn Kim Hoàn, chị Bùi Khánh Ly đã thế chấp Quyền sử dụng 56,2m<sup>2</sup> đất ở đô thị (Trong đó: Quyền sử dụng riêng là 33,7m<sup>2</sup> và sử dụng chung là 22,5m<sup>2</sup>) và quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất, thuộc thửa đất số: 1-26 và 1-48; tờ bản đồ số: 15; tại địa chỉ: Số 13, ngõ 179 đường Hoàng Hoa Thám; chi tiết theo 01 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BN 469948,

Số vào sổ cấp GCN: CH001486/2776.QĐUB.2013 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21/10/2013. Tài sản này đã được các bên ký Hợp đồng thế chấp số 331.16 ngày 14/01/2016 tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh khu vực Ba Đình- Hoàn Kiếm- Đống Đa ngày 15/01/2016. Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên Eximbank – PGD Lò Đúc đã giải ngân đủ cho anh Hoàn và chị Ly tổng số tiền 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1730-LDS-201600015 ngày 15/01/2016, số tiền nhận nợ 1.000.000.000 có chữ ký xác nhận của chị Ly.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản nói trên được các bên ký kết tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội và được công chứng viên công chứng. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện không trái các quy định của pháp luật và đã được chị Ly đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp ngày 14/01/2016. Mặt khác, tài sản thế chấp đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Hà Nội, chi nhánh khu vực Ba Đình- Hoàn Kiếm- Đống Đa chứng nhận việc thế chấp ngày 15/01/2016. Việc chị Ly ký hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và các bên tham gia ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Việc chị Ly dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của anh chị theo các Hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Như đã phân tích ở trên Hợp đồng mua bán Quyền sử dụng riêng là 33,7m<sup>2</sup> và sử dụng chung là 22,5m<sup>2</sup>) và quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất, thuộc thửa đất số: 1-26 và 1-48; tờ bản đồ số: 15; tại địa chỉ: Số 13, ngõ 179 đường Hoàng Hoa Thám là hợp pháp nên Hội đồng xét xử xác nhận hợp đồng thế chấp nêu trên có giá trị pháp lý. Yêu cầu của Eximbank đề nghị Tòa án tuyên khi án có hiệu lực pháp luật mà chị Ly không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì Eximbank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để đảm bảo thi hành án là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì vậy, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Thông.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Chị Bùi Khánh Ly có đơn đề nghị xin miễn giảm án phí dân sự sơ thẩm vì lý do sức khỏe. Tuy nhiên không thuộc trường hợp được miễn giảm theo quy định. Vì vậy, anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly phải chịu án phí sơ thẩm.

+ Bà Trương Thị Thông là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí. Vì

vậy, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm về án phí đối với bà Thông.

- Án phí phúc thẩm: bà Thông không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lý trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ: Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; 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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163 ngày 29/12/2006; 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Thông.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 64/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cụ thể như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam đối với anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly;

Buộc anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly phải thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng từng lần số 1730-LAV-201600013 ngày 15/01/2016 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1730-LDS-201600015 ngày 15/01/2016. Tạm tính đến ngày 04 tháng 9 năm 2020 tổng dư nợ gốc và lãi là: 1.746.867.937 (*Một tỷ, bảy trăm bốn mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi bảy ngàn, chín trăm ba mươi bảy ngàn*) đồng bao gồm: Nợ gốc: 995.840.000 (*Chín trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm bốn mươi nghìn*) đồng; Lãi trong hạn: 500.615.525 (*Năm trăm triệu đồng, sáu trăm mười lăm ngàn, năm trăm hai mươi lăm*) đồng, lãi quá hạn: 250.412.412 (*Hai trăm năm mươi triệu đồng, bốn trăm mười hai ngàn, bốn trăm mười hai ngàn*) đồng. Kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020 anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam thì Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 56,2m<sup>2</sup> đất ở đô thị (Trong đó: Quyền sử dụng riêng là 33,7m<sup>2</sup> và sử dụng chung là 22,5m<sup>2</sup>) và

quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất, thuộc thửa đất số: 1-26 và 1-48; tờ bản đồ số: 15; tại địa chỉ: Số 13, ngõ 179 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; chi tiết theo 01 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BN 469948, Số vào sổ cấp GCN: CH001486/2776.QĐUB.2013 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21/10/2013. Tài sản này đã được các bên ký Hợp đồng thế chấp số 331.16 ngày 14/01/2016 tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh khu vực Ba Đình- Hoàn Kiếm- Đống Đa ngày 15 tháng 01 năm 2016 với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam để thu hồi nợ;

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng, nếu có dư nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho ngân hàng số tiền còn thiếu.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thông.

- Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Kim Hoàn và chị Bùi Khánh Ly phải chịu 64.406.038 (*Sáu mươi tư triệu, bốn trăm linh sáu nghìn, không trăm ba mươi tám*) đồng án phí sơ thẩm.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam không phải chịu án phí sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.320.876 (*Hai mươi một triệu, ba trăm hai mươi nghìn, tám trăm bảy sáu*) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 0008627 ngày 01 tháng 11 năm 2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- Trả lại bà Trương Thị Thông 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000493 ngày 18 tháng 4 năm 2018 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trương Thị Thông thuộc trường hợp miễn án phí phúc thẩm. Trả lại cho bà Trương Thị Thông 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0024756 ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Lưu HS, VP.

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

**Nguyễn Thị Lan Anh**