

Bản án số: 231/2021/DS-PT

Ngày: 10-6-2021

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**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy

Bà Trần Thị Liên Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương, Thẩm tra viên
Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Lê Đức Phương,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 10 tháng 6 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 509/2021/TLPT-DS ngày 23/11/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 133/2021/QĐ-PT ngày 05/4/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank)

Trụ sở: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh- Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Thiệu Ánh Dương- Giám đốc Xử lý nợ.
(Quyết định số 1387/QĐ-HĐQT ngày 15/7/2015).

Người đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng: bà **Nguyễn Thị Thanh Nhân**, bà **Nguyễn Thị Hoa**, ông **Nguyễn Trung Hiếu**, bà **Trần Thị Hồng Phương**- chuyên viên xử lý nợ Techcombank. Giấy uỷ quyền số 16403/2021/UQ-TCB ngày 01/4/2021. Bà Nhân, ông Hiếu có mặt.

Bị đơn: Anh **Mạnh Hà Thanh** (tên gọi khác Mạch Hà Thanh), sinh năm 1972. Có mặt.

Chị **Trần Thị Dung**, sinh năm 1971; Có mặt.

Cùng địa chỉ: số nhà 70, đường Vườn Cam, tổ dân phố số 6, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Dung là: Luật sư **Hứa Trung Kiên** và luật sư **Lê Thanh Nga**, Văn phòng luật sư Bùi Đình Ứng, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: số 29, ngõ 298, đường Ngọc Lâm, quận Long Biên, Hà Nội. *Có mặt luật sư Kiên.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị Cư** (đã chết năm 2016);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Cư là:

1.1. Ông **Mạch Ngọc Tác**, sinh năm 1944; *Có mặt.*

1.2. Anh **Mạnh Hà Thanh** (tên gọi khác Mạch Hà Thanh), sinh năm 1972.

Có mặt.

1.3. Chị **Mạnh Thị Hà** (tên gọi khác Mạch Thị Hà), sinh năm 1981. *Có mặt.*

1.4. Chị **Mạnh Thị Hương** (tên gọi khác Mạch Thị Hương), sinh năm 1976;

Vắng mặt.

1.5. Chị **Mạnh Thị Hiền** (tên gọi khác Mạch Thị Hiền), sinh năm 1977; *Vắng mặt.*

2. Ông **Mạch Ngọc Tác**, sinh năm 1944; *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Tác là: Luật sư **Hứa Trung Kiên** và luật sư **Lê Thanh Nga**, Văn phòng luật sư Bùi Đình Ứng, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: số 29, ngõ 298, đường Ngọc Lâm, quận Long Biên, Hà Nội. *Có mặt luật sư Kiên.*

3. Cháu **Mạnh Bích Ngọc** (tên gọi khác Mạch Bích Ngọc), sinh năm 1992; *Vắng mặt.*

4. Cháu **Mạnh Ngọc Hải** (tên gọi khác Mạch Ngọc Hải), sinh năm 1995; *Vắng mặt.*

Cùng địa chỉ: số nhà 30, hẻm 8/11/36/59 đường Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

5. Chị **Mạnh Thị Hà** (tên gọi khác Mạch Thị Hà), sinh năm 1981. *Có mặt.*

Địa chỉ: đường Vườn Cam, tổ dân phố số 6, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

6. Chị **Mạnh Thị Hương** (tên gọi khác Mạch Thị Hương), sinh năm 1976; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: số nhà 108, đường Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

7. Chị **Mạnh Thị Hiền** (tên gọi khác Mạch Thị Hiền), sinh năm 1977; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: số nhà 74, hẻm 8/11/36/74, đường Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

8. Văn phòng công chứng A1 (Nay là **Văn phòng Công chứng Nguyễn Đức Thịnh**). *Vắng mặt.*

Địa chỉ: số 12, ngõ 168 Nguyễn Khánh Toàn, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của bị đơn là chị Trần Thị Dung; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Mạch Ngọc Tác.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam trình bày:

Ngày 28/9/2012 chị Trần Thị Dung, anh Mạnh Hà Thanh và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ký kết Hợp đồng tín dụng số 52829/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ với nội dung: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam sẽ cho anh Thanh, chị Dung vay số tiền 2.000.000.000đ. Mục đích vay vốn: Tiêu dùng thế chấp BĐS; Thời hạn vay là 180 tháng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 05/10/2027; Ngày 05/10/2012, chị Trần Thị Dung và anh Mạnh Hà Thanh đã nhận giải ngân số tiền 2.000.000.000đ; Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 05/11/2012 là: 15,99%/năm; Lãi suất áp dụng tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 1 tháng 1 lần vào ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác của chị Trần Thị Dung và anh Mạnh Hà Thanh, ngày 28/9/2012 hộ bà Trần Thị Cự (gồm bà Trần Thị Cự, chị Mạnh Thị Hà) và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam cùng ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 838.2012/HĐTC-TCB tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Theo đó, hộ bà Trần Thị Cự đã thế chấp 01 tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 186,7m² tại địa chỉ xã Mỹ trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 30, hẻm 8/11/36/59, đường Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 875233, Số QĐ: 7506/QĐ-UBND, Số vào sổ cấp QCN: CH00758 do UBND huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội cấp ngày 16/8/2011 cho hộ bà Trần Thị Cự. Tài sản bảo đảm này được đăng lý giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất và nhà - UBND huyện Từ Liêm, Hà Nội.

Về việc quản lý tài sản thế chấp: Trong thời gian thế chấp bên thế chấp tự quản lý và sử dụng, khai thác theo đúng mục đích và chức năng bình thường của tài sản thế chấp với điều kiện bên thế chấp phải chịu sự kiểm tra, giám sát của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Trong thời gian thế chấp, bên thế chấp

được đầu tư vào tài sản thế chấp để làm tăng giá trị tài sản thế chấp, phần tăng thêm từ việc đầu tư vào tài sản thế chấp thuộc tài sản thế chấp và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền thu giữ và xử lý, ưu tiên với phần giá trị tăng thêm này.

Quá trình thực hiện hợp đồng chị Trần Thị Dung và anh Mạnh Hà Thanh đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết. Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đã nhiều lần đôn đốc chị Dung, anh Mạnh thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng cam kết, đề nghị bà Cư, chị Hà bàn giao tài sản cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng các ông bà trên đã không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 02/10/2017, chị Trần Thị Dung và anh Mạnh Hà Thanh đã trả được số tiền gốc là 143.819.101đ; lãi đã trả là 362.614.375đ. Tổng là 506.433.476đ.

Nay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam khởi kiện, kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc bà Trần Thị Dung và ông Mạnh Hà Thanh thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tính đến hết ngày 11/02/2020 tổng số tiền là 4.964.304.429đ, bao gồm: Nợ gốc là 1.856.180.899đ; lãi trong hạn là 1.403.767.228đ; Lãi quá hạn là 600.694.577đ; lãi phạt là 1.103.661.725đ;

2. Buộc bà Trần Thị Dung và ông Mạnh Hà Thanh thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 52829/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ tính kể từ ngày 19/11/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

3. Buộc bà Trần Thị Dung và ông Mạnh Hà Thanh phải chịu phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 15.4.1 của Hợp đồng tín dụng số 52829/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ với mức phạt vi phạm 02% giá trị hợp đồng. Số tiền cụ thể là $02\% \times 2.000.000.000\text{đ} = 40.000.000\text{đ}$;

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị Dung và ông Mạnh Hà Thanh không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 186,7m² tại phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 875233, Số QĐ: 7506/QĐ-UBND, Số vào sổ cấp QCN: CH00758 do UBND huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội cấp ngày 16/8/2011 cho hộ bà Trần Thị Cư).

5. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Thị Dung và ông Mạnh Hà Thanh đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh

toán hết khoản nợ thì bà Trần Thị Dung và ông Mạnh Hà Thanh vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

Bị đơn anh Mạnh Hà Thanh, chị Trần Thị Dung trình bày:

Ngày 28/9/2012 vợ chồng anh chị có ký Hợp đồng tín dụng số 52829/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam để vay số tiền 2.000.000.000đ. Mục đích vay là để bù đắp kinh doanh bất động sản. Thời hạn vay 180 tháng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 05/10/2027; Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 05/11/2012 là 15,99%; Lãi suất áp dụng được điều chỉnh định kỳ 1 tháng 1 lần vào ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 6%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất. Tuy nhiên sau khi vay thì mẹ anh chị (bà Trần Thị Cự) ốm nặng (ung thư buồng trứng) phải điều trị 05 năm tại bệnh viện K nên toàn bộ số tiền vay trên đều dùng vào việc chữa trị bệnh cho mẹ anh chị.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ngày 28/9/2012 mẹ anh Thanh là bà Trần Thị Cự và em gái là Mạnh Thị Hà đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 838.2012/HĐTC-TCB tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội để thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 186,7m² tại xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 30, hẻm 8/11/36/59, đường Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội), GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 875233, số QĐ 7506/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN CH00758 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 16/8/2011 cho hộ bà Trần Thị Cự.

Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng anh chị đã trả cho Ngân hàng số tiền cả gốc và lãi là 506.433.476đ.

Hiện trên đất đang thế chấp có anh Mạnh Hà Thanh, vợ Trần Thị Dung; 02 con là Mạnh Bích Ngọc, sinh năm 1992; Mạnh Ngọc Hải, sinh năm 1995 và bố anh Thanh là Mạnh Ngọc Tác, sinh năm 1944 đang sinh sống trên đất. Từ khi thế chấp tài sản cho đến nay, tài sản thế chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi thế chấp, không có thay đổi gì.

Nay Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh chị trả tổng số tiền là 4.964.304.429đ, bao gồm: Nợ gốc là 1.856.180.899đ; lãi trong hạn là 1.403.767.228đ; Lãi quá hạn là 600.694.577đ; lãi phạt là 1.103.661.725đ. Quan điểm của anh chị là xin trả toàn bộ số tiền gốc và trả 200.000.000đ tiền lãi cho Ngân hàng, số tiền lãi còn lại anh chị xin Ngân hàng xem xét miễn giảm cho. Nếu Ngân hàng đồng ý phương án như trên thì trong vòng 1 tuần anh chị sẽ thu xếp và trả toàn bộ số tiền trên cho Ngân hàng.

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

+ Ông Mạch Ngọc Tác vắng mặt nhưng đã có lời khai như sau: ông là chồng bà Trần Thị Cự. Bà Cự mất năm 2016, nguồn gốc tài sản có tranh chấp là do bố mẹ bà Cự để lại cho bà, thời điểm đó ông đi bộ đội không ở nhà. Bà Cự có bố là cụ Trần Tích Nhuỡng đã mất năm 2014, mẹ là cụ Mí, mất năm 2005. Ông và bà Cự có 04 người con là Mạnh Hà Thanh, sinh năm 1972, Mạnh Thị Hương, sinh năm 1976, Mạnh Thị Hiền, sinh năm 1977 và Mạnh Thị Hà, sinh năm 1981. Ngoài ra ông và bà Cự không có con nuôi, con riêng nào khác. Việc bà Cự và chị Hà ký thế chấp nhà đất này để cho vợ chồng anh chị Thanh, Dung vay tiền ông không biết, chỉ đến khi Tòa án thụ lý giải quyết, thông báo cho ông thì ông mới biết. Việc anh chị Thanh, Dung vay tiền không liên quan đến ông, ông không biết gì cũng không sử dụng tiền vay, không biết anh chị vay để làm gì. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu các anh chị Thanh và Dung phải thanh toán toàn bộ tiền gốc và lãi các khoản đã vay và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông đã được Tòa án giải thích và đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì ông đang trực tiếp sinh sống trên đất và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Cự, ông không có ý kiến gì. Hiện ông đã già yếu không đi lại được nên ông ủy quyền cho con trai ông là Mạnh Hà Thanh thay mặt ông đến Tòa án để giải quyết toàn bộ vụ việc. Mọi ý kiến của anh Thanh sẽ là ý kiến của ông.

+ Chị Mạnh Thị Hương, chị Mạnh Thị Hiền có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nhưng có lời khai:

Các chị là con của ông Mạch Ngọc Tác và bà Trần Thị Cự, mẹ các chị là bà Cự đã mất năm 2016. Bố mẹ chị sinh được 04 người con gồm: Mạnh Hà Thanh, sinh năm 1972, Mạnh Thị Hương, sinh năm 1976, Mạnh Thị Hiền, sinh năm 1977 và Mạnh Thị Hà, sinh năm 1981. Ông ngoại các chị là Trần Tích Nhuỡng đã mất năm 2014, còn bà ngoại các chị không nhớ rõ họ chỉ biết bà tên là Mí, bà đã mất năm 2005. Bố mẹ các chị không có con riêng, con nuôi nào khác. Việc anh Thanh, chị Dung ký vay tiền Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam các chị không biết, nay Tòa án thông báo các chị mới được biết. Tuy nhiên anh Thanh, chị Dung vay khoản tiền cụ thể bao nhiêu, bao làm gì các chị không biết. Mẹ các chị và em Mạnh Thị Hà có ký thế chấp nhà đất tại số nhà 30, hẻm 8/11/36/59, đường Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của anh Thanh, chị Dung. Nay anh Thanh, chị Dung không trả được tiền vay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Thanh, chị Dung phải trả số tiền gốc và lãi đồng thời yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo trong trường hợp anh chị ấy không trả được nợ quan điểm của các chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Việc Tòa án đưa chị em các chị vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của mẹ các chị, các chị không có ý kiến gì. Do công việc của các chị bận nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt

trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Các chị ủy quyền toàn bộ cho anh Thanh được thay mặt các chị giải quyết toàn bộ vụ án. Mọi quyết định của anh Thanh là quyết định của các chị.

+ *Chị Mạnh Thị Hà có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nhưng có lời khai:*

Chị thừa nhận có việc chị và mẹ chị là bà Trần Thị Cư ký hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo số 52829/HĐTC-BDS/TCB-BIZ ngày 28/9/2012 tại văn phòng công chứng A1 Thành phố Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000đ của anh trai chị là Mạnh Hà Thanh, sinh năm 1972 và chị dâu chị là Trần Thị Dung, sinh năm 1971. Chị và mẹ chị (bà Trần Thị Cư) chỉ biết đứng ra ký thế chấp cho anh chị Thanh, Dung vay tiền còn việc anh, chị Thanh, Dung dùng vào việc gì thì chị không biết và cũng không được chi tiêu gì từ số tiền đã vay. Quá trình thực hiện hợp đồng anh Thanh, chị Dung có trả được tiền cho Ngân hàng hay không thì chị không biết. Đến nay anh Thanh, chị Dung còn nợ Ngân hàng bao nhiêu chị cũng không rõ. Nay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu anh, chị Thanh, Dung phải trả số tiền nợ gốc và lãi, nếu anh, chị Thanh, Dung không trả được thì đề nghị xử lý tài sản đảm bảo chị có quan điểm như sau:

Về quan điểm giải quyết vụ án và xử lý tài sản thế chấp, chị đề nghị Tòa án khi giải quyết xem xét ý kiến của anh Thanh, chị Dung là những người trực tiếp vay và sử dụng tiền vay. Đồng thời xem xét ý kiến của bố chị là ông Mạch Ngọc Tác là người đang quản lý và sử dụng đất vì bố chị hiện nay đã già yếu, không có nơi ở nào khác.

Mẹ chị bà Trần Thị Cư đã mất năm 2016. Hàng thừa kế thứ nhất của mẹ chị gồm có: Ông ngoại là Trần Tích Nhưỡng đã mất năm 2014; Bà ngoại là bà Mí mất năm 2005; Bố là Mạch Ngọc Tác, sinh năm 1944; anh Mạnh Hà Thanh, sinh năm 1972; chị Mạnh Thị Hương, sinh năm 1976; chị Mạnh Thị Hiền, sinh năm 1977 và chị là Mạnh Thị Hà, sinh năm 1981. Ngoài ra bố mẹ chị không có con riêng, con nuôi nào khác.

Do công việc của chị rất bận nên chị xin được ủy quyền toàn bộ cho anh trai chị là Mạnh Hà Thanh thay mặt chị tham gia các buổi làm việc tại Tòa: Các buổi hòa giải, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, phiên tòa sơ thẩm.... Mọi ý kiến của anh Thanh là ý kiến của chị. Các văn bản tố tụng của Tòa án cần tổng đạt cho chị đề nghị gửi cho anh trai là Mạnh Hà Thanh, anh Thanh có trách nhiệm thông báo cho chị.

Cháu Mạnh Bích Ngọc, cháu Mạnh Ngọc Hải trình bày: Các cháu là con bố Mạnh Hà Thanh và mẹ Trần Thị Dung, hiện đang sinh sống trên nhà đất có tranh chấp. Việc bố mẹ chúng cháu vay tiền ngân hàng năm 2012, khi đó chúng cháu còn nhỏ không biết gì, mặc dù chúng cháu sinh sống trên đất nhưng không có công sức đóng góp gì đối với tài sản này. Nguồn gốc nhà đất này là của bà nội Trần Thị Cư. Về quan điểm giải quyết vụ án, chúng cháu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy

định pháp luật. Do công việc của chúng cháu bận nên không đến Tòa án làm việc được, chúng cháu ủy quyền toàn bộ cho bố là Mạnh Hà Thanh được toàn quyền thay mặt chúng cháu giải quyết mọi việc liên quan đến vụ án nói trên. Mọi ý kiến của bố chúng cháu cũng là ý kiến của chúng cháu, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu trên của chúng cháu.

+ *Văn phòng công chứng A1 (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Thịnh) trình bày:* Ngày 28/9/2012 Văn phòng công chứng A1 (Nay là: Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Thịnh) có tiếp nhận hồ sơ của gia đình bà Trần Thị Cự, yêu cầu chứng nhận Hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của bên vay là anh Mạnh Hà Thanh, chị Trần Thị Dung tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội; Bên Ngân hàng do ông Đặng Văn Xây – Phó giám đốc chi nhánh đại diện. Theo phiếu đề nghị lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba và Hợp đồng thế chấp do bên Ngân hàng soạn thảo sẵn thì bên thế chấp là hộ bà Trần Thị Cự, gồm 02 người là bà Trần Thị Cự và chị Mạnh Thị Hà. Tại sổ hộ khẩu do bà Trần Thị Cự là chủ hộ cũng thể hiện tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2002 chỉ có 02 thành viên như trên. Trong biên bản xét duyệt lập ngày 30/10/2002 của Hội đồng đăng ký đất đai xã Mỹ trì, về nguồn gốc sử dụng đất có ghi nội dung “Thừa kế ông cha”. Như vậy, thừa đất trên là do bà Cự được quyền thừa kế và chỉ có một mình bà được quyền sử dụng thừa đất, các con của bà không liên quan. Văn phòng công chứng đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Buộc chị Dung và anh Thanh phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 27/8/2020 là 4.054.867.440đ, trong đó tiền nợ gốc là 1.856.180.899đ, lãi trong hạn là 1.488.336.935đ; Lãi quá hạn là 710.349.606đ và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 28/8/2020 cho đến khi anh Thanh, chị Dung tắt toán xong toàn bộ số nợ; Nguyên đơn xin rút lại phần yêu cầu lãi phạt, tiền phạt vi phạm hợp đồng đã yêu cầu trước đây. Nếu anh Thanh, chị Dung không chịu thanh toán số nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Số tiền phát mại tài sản thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì anh Thanh và chị Dung vẫn phải có trách nhiệm cá nhân trả hết số nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn anh Mạnh Hà Thanh trình bày: Anh chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, những nội dung trình bày yêu cầu của đại diện Ngân hàng tại phiên tòa. Do gia đình chưa lo được đủ số tiền trả nợ mà Ngân hàng yêu cầu nên đề nghị Tòa án cho hai bên tiếp tục hòa giải để có phương thức trả nợ tốt nhất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bà Trần Thị Dung và ông Mạnh Hà Thanh (Mạch Hà Thanh) phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam tổng số tiền tính đến hết ngày 27/8/2020 là 4.054.867.440đ, trong đó tiền nợ gốc là 1.856.180.899đ, lãi trong hạn là 1.488.336.935đ; Lãi quá hạn là 710.349.606đ và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 28/8/2020 cho đến khi ông Thanh bà Dung tắt toán xong toàn bộ số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 52829/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ ngày 28/9/2012 mà các bên đã thỏa thuận.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị Dung và ông Mạnh Hà Thanh (Mạch Hà Thanh) không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 186,7m² tại địa chỉ xã Mỹ trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 30, hẻm 8/11/36/59, đường Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 875233, Số QĐ: 7506/QĐ-UBND, Số vào sổ cấp QCN: CH00758 do UBND huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội cấp ngày 16/8/2011 cho hộ bà Trần Thị Cự theo đúng nội dung cam kết tại Hợp đồng thế chấp số 52829/HĐTC-BDS/TCB-BIZ ngày 28/9/2012 giữa bà Trần Thị Cự, chị Mạnh Thị Hà với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Thị Dung và ông Mạnh Hà Thanh đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Trần Thị Dung và ông Mạnh Hà Thanh vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Techcombank giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo; ông Tác xuất trình bản photo Đơn xác nhận của công an địa phương; xác nhận của UBND, tổ dân phố và lời chứng của nhiều người cao tuổi; quyết định phục viên, xuất ngũ về địa phương; Sổ quân nhân phục vụ chuyên viên ngành; quyết định của bộ Tư lệnh Quân khu Thủ đô về việc phục viên xuất ngũ; lý lịch đảng viên; Hộ khẩu của bà Cự; quyết định lĩnh trợ cấp...

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mạch Ngọc Tác cho rằng bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm đến quyền lợi của ông Mạch Ngọc Tác vì toàn bộ khối tài sản theo hợp đồng thế chấp thuộc tài sản chung của vợ chồng ông Tác; ông Tác không được biết bà Cur thế chấp tài sản cho Ngân hàng; ông không ký vào hợp đồng thế chấp; hiện tại ông vẫn đang quản lý sử dụng toàn bộ tài sản này; Đề nghị Hội đồng xét xử xác định tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng sở hữu của ông Tác; xác định Hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và bà Cur là vô hiệu; Xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn về cách tính lãi suất.

Căn cứ đề nghị: Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Cur thiếu thành viên vì ông Tác xuất ngũ từ năm 1973 và về sinh sống tại địa phương từ đó cho đến nay; Cấp sơ thẩm điều tra chưa đầy đủ về các thành viên tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; về nguồn gốc sử dụng đất người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng quyền sử dụng đất không phải là tài sản thừa kế của bà Cur. Tài sản gắn liền với đất là do vợ chồng ông Tác xây dựng...

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. **Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của chị Trần Thị Dung, ông Mạch Ngọc Tác kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, ông Tác, chị Hà có mặt, các đương sự còn lại khác vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2]. **Về nội dung:** Xét nội dung kháng cáo của ông Mạch Ngọc Tác và chị Trần Thị Dung, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận: Ngày 28/9/2012 chị Trần Thị Dung, anh Mạnh Hà Thanh và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ký kết Hợp đồng tín dụng số 52829/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ với nội dung: Ngân hàng Kỹ thương Việt nam sẽ cho anh Thanh, chị Dung vay số tiền 2.000.000.000đ. Mục đích vay vốn:

Tiêu dùng thế chấp BĐS; Thời hạn vay là 180 tháng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 05/10/2027; Ngày 05/10/2012, chị Trần Thị Dung và anh Mạnh Hà Thanh đã nhận giải ngân số tiền 2.000.000.000đ; Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 05/11/2012 là: 15,99%/năm; Lãi suất áp dụng tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 1 tháng 1 lần vào ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác của chị Trần Thị Dung và anh Mạnh Hà Thanh, ngày 28/9/2012 hộ bà Trần Thị Cự (gồm bà Trần Thị Cự, chị Mạnh Thị Hà) và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam cùng ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 838.2012/HĐTC-TCB tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Theo đó, hộ bà Trần Thị Cự đã thế chấp 01 tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 186,7m² tại địa chỉ xã Mỹ trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 30, hẻm 8/11/36/59, đường Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 875233, Số QĐ: 7506/QĐ-UBND, Số vào sổ cấp QCN: CH00758 do UBND huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội cấp ngày 16/8/2011 cho hộ bà Trần Thị Cự tài sản bảo đảm này được đăng lý giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất và nhà - UBND huyện Từ Liêm, Hà Nội.

+ Về Hợp đồng tín dụng số 52829/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ và hợp đồng thế chấp tài sản cùng ngày 28/9/2012 được ký kết giữa các bên có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Việc ký kết hợp đồng là tự nguyện; Các bên đã thực hiện hợp đồng, không có ý kiến gì về hợp đồng đã ký kết.

Ngân hàng đã giải ngân số tiền 2.000.000.000đ, anh Mạnh Hà Thanh và chị Trần Thị Dung đã nhận đủ số tiền này theo thỏa thuận. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các đương sự cũng đã thừa nhận về nợ số gốc và số nợ lãi cũng như tài sản thế chấp. Do vậy, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, có giá trị thực hiện đối với các bên tham gia ký kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng chị Dung và anh Thanh đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết. Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đã nhiều lần đôn đốc chị Dung, anh Thanh thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng cam kết, đề nghị bà Cự, chị Hà bàn giao tài sản cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng các ông bà trên đã không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng,

Tính đến hết ngày 27/8/2020, anh Thanh và chị Dung còn nợ Techcombank là 4.054.867.440đ, trong đó tiền nợ gốc là 1.856.180.899đ, lãi trong hạn là 1.488.336.935đ; Lãi quá hạn là 710.349.606đ.

Tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm anh Thanh và chị Dung đã thừa nhận toàn bộ quá trình thực hiện hợp đồng cũng như khoản nợ gốc và lãi theo hợp đồng và cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào liên quan đến việc xem xét giảm lãi suất nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Thanh, chị Dung phải thanh toán số tiền gốc và lãi nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

+ Về Hợp đồng thế chấp:

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác của chị Trần Thị Dung và anh Mạnh Hà Thanh, ngày 28/9/2012 hộ bà Trần Thị Cừ (gồm bà Trần Thị Cừ, chị Mạnh Thị Hà) và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam cùng ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 838.2012/HĐTC-TCB tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Theo đó, hộ bà Trần Thị Cừ đã thế chấp 01 tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 186,7m² tại địa chỉ xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 30, hẻm 8/11/36/59, đường Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 875233, Số QĐ: 7506/QĐ-UBND, Số vào sổ cấp QCN: CH00758 do UBND huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội cấp ngày 16/8/2011 cho hộ bà Trần Thị Cừ.

Tại cấp sơ thẩm ông Tác (chồng bà Cừ) khẳng định: Đất có nguồn gốc của bố, mẹ bà Cừ cho riêng bà Cừ. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông Tác không đề nghị gì và cũng không xuất trình được các căn cứ chứng minh những tài sản trên đất là tài sản chung của ông và bà Cừ.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm ông và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình khẳng định toàn bộ khối tài sản bà Cừ, chị Hà thế chấp cho ngân hàng là tài sản chung của vợ chồng ông bà; tài sản trên không phải tài sản riêng của bà Cừ mà được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Khi bà Cừ thế chấp ngân hàng để vay tiền ông không hề biết, hiện nay ông đang quản lý sử dụng khối tài sản này. Ông cung cấp một số tài liệu chứng minh ông và gia đình sống tại địa phương xã Mỹ Trì, Từ Liêm, Hà Nội.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Ông Tác kết hôn với bà Cừ năm 1972, về sinh sống tại Mỹ Trì quê của bà Cừ và sống trên đất của bố mẹ bà Cừ. Mặc dù gia đình ông Tác sống tại địa chỉ trên nhưng không phải tài sản do vợ chồng ông bà tạo dựng mà đất có nguồn gốc ban đầu là của bố mẹ đẻ bà Cừ là cụ Mí và cụ Nhường đến năm 2002 bà Cừ được bố mẹ cho, bà được UBND quận Nam Từ Liêm cấp giấy chứng nhận QSDĐ hộ bà Cừ tại thời điểm theo cung cấp thì chỉ có bà Cừ và chị Hà có tên trong sổ Hộ khẩu; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Cừ và chị Hà đã hai lần chuyển nhượng một phần đất cho người khác chính vì do hộ bà Cừ chuyển nhượng một phần diện tích đất. Do vậy, ngày 16/8/2011 cơ quan có thẩm quyền đã thu hồi

giấy chứng nhận đã cấp và điều chỉnh đổi lại giấy chứng nhận cho phù hợp với biến động sử dụng đất đã giảm đi (khi điều chỉnh biến động thì hộ gia đình Cur đã có nhiều thành viên khác). Việc điều chỉnh biến động không làm mất đi quyền sử dụng hợp pháp của những thành viên trước đây trong hộ bà Cur là bà Cur và chị Hà.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất thế chấp là một phần thửa đất thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 286,7m² tại xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 29/11/2002 cho hộ gia đình bà Trần Thị Cur nguồn gốc đất cha ông để lại. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, hộ gia đình bà Cur có 02 thành viên là bà Trần Thị Cur và chị Mạnh Thị Hà (Trích từ kết quả lưu trữ hộ khẩu, có xác nhận của Công an quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) bút lục 395 nên tại Hợp đồng thế chấp chỉ có bà Cur và chị Hà ký kết hợp đồng và được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng pháp luật. Ngoài ra Văn phòng công chứng số 1 cũng khẳng định trình tự công chứng hợp đồng thế chấp đúng quy định của pháp luật.

Về tài sản trên đất: Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ; tài liệu các đương sự xuất trình tại cấp phúc thẩm và lời trình bày của các đương sự, tại phiên tòa phúc thẩm có cơ sở xác định ngôi nhà và tài sản gắn trên đất thế chấp là tài sản chung vợ chồng của bà Cur và ông Tác;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tác cho rằng Hộ bà Cur chỉ thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản gắn liền với đất.

Tại điều 6.2 mục d Hợp đồng thế chấp hộ bà Cur cam kết và đảm bảo rằng “mọi diện tích, công trình xây dựng, coi nói thêm gắn liền tài sản thế chấp....đều thuộc tài sản thế chấp của Hợp đồng này” vì vậy không có căn cứ xem xét kháng cáo này của ông Tác.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà Cur với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Trường hợp chị Trần Thị Dung và anh Mạnh Hà Thanh không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 186,7m² tại địa chỉ xã Mỹ trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 30, hẻm 8/11/36/59, đường Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 875233, Số QĐ: 7506/QĐ-UBND, Số vào sổ cấp QCN: CH00758 do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2011 cho hộ bà Trần Thị Cur. Tuy nhiên, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng ông Tác, bà Cur nên khi phát mại tài sản gắn liền với đất thì ½ giá trị tài sản gắn liền với đất còn lại là của ông Tác. Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Techcombank về việc phát mại là ngôi nhà và các tài sản khác gắn liền với để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng và căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng

Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017, được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao nếu có căn cứ chứng minh những tài sản trên đất thế chấp là sở hữu chung của ông và bà Cur thì dành quyền ưu tiên mua khi Ngân hàng đề nghị phát mại là đúng bởi tại cấp sơ thẩm ông chưa có đủ căn cứ chứng minh cho đề nghị của ông.

Về việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tác đề nghị tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 838.2012/HĐTC-TCB tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội ký giữa Hộ bà Trần Thị Cur và Techcombank vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau khi xem xét tài liệu có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của các đương sự thì trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông Tác chỉ đề nghị xem xét quyền lợi của ông trong vụ án chứ không có yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp và giải quyết hậu quả. Căn cứ vào Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu này.

Đối với đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn liên quan đến lãi suất không có căn cứ Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ phân tích nêu trên chấp nhận một phần kháng cáo của của ông Mạch Ngọc Tác và chị Trần Thị Dung cần sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Về việc ngân hàng rút phần yêu cầu tính lãi phạt, tiền phạt vi phạm hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội một phần không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[3]. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Tác, chị Dung không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 317 đến Điều 323; Điều 463, 466, 468, 470 và Điều 500 đến Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Luật hôn nhân và gia đình;

- Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mạch Ngọc Tác và chị Trần Thị Dung.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Buộc chị Trần Thị Dung và anh Mạnh Hà Thanh (Mạch Hà Thanh) phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam tổng số tiền tính đến hết ngày 27/8/2020 là 4.054.867.440đ (*Bốn tỷ, không trăm năm mươi tư triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, bốn trăm bốn mươi đồng*), trong đó tiền nợ gốc là 1.856.180.899đ (*một tỷ, tám trăm năm mươi sáu triệu, một trăm tám mươi nghìn, tám trăm chín mươi chín đồng*), lãi trong hạn là 1.488.336.935đ (*một tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, ba trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm ba mươi năm đồng*); Lãi quá hạn là 710.349.606đ (*bảy trăm mười triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn, sáu trăm linh sáu đồng*) và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc tính từ ngày 28/8/2020 cho đến khi anh Thanh, chị Dung tất toán xong toàn bộ số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 52829/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ ngày 28/9/2012.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, chị Trần Thị Dung và anh Mạnh Hà Thanh (Mạch Hà Thanh) không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 186,7m² tại địa chỉ xã Mỹ trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 30, hẻm 8/11/36/59, đường Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 875233, Số QĐ: 7506/QĐ-UBND, Số vào sổ cấp QCN: CH00758 do UBND huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội cấp ngày 16/8/2011 cho hộ bà Trần Thị Cự; Hợp đồng thế chấp số 52829/HĐTC-BĐS/TCB-BIZ ngày 28/9/2012 giữa bà Trần Thị Cự, chị Mạnh Thị Hà với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Khi phát mại tài sản gắn liền với đất, phần trị giá tài sản là ngôi nhà và các tài sản khác gắn liền với đất phải trả 1/2 cho ông Mạch Ngọc Tác.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm (đã trừ giá trị tài sản của ông Tác) được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của chị Trần Thị Dung và anh Mạnh Hà Thanh đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì chị Trần Thị Dung

và anh Mạnh Hà Thanh vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

- Ghi nhận sự tự nguyện rút yêu cầu buộc bị đơn phải chịu lãi phạt tính lãi phạt

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;

3. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Buộc anh Mạnh Hà Thanh (tên gọi khác Mạch Hà Thanh) và chị Trần Thị Dung phải nộp số tiền 112.054.867đ (*một trăm mười hai triệu, không trăm năm mươi tư nghìn, tám trăm sáu mươi bảy đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả lại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam số tiền 41.295.000đ (*bốn mươi một triệu, hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003808 ngày 07/6/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Hoàn trả chị Trần Thị Dung số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 009678 ngày 25/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả ông Mạch Ngọc Tác số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 009677 ngày 25/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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 TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lan Anh