

Bản án số: 06/2022/DS-PT

Ngày: 10/01/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

Ông Mai Tiến Dũng

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 Lê Đức Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 10/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 170/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 20/9/2020 của Tòa án nhân dân quận HBT14, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 413/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: A1(gọi tắt là Agribank)

Trụ sở: số 02 LH2, quận BD2, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông TVT3-Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông LVX4 - Giám đốc A1- Chi nhánh Sở giao dịch. Theo Quyết định uỷ quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng Giám đốc Agribank.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông **VQM5**-Phó Giám đốc Agribank chi nhánh Sở Giao dịch; ông **NTH6** -Trưởng phòng Khách hàng Hộ sản xuất và cá nhân; Bà **NTTX7** -cán bộ Pháp chế theo Quyết định uỷ quyền số 597/QĐ-NHNoSGD-KSNB ngày 23/11/2021. Địa chỉ: số 02 và số 04 LH2, phường TC8, quận BD2, thành phố Hà Nội. Ông **H9**, bà **X10** vắng mặt; ông **M11** có mặt.

Bị đơn: Bà **ĐTTT12**, sinh năm 1959; *Xin vắng mặt.*

HKTT: Số 6B TNT13, quận HBT14, thành phố Hà Nội.

Trú tại: số 25A ngõ 54 phố KN15, phường TN16, quận HBT14, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. **CTY 17**; *Vắng mặt.*

Trụ sở: tầng 5, toà nhà C3, số 194 đường GP18, phường PL19, quận TX20, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông LXT21-Chủ tịch Công ty.

2. Ông **NTP22**; *Vắng mặt.*

3. Bà **TTKT23**; *Vắng mặt.*

Cùng trú tại: thôn GT24, thị trấn QM25, huyện ML26, thành phố Hà Nội.

4. Ông **NQV27**, sinh năm 1946; *Vắng mặt.*

5. Ông **NXT28**, sinh năm 1971; *Vắng mặt.*

Cùng trú tại: số 10 thôn GT24, thị trấn QM25, huyện ML26, thành phố Hà Nội.

6. Ông **ĐHG29**, sinh năm 1974; *Xin vắng mặt.*

Hiện đang chấp hành án tại Đội 3, phân trại số 2, Trại giam Vĩnh Quang.

7. Bà **ĐTN30**, sinh năm 1945; *Vắng mặt.*

8. Cháu **ĐNH31** (tên gọi khác ĐHĐ32), sinh năm 2008;

Người đại diện hợp pháp của cháu Ngọc là: Bà **ĐTN30**. *Vắng mặt.*

Cùng HKTT: số 122 ngõ XĐn2, phường NĐ33, quận ĐĐ34, thành phố Hà Nội.

9. Chị **PTL35**; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: số 6 tổ 6 thôn GT24, thị trấn QM25, huyện ML26, thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy và người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan bà ĐTN30.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn A1do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà ĐTTT12 và Agribank Chi nhánh Sở Giao Dịch (trước đây là Sở giao dịch NHNo&PTNT Việt Nam) đã cùng kí kết Hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-201101209 ngày 23/9/2011 với các nội dung sau :

Tổng số tiền cho vay: 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) trong đó:

+ Nhận nợ lần 1: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng); ngày giải ngân: 23/9/2010; ngày đến hạn theo hợp đồng tín dụng: 23/9/2014.

+ Nhận nợ lần 2: 4.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ đồng chẵn); ngày giải ngân 03/10/2011; ngày đến hạn theo hợp đồng tín dụng: 23/9/2014

Mục đích vay vốn: Xây nhà tại địa chỉ Thôn GT24, QM25, ML26, Vĩnh Phúc, Hà Nội.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, hai bên đã ký hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 22/9/2011, số công chứng: 02048.2011 tại Văn phòng công chứng Hồng Hà gồm những tài sản thế chấp sau:

Tài sản thứ nhất: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 122 ngõ XDn2, phường ND33, quận DD34, TP Hà Nội; diện tích: 27,1m²; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10109130721, hồ sơ gốc số 5590.2002/QĐUB/21586.2002 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2002 cho ông DHG29. Ngày 24/4/2006 đăng kí sang tên cho bà ĐTTT12 theo Hợp đồng cho nhận nhà ở và đất ở số 3010.06 được lập tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội ngày 11/4/2006;

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất Thôn GT24, xã QM25, huyện ML26, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố Hà Nội); diện tích: 328,2m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 800173; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00843 do UBND huyện ML26, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 15/8/2007 cho bà ĐTTT12.

Cả hai tài sản đảm bảo đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Đến ngày 06/8/2012 Ngân hàng và bà ĐTTT12 đã ký kết Phụ lục hợp đồng số: 1200-LAV-201101209-01 nội dung sửa lãi suất tiền vay của hợp đồng tín dụng là 15%/năm áp dụng từ ngày 15/7/2012.

Ngân hàng nộp các Quyết định điều chỉnh lãi suất và khẳng định quyết định điều chỉnh lãi suất cuối cùng là Quyết định số 171 ngày 13/5/2013, lãi suất áp dụng đối với khoản vay của bà T12 ổn định là 13%/năm kể từ đó cho đến nay.

Lãi suất quá hạn Ngân hàng áp dụng đối với khoản vay của bà T12 là 150% lãi suất trong hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà T12 đã thanh toán được số tiền nợ gốc là 340.000.000 đồng, nợ lãi: 332.271.403 đồng. Tổng cộng: 672.271.403 đồng. Đến ngày 24/9/2012 bà T12 vi phạm nghĩa vụ cho đến nay.

Tính đến ngày 22/7/2020, bà ĐTTT12 còn nợ ngân hàng số tiền như sau: Nợ gốc: 4.655.460.000 đồng

Lãi trong hạn: 4.708.982.881 đồng

Lãi quá hạn: 1.272.632.309 đồng

Tổng: 10.637.075.190 đồng

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, A1 đề nghị bà ĐTTT12 hoàn trả Ngân hàng khoản nợ trên vào tài khoản của bà ĐTTT12 tại Agribank chi nhánh Sở giao dịch hoặc nộp tiền mặt để ngân hàng thu nợ.

Trường hợp bà T12 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại hai tài sản thế chấp nêu trên theo quy định của pháp luật.

Bà T12 phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết sau ngày 22/7/2020 cho đến khi tất toán xong khoản nợ.

Bị đơn bà ĐTTT12 trình bày:

Ngày 23/9/2011 bà đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn vay số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng) và đã nhận đủ số tiền 5 tỷ đồng từ Ngân hàng.

Tài sản bà đã dùng thế chấp cho khoản vay trên bao gồm :

1. Nhà đất tại số 122 ngõ XĐn2, phường NĐ33, ĐĐ34, Hà Nội. Diện tích: 27,1m². Nhà đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp cho ông ĐHG29. Ngày 24/4/2006 thì đã chuyển nhượng sang tên cho bà theo hợp đồng cho nhận tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội ngày 11/4/2006.

2. Quyền sử dụng đất tại thôn GT24, xã QM25, huyện ML26, Hà Nội. Diện tích 328,2m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện ML26 cấp ngày 25/8/2007 cho bà.

Bà đã ký hợp đồng thế chấp để thế chấp 2 tài sản nêu trên. Quá trình thực hiện hợp đồng bà đã trả được cả gốc và lãi. Hiện nay số nợ của bà còn khoảng nợ gốc 4.660.000.000(Bốn tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng), ngoài ra còn lãi suất thì bà không rõ.

Tài sản thứ nhất: ở 122 XĐn2, phường NĐ33, ĐĐ34, Hà Nội là nhà bê tông cốt thép. Diện tích 27,1m²(mặt sàn). Nhà đất này khi ông ĐHG29 cho bà vẫn nguyên hiện trạng và khi bà thế chấp cho Ngân hàng đến nay thì nhà đất vẫn giữ nguyên hiện trạng 3 tầng 1 tum và không sửa chữa coi nói gì. Hiện nay gồm có những người sau đây đang ăn ở, sinh sống: ông ĐHG29 (là em trai bà) và bà ĐTN30 (mẹ kế của bà)

Nhà đất ở tại 122 XĐn2, phường NĐ33, quận ĐĐ34, Hà Nội của em trai bà là ĐHG29, sinh năm 1974. Vì em Giang bà là người nghiện ma túy lâu năm nên gia đình đã giao cho bà đứng tên tài sản này để em bà khỏi bán. Hiện gia đình em bà gồm: mẹ kế bà là ĐTN30, em bà là ĐHG29, cháu bà là ĐHĐ32 vẫn ở tại địa chỉ trên từ trước đến nay (có biên bản họp gia đình về việc giao tài sản này cho bà đứng tên)

Năm 2012 do nhu cầu kinh doanh, bà đã đem giấy chứng nhận nhà số 6b TNT13 và căn nhà 122 XĐn2 của em bà (tôi không hỏi ý kiến của em trai bà là

Giang) đi thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Sở giao dịch với số tiền 5 tỷ đồng. Thời gian đầu bà vẫn trả lãi đầy đủ cho Ngân hàng.

Tài sản thứ hai là: Quyền sử dụng đất tại thôn GT24, xã QM25, huyện ML26, Hà Nội bà mua của ông NQV27, tiền mua là của bà. Khi mua là đất, sau đó bà đã xây một căn nhà cấp 4, diện tích 60m². Đến năm 2009 bà cho vợ chồng NTP22 và Tuyển vào ở nhờ. Năm 2015 bà có vay của vợ chồng Phúc Tuyển số tiền 700 triệu đồng. Đến năm 2019 vợ chồng Phúc Tuyển đã xây thêm một căn nhà sát cạnh cùng diện tích là 60m². Và hiện nay hai vợ chồng Phúc Tuyển đang cho thuê cả 2 căn với mục đích lấy tiền trừ dần vào số tiền bà nợ 2 vợ chồng. Khi cho thuê 2 vợ chồng anh Phúc Tuyển cũng có báo với bà.

Nay Ngân hàng khởi kiện bà tại Tòa án, quan điểm của bà như sau :

- Bà thừa nhận đã vay Ngân hàng số tiền 5 tỷ đồng.
- Do điều kiện kinh tế khó khăn nên bà đã không trả được Ngân hàng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện giãn nợ cho bà một thời gian để trả nợ cho ngân hàng trong thời gian 05 năm. Trường hợp bà không thanh toán được khoản nợ nêu trên, bà cũng đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại 2 tài sản thế chấp nêu trên của bà.

Tuy luôn có ý thức trả nợ Ngân hàng, nhưng bà liên tục gặp khó khăn rất nhiều do kinh doanh gặp trắc trở, bạn hàng người quen vay mượn và lừa bà, bản thân bị tai nạn giao thông 2 lần phải điều trị lâu dài. Hiện nay trong người vẫn còn đinh chưa tháo ra ảnh hưởng rất nhiều đến sức khỏe, nên chậm thanh toán cho Ngân hàng.

Trong thời gian dịch bệnh Covid 19 kéo dài, Thủ tướng, Ngân hàng nhà nước đã chỉ đạo cho các tổ chức tín dụng, tài chính trong nước và ngoài nước giãn nợ, khoanh nợ cho các tổ chức, các nhân vì ảnh hưởng của dịch bệnh. Bà mong muốn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn được miễn trả lãi. Gia đình bà sẽ cố gắng thu xếp đã trả hết nợ gốc.

Ngoài ra bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông NTP22, bà TTKT23 trình bày:

Năm 2009, bà T12 cho vợ chồng ông bà ở nhờ trên thửa đất số 172 thôn GT24, xã QM25, huyện ML26. Lúc đó trên thửa đất rộng 328,2m² có một căn nhà cấp 4 khoảng 60m².

Đến năm 2015 thì vợ chồng ông bà có cho bà T12 mượn một số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Đến năm 2019 vợ chồng ông bà xây hai căn liền nhau có diện tích như nhau khoảng 60m²/1 căn. Xây một phần phía trước của thửa đất, phần diện tích phía sau của thửa đất vẫn để trống. Việc này giữa vợ chồng ông bà và bà T12 có viết giấy

thỏa thuận đồng ý cho vợ chồng ông bà xây chứ không thỏa thuận gì về giá cả cũng như không thỏa thuận gì về thời hạn.

Việc vợ chồng ông bà cho bà T12 vay tiền, vợ chồng ông bà sẽ tự thỏa thuận với bà T12.

Đến cuối năm 2019 thì vợ chồng ông bà cho thuê hai căn nhà cấp bốn. Họ tên người thuê cũng như hợp đồng thuê cụ thể ông bà sẽ nộp cho Tòa án ngày 20/5/2020. Thuê trả tiền từng tháng với giá như nhau, mỗi tháng được 5.000.000 đồng(năm triệu đồng). Tuy nhiên, một căn cho thuê được 2 tháng thì nghỉ vì dịch bệnh.

Việc đầu tư xây dựng 02 căn cấp bốn, vợ chồng ông bà đầu tư khoảng 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Về tài liệu chứng cứ chứng minh việc xây dựng ông bà sẽ nộp cho Tòa án cũng vào ngày làm việc 20/5/2020. Khi vợ chồng ông bà xây dựng có báo với tổ trưởng, tổ dân phố.

Nay ông bà được biết Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn khởi kiện bà ĐTTT12. Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 172 thôn GT24, xã QM25, huyện ML26, Hà Nội. Hiện nay vợ chồng ông bà được giải thích trường hợp bà T12 không có khả năng thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền làm đơn ra cơ quan thi hành án phát mại thửa đất này thì quan điểm của ông bà là yêu cầu bà T12 trả vợ chồng ông bà 700.000.000 đồng tiền nợ và 400.000.000 đồng tiền giá trị xây dựng. Yêu cầu này vợ chồng ông bà sẽ làm đơn gửi Tòa và nộp tiền tạm ứng án phí theo yêu cầu của Tòa án sau.

Những người đã thuê của vợ chồng ông bà tại đây đã nghỉ do dịch bệnh từ đầu năm đến nay. Họ thuê tháng nào trả tiền tháng đấy và hiện nay không đến và chưa trả tiền thuê.

Ngoài ra, vợ chồng ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

- Ông ĐHG29 trình bày :

Ông được Tòa án quận HBT14 thông báo về việc Tòa án quận HBT14 thụ lý đơn khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn đối với bà ĐTTT12 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Và ông được Tòa án thông báo cho biết tính đến ngày 31/3/2019 bà ĐTTT12 đã nợ Ngân hàng, nợ gốc: 4.660.000.000 đồng, nợ lãi: 5.479.586.244 đồng.

Để đảm bảo cho khoản nợ trên bà T12 đã thế chấp hai bất động sản. Trong đó có bất động sản tại số nhà 122 ngõ XDn2, phường NĐ33, quận ĐĐ34, Hà Nội. Diện tích trên sổ đỏ là 27,1m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông vào ngày 15/8/2002. Ngày 24/4/2006 đã đăng ký sang tên cho bà ĐTTT12 theo hợp đồng cho nhận nhà ở và đất ở được lập tại phòng công chứng số 1 Hà Nội vào ngày 01/4/2004.

Về nguồn gốc nhà đất: Năm 2000 bà nội của ông cho ông tiền mua đất tại số 122 ngõ XDn2, phường ND33, quận DD34, Hà Nội. Khi mua nhà đất tại đây đã là nhà xây bê tông cốt thép 3 tầng 1 tum như thời điểm hiện tại. Đến năm 2006 ông có làm hợp đồng tặng cho chị gái ông là ĐTTT12.

Lý do ông làm hợp đồng tặng cho chị gái ông nhà đất tại đây vì ông vướng vào tệ nạn xã hội nên để giữ nhà thì gia đình ông và bản thân ông thống nhất làm hợp đồng tặng cho bà T12 nhà đất nêu trên. Hiện trạng nhà đất tại số 122 ngõ XDn2, phường ND33, quận DD34, Hà Nội vẫn giữ nguyên hiện trạng từ thời điểm mua, quá trình ở đây ông cũng không xây dựng, coi nói, sửa chữa gì thêm so với thời điểm bà T12 thế chấp nhà đất này cho Ngân hàng.

Ngày 31/8/2019 ông bị công an tỉnh Phú Thọ bắt về hành vi mua bán trái phép chất ma túy. Hiện nay ông đang bị tạm giam chờ ngày xét xử.

Nay quan điểm của ông đối với tài sản thế chấp là nhà đất tại số 122 ngõ XDn2, phường ND33, quận DD34, Hà Nội như sau: Đây là tài sản duy nhất của ông, hiện nay đang ở đây còn có mẹ và con gái của ông, ông đề nghị Tòa án cũng như Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian cho chị gái ông là ĐTTT12 có thời gian thu xếp tiền để trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bà T12 không thanh toán được nợ cho Ngân hàng, ông cũng đề nghị Ngân hàng phát mại những tài sản khác của bà T12 đã thế chấp cho Ngân hàng và ưu tiên phát mại tài sản tại số 122 ngõ XDn2, phường ND33, quận DD34, Hà Nội sau cùng vì hiện nay và trong tương lai ông phải đi thi hành án hình sự. Ở ngoài chỉ có mẹ ông và con gái của ông cần thiết phải có nơi ăn, chốn ở. Do đó, ông khẩn thiết kính đề nghị Ngân hàng xem xét đến hoàn cảnh của gia đình ông khi tiến hành phát mại tài sản thế chấp này.

Vì lý do đang bị tạm giam nên ông xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc cũng như tại phiên tòa xét xử do Tòa án quận HBT14 tiến hành xét xử vụ án giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn và bà ĐTTT12.

Ngoài ra tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

- Bà ĐTN30 trình bày :

Năm 2000 bà nội của ông DHG29 và bà ĐTTT12 cho ông DHG29 nhà đất tại số 122 ngõ XDn2, phường ND33, DD34, Hà Nội.

Khi mua nhà đất tại đây đã là nhà xây bê tông cốt thép 3 tầng 1 tum như thời điểm hiện tại. Sau đó nhà đất này được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng ở đứng tên ông DHG29 vào ngày 15/8/2002.

Đến năm 2006 do ông DHG29 vướng vào tệ nạn xã hội, gia đình sợ mất nhà đất nên đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà ĐTTT12 (hợp đồng cho nhận).

Việc này gia đình bà có hợp gia đình được sự thống nhất của mọi người trong gia đình, có lập biên bản hiện bà ĐTTT12 đang cầm. Gia đình bà không nộp vào Sở tài nguyên môi trường Hà Nội và cũng không lập vào hồ sơ cho tặng tại phòng công chứng.

Hiện trạng nhà đất tại số 122 ngõ XDn2, phường ND33, quận DD34, Hà Nội không có gì thay đổi so với thời điểm ông DHG29 mua và thời điểm bà ĐTTT12 thế chấp nhà đất này cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn.

Hiện bà đang cùng con trai là DHG29 và cháu gái ĐHD32 sinh sống thường xuyên tại đây.

Nay bà được biết bà ĐTTT12 thế chấp tài sản là nhà đất cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn từ năm 2011. Nguyên vọng của bà và gia đình đề nghị bà T12 phải có trách nhiệm thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng để giữ lại nhà đất này cho con trai bà. Trường hợp bà T12 không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ thực hiện theo đúng thỏa thuận mà bà T12 và Ngân hàng đã thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp ngày 22/9/2011 là việc của bà T12 với Ngân hàng. Còn trách nhiệm của bà T12 phải trả lại nhà cho con trai bà là DHG29.

Quá trình mẹ con bà ở đây không xây dựng, sửa chữa gì thêm cũng không coi nói, xây dựng gì thêm so với thời điểm thế chấp.

Cháu ĐHD32, sinh năm 2008 còn nhỏ ở với bà và bố cháu là DHG29.

Ngoài ra bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác. Vì lý do sức khỏe bà xin vắng mặt ở tất cả buổi làm việc và tại phiên tòa xét xử.

- Ông NQV27 và ông Nguyễn Xuân Thủy thống nhất trình bày :

Năm 1994 gia đình ông có bán đất cho nhà bà T12 thửa đất số 172 tờ bản đồ số 45 có diện tích 328,2m². Do hai gia đình không thống nhất mốc giới đã nhờ chính quyền địa phương giải quyết năm 2006. Chính quyền đã cắm mốc giới có sự chứng kiến của gia đình ông và bà ĐTTT12. Bà T12 đã xây luôn tường bao quanh ngay sau đó. Khi cắm mốc giới, đóng cọc mốc, căng dây và đo đất, bà T12 cũng đã biết diện tích đất nhưng không có ý kiến gì.

Hiện trạng tường xây cũ còn gia đình ông không lấn chiếm sang nhà bà T12.

Các ông được biết Tòa án đang thụ lý giải quyết đơn khởi kiện của Ngân hàng và phát triển Nông thôn đối với bà ĐTTT12 có liên quan đến thửa đất của bà ĐTTT12 tại số 6, tổ 6 thôn GT24, thị trấn QM25, huyện ML26, Hà Nội. Bà T12 cho rằng gia đình ông và con trai ông lấn vào đất của bà 10m² là không có cơ sở. Từ khi có việc cắm mốc giới, phân định ranh giới giữa các hộ thì bà T12 không khiếu kiện khiếu nại gì và các hộ xung quanh cũng không có khiếu nại, tranh chấp gì.

Do đó, ông không liên quan gì đến vụ án mà Tòa án nhân dân quận HBT14 đang giải quyết cũng như gia đình ông và gia đình con trai ông không liên quan gì

đền thửa đất 172 của bà T12. Vì lý do công việc nên ông và con trai ông sẽ không tham gia buổi làm việc cũng như phiên tòa xét xử.

Ngoài ra, ông và con trai ông không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

- *Đại diện của Agribank AMC LTD trình bày:*

+ Quá trình trước khi khởi kiện:

Ngày 17/9/2018 ngay khi Agribank Chi nhánh Sở Giao Dịch ký Hợp đồng dịch vụ xử lý nợ với Agribank AMC LTD, Agribank Chi nhánh Sở Giao Dịch đã gửi thông báo số 2246/GSD-KHHSX&CN tới bà ĐTTT12 thông báo việc Agribank Chi nhánh Sở Giao Dịch ủy quyền cho Agribank AMC LTD thực hiện các công việc nhằm xử lý khoản nợ xấu để thu hồi nợ vay và Agribank AMC LTD được quyền chủ động liên hệ, làm việc, ký kết với các đối tác hoặc các đơn vị liên quan để xử lý tài sản đảm bảo, thu hồi nợ của bà ĐTTT12 tại Agribank Chi nhánh Sở Giao Dịch

Ngày 19/9/2018: Agribank AMC LTD gửi thông báo số 654/AMC-XLTS tới bà ĐTTT12 v/v Thực hiện thu hồi nợ tồn đọng, đồng thời mời khách vay đến trụ sở Agribank AMC LTD làm việc;

Ngày 02/10/2018: Agribank AMC LTD gửi thông báo số 715/AMC-XLTS tới bà ĐTTT12 v/v Thực hiện thu hồi nợ tồn đọng, đồng thời mời khách vay đến trụ sở Agribank AMC LTD làm việc;

Ngày 11/10/2018: Agribank AMC LTD gửi thông báo số 766/AMC-XLTS tới bà ĐTTT12 v/v Thực hiện thu hồi nợ tồn đọng, đồng thời mời khách vay đến trụ sở Agribank AMC LTD làm việc;

Ngày 17/10/2018: Agribank AMC LTD gửi thông báo số 790/AMC-XLTS tới bà ĐTTT12 v/v Thực hiện thu hồi nợ tồn đọng, thông báo số tiền gốc lãi phải trả đến 30/9/2018, đồng thời mời khách vay đến trụ sở Agribank AMC LTD làm việc;

+ Quá trình từ ngày khởi kiện đến nay:

Ngày 18/4/2019: Agribank Chi nhánh Sở Giao Dịch đã hoàn thiện đơn khởi kiện, kính gửi tới Tòa án nhân dân quận HBT14 TP Hà Nội kiện bà ĐTTT12;

Ngày 24/02/2020: Tòa án nhân dân quận HBT14, thành phố Hà Nội ra Thông báo về việc thụ lý vụ án dân sự về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng ;

Ngày 07/5/2010: Tòa án nhân dân quận HBT14, Hà Nội gửi giấy báo cho Agribank AMC LTD sáng 12/5/2020 đến trụ sở của Tòa để giải quyết vụ án dân sự theo đơn khởi kiện của Agribank đối với bà ĐTTT12 và Agribank AMC LTD đã cử cán bộ đến Tòa đúng như giấy báo.

Ngày 25/5/2020 cán bộ Agribank AMC LTD đến tài sản bảo đảm tại 122 ngõ XDn2, phường ND33, quận ĐĐ34, Hà Nội để tham gia xác minh tài sản đảm bảo cùng với Tòa.

Ngày 22/7/2020 cán bộ Agribank AMC LTD tham gia buổi hòa giải tại Tòa án cùng cán bộ Chi nhánh, khách hàng vay vốn.

Nay quan điểm của Agribank AMC như sau:

Đến thời điểm hiện tại Hợp đồng xử lý nợ số 88/CNSGD-AMC ngày 17/9/2018 giữa Agribank Sở Giao Dịch và Agribank AMC LTD vẫn đang hiệu lực vì vậy quyền lợi của Agribank AMC LTD vẫn có quyền lợi được hưởng phí dịch vụ đúng theo tinh thần của Hợp đồng dịch vụ đã ký.

Agribank AMC LTD vẫn đang và sẽ hỗ trợ Agribank Chi nhánh Sở Giao Dịch đến khi thu hồi được nợ xấu của bà ĐTTT12.

- *Chị PTL35 :*

Tòa án đã yêu cầu bà ĐTTT12 cung cấp địa chỉ của chị Linh nhưng bà T12 không cung cấp. Cán bộ Tòa án đã nhiều lần liên lạc với chị Linh, đến số 6 tổ 6 thôn GT24, thị trấn QM25, ML26, Hà Nội để tổng đạt và lấy lời khai của chị Linh nhưng chỉ gặp nhân viên của chị Linh, nhân viên từ chối nhận văn bản của Tòa nên Tòa án đã không có lời khai của chị Linh.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện Ngân hàng cho biết sau khi Ngân hàng nộp đơn khởi kiện ra Tòa án, bà T12 có nộp được số tiền 4.540.000 đồng, Ngân hàng đã trừ vào số tiền nợ gốc cho bà T12 nên hiện số nợ gốc của bà T12 còn 4.655.460.000 đồng. Đề nghị Tòa án buộc bà ĐTTT12 phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/9/2020 là: 10.239.103.384 đồng

Nợ gốc: 4.655.460.000 đồng

Lãi trong hạn: 3.552.568.324 đồng

Lãi quá hạn: 2.031.075.060 đồng

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, A1 đề nghị bà ĐTTT12 hoàn trả Agribank chi nhánh Sở giao dịch số tiền nêu trên vào tài khoản của bà ĐTTT12 tại Agribank chi nhánh Sở giao dịch hoặc nộp tiền mặt để ngân hàng thu nợ.

Trường hợp bà T12 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại hai tài sản thế chấp gồm:

- Tài sản thứ nhất: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 122 ngõ XĐn2, phường NĐ33, quận ĐĐ34, TP Hà Nội; diện tích: 27,1m²; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số: 10109130721, hồ sơ gốc số 5590.2002/QĐUB/21586.2002 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2002 cho ông ĐHG29. Ngày 24/4/2006 đăng ký sang tên cho bà ĐTTT12 theo Hợp đồng cho nhận nhà ở và đất ở số 3010.06 được lập tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội ngày 11/4/2006;

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất thôn GT24, xã QM25, huyện ML26, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố Hà Nội); diện tích: 328,2m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 800173; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00843 do UBND huyện ML26, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 15/8/2007 cho bà ĐTTT12 và hai căn nhà được xây dựng trên phần diện tích đất thế chấp.

Bà T12 phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết sau ngày 29/9/2020 cho đến khi tất toán xong khoản nợ.

Tại bản án sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận HBT14 đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A1 đối với bà ĐTTT12.

Buộc bà ĐTTT12 phải thanh toán số tiền nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-2011001209 ngày 23/9/2011 Giấy nhận nợ lần 1 số 1200-LDS-201101732 ngày 23/9/2011; Giấy nhận nợ lần 2 số 1200-LDS-201101789 ngày 03/10/2011 cụ thể: 10.239.103.384 đồng (*mười tỷ, hai trăm ba mươi chín triệu, một trăm linh ba nghìn, ba trăm tám mươi tư đồng*)

Nợ gốc: 4.655.460.000 đồng

Lãi trong hạn: 3.552.568.324 đồng

Lãi quá hạn: 2.031.075.060 đồng

Kể từ ngày 30/9/2020 bà T12 phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền nợ gốc quá hạn cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-2011001209 ngày 23/9/2011, Phụ lục hợp đồng ký ngày 15/7/2012 phù hợp với các Quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng số 171 ngày 13/5/2013 cho đến khi bà T12 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật nếu bà T12 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mại các tài sản thế chấp:

Tài sản thứ nhất : Nhà ở địa chỉ số 122 ngõ XDn2, phường NĐ33 ,quận ĐĐ34, thành phố Hà Nội, tổng diện tích sử dụng 81,3m², diện tích xây dựng 27,1m², kết cấu nhà bê tông, số tầng 03 và đất ở : thửa đất số 96, tờ bản đồ số 6G-II-23, diện tích 27,10m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2002 cho ông ĐHG29, ngày 24/4/2006 đăng ký sang tên theo hợp đồng cho nhận nhà ở và đất ở lập tại Phòng Công chứng số 1, Hà Nội ngày 14/4/2006 cho bà ĐTTT12 theo Hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng : 02048.2011, quyền số 4 ngày 22/9/2011.

Tài sản thứ hai: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 172,

tờ bản đồ số 45, địa chỉ: thôn GT24, xã QM25, huyện ML26, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích: 328,2m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 800173 đã được Ủy ban nhân dân huyện ML26, tỉnh Vĩnh Phúc(nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 15/8/2007 cho bà ĐTTT12 theo Hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng: 02048.2011, quyển số 4 ngày 22/9/2011. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng đồng ý phát mại tài sản thế chấp này theo đúng diện tích hiện trạng thực tế là: 318,3m² được giới hạn bởi các điểm A,B,C,D theo tờ trích đo hiện trạng thửa đất do CTCP khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa đo vẽ ngày 15/5/2020.

Trường hợp phải phát mại các tài sản thế chấp này thì những người có hộ khẩu hay ăn ở thực tế hoặc kinh doanh tại diện tích trên có nghĩa vụ chuyển dọn đi nơi khác để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu hồi được từ việc xử lý tài sản bảo đảm lớn hơn số tiền phải thanh toán thì phần còn lại được trả cho bà ĐTTT12.

3. Giành quyền khởi kiện cho ông Phúc, bà Tuyền trong một vụ án khác trong việc tranh chấp hợp đồng vay nợ với bà ĐTTT12.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, Thi hành án.

Không đồng ý với bản án bị đơn bà ĐTTT12 và người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan bà ĐTN30 kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: đại diện nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị giải quyết việc đương sự vắng mặt theo quy định của pháp luật. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện và không xuất trình các tài liệu chứng cứ nào khác.

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 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận HBT14, Hà Nội theo hướng miễn án phí cho bà ĐTTT12 và bà ĐTN30.

- Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà ĐTN30.

- Các nội dung khác của bản án sơ thẩm vẫn giữ nguyên.

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 bị đơn bà ĐTTT12 và bà ĐTN30 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Bà Đoàn Thanh Thúy và ông ĐHG29 xin xét xử vắng mặt;

Bà ĐTN30 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định việc bà Nguyệt vắng mặt tại phiên tòa ngày 10/01/2022 được coi như từ bỏ việc kháng cáo và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyệt.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bà ĐTTT12 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hiệu lực hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng Nông nghiệp và bà ĐTTT12 đều xác nhận ký Hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-2011001209 ngày 23/9/2011 Giấy nhận nợ lần 1 số 1200-LDS-201101732 ngày 23/9/2011; Giấy nhận nợ lần 2 số 1200-LDS-201101789 ngày 03/10/2011. Hai bên đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng là do hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Nội dung và mục đích của hợp đồng, giấy nhận nợ phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên kể từ thời điểm các bên ký kết.

Về yêu cầu đối với khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn:

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Sở giao dịch A1 đã giải ngân cho bà ĐTTT12 thông qua 02 Giấy nhận nợ, bao gồm: Giấy nhận nợ lần 1 số 1200-LDS-201101732 ngày 23/9/2011 với số tiền giải ngân 1.000.000.000đồng; Giấy nhận nợ lần 2 số 1200-LDS-201101789 ngày 23/9/2011 với số tiền giải ngân 4.000.000.000đồng. Bà T12 thừa nhận khoản vay trên và thừa nhận do khó khăn kinh tế nên vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng. Các khế ước nhận nợ có thời hạn vay là 03 năm; mục đích sử dụng là để xây nhà; lãi suất cho vay là 20,5%/năm; Đến ngày 06/8/2012 Ngân hàng và bà ĐTTT12 đã ký kết Phụ lục hợp đồng số: 1200-LAV-201101209-01 nội dung sửa lãi suất tiền vay của hợp đồng tín dụng là 15%/năm áp dụng từ ngày 15/7/2012.

Ngân hàng nộp các Quyết định điều chỉnh lãi suất và khẳng định quyết định điều chỉnh lãi suất cuối cùng là Quyết định số 171 ngày 13/5/2013, lãi suất áp dụng đối với khoản vay của bà T12 ổn định là 13%/năm kể từ đó cho đến nay.

Lãi suất quá hạn Ngân hàng áp dụng đối với khoản vay của bà T12 là 150% lãi suất trong hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà T12 đã thanh toán được số tiền nợ gốc là 340.000.000 đồng. nợ lãi: 332.271.403 đồng. Đến ngày 24/9/2012 bà T12 vi phạm nghĩa vụ.

Tính đến ngày 29/9/2020 bà T12 còn nợ Ngân hàng số tiền nợ bao gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn là: 10.239.103.384 đồng. (Trong đó nợ gốc: 4.655.460.000 đồng; Lãi trong hạn: 3.552.568.324 đồng; Lãi quá hạn: 2.031.075.060 đồng).

Xét thấy việc thỏa thuận lãi trong hạn, lãi quá hạn trong hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà ĐTTT12 phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/9/2020 là: 10.239.103.384 đồng; trong đó nợ gốc: 4.655.460.000 đồng; Lãi trong hạn: 3.552.568.324 đồng; Lãi quá hạn: 2.031.075.060 đồng là đúng pháp luật.

Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên bà T12 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 22/9/2011 số công chứng 02048 tại Văn phòng công chứng Hồng Hà đối với những bất động sản sau:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: Thôn GT24, xã QM25, huyện ML26, Vĩnh Phúc (nay là Hà Nội), diện tích 328,2m² đã được UBND huyện ML26 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/8/2007 cho bà ĐTTT12.

Tài sản thứ hai: Nhà và đất tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 6G-II-23, diện tích 27,10m² tại địa chỉ 122 ngõ XĐn2, phường NĐ33, quận ĐĐ34, Hà Nội, diện tích sử dụng 81,3m² đã được UBND TP. Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông ĐHG29 vào ngày 15/8/2002, được đăng ký sang tên cho bà ĐTTT12 vào ngày 24/4/2006 theo Hợp đồng tặng cho lập tại Phòng công chứng số 1 TP. Hà Nội ngày 11/4/2006.

Cả hai bất động sản trên đã được các bên tự nguyện ký kết và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại các cơ quan có thẩm quyền. Do đó, hợp đồng thế chấp hai bên đã ký kết có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Xét tài sản thế chấp thứ nhất tại số 122 ngõ XĐn2, phường NĐ33, quận ĐĐ34, Hà Nội:

Về nguồn gốc nhà đất: bà ĐTTT12, ông ĐHG29 đều xác nhận nguồn gốc nhà đất tại đây là của ông ĐHG29. Ngày 11/4/2006 ông Giang đã lập hợp đồng tặng cho bà T12 nhà đất trên tại Phòng công chứng thành phố Hà Nội và đã đăng ký sang tên bà ĐTTT12 vào ngày 24/4/2006 tại Sở Tài nguyên môi trường và

nhà đất Hà Nội.

Do đó, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành phát mại toàn bộ diện tích tài sản thế chấp theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ của bà T12 tại Ngân hàng khi bà T12 không có khả năng thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

Xét tài sản thế chấp thứ hai tại thôn GT24, thị trấn QM25, huyện ML26, Hà Nội

Bà T12 khai cho vợ chồng ông NTP22 và bà TTKT23 ở nhờ từ năm 2009. Đến năm 2015 bà có vay của vợ chồng ông Phúc, bà Tuyến 700.000.000 đồng. Hiện vợ chồng Phúc, Tuyến đã xây thêm 01 căn nhà cấp 4 và cải tạo lại căn cũ thành hai căn như hiện nay. Cả hai căn nhà trên do ông Phúc và bà Tuyến bỏ tiền ra xây hết 400.000.000 triệu đồng vào năm 2019.

Việc ông Phúc, bà Tuyến bỏ tiền ra xây dựng là 400.000.000 đồng và được sử dụng tiền thuê nhà để trừ dần vào số tiền ông Phúc và bà Tuyến cho bà T12 vay 700.000.000 đồng có thỏa thuận bằng văn bản giữa ông Phúc, bà Tuyến và bà T12. Quá trình giải quyết vụ án ông Phúc và bà Tuyến không nộp tài liệu chứng cứ gì về việc xây dựng hai căn nhà trên diện tích đất bà T12 thế chấp cho Ngân hàng, cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì. Tại biên bản lấy lời khai ông Phúc, bà Tuyến đã nêu cụ thể thời gian ông Phúc, bà Tuyến nộp tài liệu chứng cứ về việc xây dựng 02 căn nhà cấp 4 và nếu có yêu cầu độc lập phải nộp yêu cầu cho Tòa án bằng văn bản nhưng ông Phúc và bà Tuyến không đến Tòa án làm việc nên không có căn cứ xem xét.

Về việc bà T12 khai cho ông Phúc, bà Tuyến ở nhờ và được thuê, sử dụng tiền thuê nhưng bà T12 nộp cho Tòa án một hợp đồng thuê nhà. Trong hợp đồng thuê ghi rõ bên cho thuê là bà ĐTTT12 và bên thuê để trống nhưng phần cuối của hợp đồng bên thuê do chị PTL35 ký nhận, giá tiền thuê nhà là 6.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê từ 24/9/2019 đến ngày 24/9/2020. Bà T12 trình bày hiện chỉ còn chị Linh thuê một căn còn người thuê còn lại do dịch bệnh Covid-19 nên không thuê nữa, những người thuê thường thuê theo tháng và thuê tháng nào trả tiền tháng đấy.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tài sản do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành ngày 15/5/2020 thể hiện: Trên thửa đất có hai căn nhà cấp 4, diện tích mỗi căn là 60m² được xây dựng như nhau nằm ở phía ngoài mặt đường. Hai căn nhà cấp 4 xây bê tông cốt thép, lợp mái tôn, có 01 gác xép nhỏ. Nhìn từ ngoài đường phía bên phải thửa đất có một lối đi rộng khoảng 1,3m đi vào bên trong thửa đất, thửa đất đã được lát xi măng, xây dựng tường bao quanh. Theo kết quả đo vẽ của công ty cổ phần khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa cho thấy diện tích thửa

đất này trên thực tế chỉ có 318,3m²

Quá trình giải quyết vụ án, bà T12 chỉ nộp giấy thỏa thuận photo giữa bà T12 và vợ chồng ông Phúc, bà Tuyền với nội dung bà T12 đồng ý cho ông Phúc, bà Tuyền xây 02 phòng cấp 4 trên phần diện tích đất của bà T12 được cấp giấy chứng nhận. Ông Phúc bà Tuyền được toàn quyền cho thuê hai căn phòng cấp 4, tiền cho thuê thu được ông Phúc và Tuyền được trừ vào số tiền bà T12 vay 700.000.000 đồng. Khi nào bà T12 trả hết khoản nợ 700.000.000 đồng và giá trị xây dựng hai căn nhà cấp 4 thì ông Phúc, bà Tuyền sẽ bàn giao lại toàn bộ nhà đất tại số 6 tổ 6 thôn GT24, thị trấn QM25, huyện ML26, Hà Nội cho bà T12. Ngoài ra, bà T12 có nộp một giấy nhận tiền photo thể hiện có vay của ông Phúc, bà Tuyền số tiền 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, các đương sự không nộp được bất kỳ tài liệu nào liên quan đến việc xây dựng hai căn nhà cấp 4 nêu trên.

Theo quy định tại mục 3.2 Điều 3 phần bên B cam đoan của Hợp đồng thế chấp quy định:

”- ... không tham gia và thực hiện bất cứ một nghĩa vụ và bất kỳ giao dịch nào khác như thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, mua bán, tặng cho, cho thuê, cho mượn...”

-.....Mọi công trình, trang thiết bị do bên B (bà T12) cải tạo, đầu tư xây dựng, xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà ở và 02 thửa đất ở đã thế chấp, toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo phần giá trị công trình đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác...”

Điều 7 nghĩa vụ của bên B tại mục 7.7 của Hợp đồng thế chấp quy định:”... *Không được chuyển nhượng, mua bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn bằng tài sản đã thế chấp ...”*

Như vậy, thời điểm bà T12 cho vợ chồng ông Phúc và bà Tuyền vào ở nhờ từ năm 2009 nhưng không thông báo cho Ngân hàng biết khi ký kết hợp đồng thế chấp. Việc bà T12 cho ông Phúc, bà Tuyền xây dựng trên phần diện tích đất thế chấp thực hiện sau khi bà T12 đã thế chấp cho Ngân hàng. Bà T12 đã hiểu rõ các quyền và nghĩa vụ của mình khi ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng nên việc bà T12 đồng ý để ông Phúc bà Tuyền ở nhờ và xây dựng 02 căn nhà cấp 4 trên phần diện tích đất thế chấp mà không thông báo với Ngân hàng và không được sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Do đó, hai căn nhà cấp 4 được xây dựng trên phần diện tích đất thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp.

Về phần diện tích chênh lệch: Theo kết quả đo vẽ của công ty cổ phần khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa cho thấy diện tích thửa đất này trên thực tế chỉ có 318,3m², chênh 9,9m² so với diện tích trong Giấy chứng nhận được cấp là 328,2m².

Biên bản hòa giải ngày 22/7/2020 tại Tòa án bà T12 trình bày năm 2007 bà T12 được cấp giấy chứng nhận, đến năm 2010 do tranh chấp với hộ bên cạnh là ông NQV27 và ông Nguyễn Xuân Thủy nên bà đã xây tường bao quanh. Khi xây tường bao quanh bà đã biết ông Việt và ông Thủy lấn sang đất của bà đã được cấp giấy chứng nhận nhưng do điều kiện công tác và sức khỏe nên bà không đo lại và không biết diện tích còn lại cụ thể là bao nhiêu. Đến khi Tòa án xem xét thẩm định đo đạc lại bà mới biết diện tích bị thiếu so với diện tích bà được cấp giấy chứng nhận.

Tại biên bản làm việc với ông NQV27 và ông Nguyễn Xuân Thủy đều thống nhất khi các bên đã được chính quyền giải quyết tranh chấp mốc giới vào năm 2006 thì bà T12 đã xây luôn tường rào và sau đó bà T12 được cấp giấy chứng nhận vào năm 2007. Nhà ông Việt, ông Thủy cũng xây tường bao quanh kể từ thời gian đó cho đến nay. Ông Thủy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010 tách ra từ Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Việt là bố ông.

Tại biên bản hòa giải ngày 14/8/2020 tại UBND thị trấn QM25 thể hiện ý kiến bà T12 năm 2006 khi chính quyền giải quyết phần đất ông Việt xây trái phép trên đất nhà bà, bà T12 có biết là mất đất (chưa chính xác) gia đình quyết định vẫn xây để bảo vệ phần đất còn lại.

Như vậy, lời khai về thời điểm xây tường bao quanh diện tích đất thế chấp bà T12 khai không thống nhất. Tuy nhiên, chính quyền địa phương cho biết quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T12 cũng như các hộ xung quanh không xảy ra khiếu kiện, khiếu nại gì nên việc chênh lệch diện tích trên thực tế so với diện tích được cấp giấy chứng nhận bà T12 phải chịu trách nhiệm trong quá trình quản lý sử dụng. Tại biên bản làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện ML26 cũng thể hiện việc tranh chấp đất đai xác định mốc giới giữa bà T12, ông Thủy, ông Việt diễn ra vào năm 2006 đến năm 2007 có quyết định giải quyết khiếu nại và bà T12 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007. Như vậy, có thể xác định thời điểm bà T12 xây tường bao quanh thửa đất 172 là năm 2007 chứ không phải năm 2010, trước thời điểm thế chấp cho Ngân hàng. Khi tiến hành thẩm định tài sản nhận thế chấp Ngân hàng đã không đo đạc lại chính xác mà chỉ dựa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T12 để xác định diện tích đất thế chấp.

Do đó, trường hợp phát mại tài sản thế chấp thứ nhất trên thì Ngân hàng đồng ý phát mại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo hiện trạng thực tế xây tường bao quanh có diện tích 318,3m² và toàn bộ phần xây dựng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 22/9/2011, số công chứng: 02048.2011 được ký kết giữa bà ĐTTT12 và Ngân hàng là phù hợp với pháp luật.

Về yêu cầu của ông NTP22 và bà TTKT23:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Phúc, bà Tuyền đã không nộp được tài liệu nào xác định quyền sở hữu của mình đối với hai căn nhà cấp 4 trên phần diện tích đất bà T12 đã thế chấp cho Ngân hàng. Mặt khác, tại biên bản làm việc với công an thị trấn QM25 thể hiện, hiện các hộ kinh doanh tại số 6 tổ 6 thôn GT24, thị trấn QM25, huyện ML26, Hà Nội đều đã nghỉ. Trên thực tế không có ai ăn ở, sinh sống thường xuyên tại đây.

Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xác định hai căn nhà cấp 4 nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Phúc, bà Tuyền.

Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai ông Phúc và bà Tuyền xác định trường hợp Ngân hàng làm đơn ra cơ quan thi hành án phát mại thửa đất thế chấp này ông bà sẽ yêu cầu bà T12 trả cho vợ chồng ông, bà số tiền 700.000.000 đồng tiền vay nợ và 400.000.000 tiền xây dựng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích và tạo điều kiện về thời gian để ông Phúc, bà Tuyền nộp tài liệu chứng cứ và nộp yêu cầu nhưng ông Phúc, bà Tuyền đã không thực hiện. Hội đồng xét xử xét đây là thỏa thuận riêng của các đương sự, các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không xét và giành quyền khởi kiện cho ông Phúc, bà Tuyền trong một vụ án khác là đúng pháp luật.

[3] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà ĐTTT12 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngân hàng được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Án phí phúc thẩm: Bà ĐTTT12, bà ĐTN30 là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí.

Từ phân tích nêu trên, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị Thúy về phần miễn án phí. Do vậy, sửa bản án dân sự về phần án phí.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 26, 38, 147, 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà ĐTTT12.
2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà ĐTN30.
3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận HBT14, thành phố Hà Nội cụ thể như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A1 đối với bà ĐTTT12.

Buộc bà ĐTTT12 phải thanh toán số tiền nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-2011001209 ngày 23/9/2011 Giấy nhận nợ lần 1 số 1200-LDS-201101732 ngày 23/9/2011; Giấy nhận nợ lần 2 số 1200-LDS-201101789 ngày 03/10/2011 cụ thể: 10.239.103.384 đồng (*mười tỷ, hai trăm ba mươi chín triệu, một trăm linh ba nghìn, ba trăm tám mươi tư đồng*).

Nợ gốc: 4.655.460.000 đồng

Lãi trong hạn: 3.552.568.324 đồng

Lãi quá hạn: 2.031.075.060 đồng

Kể từ ngày 30/9/2020 cho đến khi bà T12 phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền nợ gốc quá hạn cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-2011001209 ngày 23/9/2011, Phụ lục hợp đồng ký ngày 15/7/2012 phù hợp với các Quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng số 171 ngày 13/5/2013 cho đến khi bà T12 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3.2. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật nếu bà T12 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mại các tài sản thế chấp:

Tài sản thứ nhất: Nhà ở địa chỉ số 122 ngõ XDn2, phường NĐ33, quận ĐĐ34, thành phố Hà Nội, tổng diện tích sử dụng 81,3m², diện tích xây dựng 27,1m², kết cấu nhà bê tông, số tầng 03 và đất ở: thửa đất số 96, tờ bản đồ số 6G-II-23, diện tích 27,10m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2002 cho ông ĐHG29, ngày 24/4/2006 đăng ký sang tên theo hợp đồng cho nhận nhà ở và đất ở lập tại Phòng Công chứng số 1, Hà Nội ngày 14/4/2006 cho bà ĐTTT12 theo Hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng: 02048.2011, quyền số 4 ngày 22/9/2011.

Tài sản thứ hai: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: thôn GT24, xã QM25, huyện ML26, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích: 328,2m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 800173 đã được Ủy ban nhân dân huyện ML26, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 15/8/2007 cho bà ĐTTT12 theo Hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

số công chứng: 02048.2011, quyển số 4 ngày 22/9/2011. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng đồng ý phát mại tài sản thế chấp này theo đúng diện tích hiện trạng thực tế là: 318,3m² được giới hạn bởi các điểm A,B,C,D theo tờ trích đo hiện trạng thửa đất do CTCP khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa đo vẽ ngày 15/5/2020.

Trường hợp phải phát mại các tài sản thế chấp này thì những người có hộ khẩu hay ăn ở thực tế hoặc kinh doanh tại diện tích trên có nghĩa vụ chuyển dọn đi nơi khác để thi hành án.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ để thanh toán khoản nợ thì bà ĐTTT12 còn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho A1 đến khi hết toàn bộ khoản nợ. Trường hợp số tiền phát mại tài sản đảm bảo lớn hơn số tiền phải thanh toán khoản nợ thì phần còn lại được trả cho bà ĐTTT12.

3.3. Dành quyền khởi kiện cho ông NTP22, bà TTKT23 trong một vụ án khác trong việc tranh chấp hợp đồng vay nợ với bà ĐTTT12.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà ĐTTT12 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho A1 số tiền 56.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003357 ngày 20 tháng 2 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận HBT14, thành phố Hà Nội.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà ĐTTT12 và bà ĐTN30 mỗi người 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0004014 và 0004015 ngày 02 tháng 02 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận HBT14, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được 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 theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thi hành 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận HBT14;
- Chi cục THADS quận HBT14;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

