

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 302/2021/DS-PT

Ngày: 12/7/2021

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 Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng

Ông Lê Thanh Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa
án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Cao Thị Hồng,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 7 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 637/2020/TLPT-DS ngày 31/12/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 29/6/2020 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 245/2021/QĐ-PT ngày 04/6/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 373/2021/QĐPT-HPT ngày 24/6/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (*Sau đây gọi tắt là Ngân hàng VPBank*);

Trụ sở: Số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí Dũng, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Xuân Sơn, Trưởng bộ phận xử lý nợ; ông Ngô Tuấn Anh và bà Nguyễn Thủy Thanh, Chuyên viên xử lý nợ. Văn bản ủy quyền số 881/2020/UQ-VPB ngày 13/3/2020.

Bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh Hùng, sinh năm 1975,

Bà Nghiêm Mỹ Hạnh, sinh năm 1977,

Cùng trú tại: Số nhà 02, ngách 43/67 phố Cầu Cốc, tổ dân phố Dưới, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Ông Nguyễn Văn Hùng, sinh năm 1968.

Trú tại: Thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Mạnh Trung, sinh năm 1991; trú tại: LK6-13 khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà

Nội. (Giấy ủy quyền số chứng thực 618/2021, Quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/01/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hùng: Luật sư Phạm Thị Thu Hoài, sinh năm 1989, Công ty Luật TNHH Goldsun.

Trú tại: Số nhà 23, dãy 3, tập thể V26, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Cụ Nguyễn Thị Tường, sinh năm 1936
- Bà Nguyễn Thị Cúc, sinh năm 1969
- Anh Nguyễn Văn Linh, sinh năm 1990
- Chị Hoàng Thị Nguyệt, sinh năm 1990
- Anh Nguyễn Việt An, sinh năm 1993
- Chị Nguyễn Thị Ánh, sinh năm 1995

Cùng trú tại: Thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị Tường, bà Nguyễn Thị Cúc, chị Hoàng Thị Nguyệt, anh Nguyễn Việt An, chị Nguyễn Thị Ánh là anh Nghiêm Quang Trường, sinh năm 1993; ĐKKHKT: Xã Yên Đình, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Cạn. (Giấy ủy quyền số chứng thực 619/2021, Quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/01/2021)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Nguyễn Thị Tường, bà Nguyễn Thị Cúc, chị Hoàng Thị Nguyệt, anh Nguyễn Việt An, chị Nguyễn Thị Ánh: Luật sư Trịnh Thị Thủy, Công ty Luật TNHH Diamond

- Văn phòng công chứng Lạc Việt.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc Khánh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Bích Hòa; trú tại: Số 49 đường Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền số 46/2020 ngày 11/02/2020)

Do có kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn Hùng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; cụ Nguyễn Thị Tường, bà Nguyễn Thị Cúc, anh Nguyễn Văn Linh, chị Hoàng Thị Nguyệt, anh Nguyễn Việt An, chị Nguyễn Thị Ánh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày :

Ông Nguyễn Mạnh Hùng và vợ là bà Nghiêm Mỹ Hạnh có vay của Ngân hàng VPBank tổng số tiền là 1.988.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số: 5448823 ngày 10/12/2015. Số tiền vay nêu trên đã được giải ngân cho ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh theo khế ước nhận nợ cùng các văn bản tín dụng: Hợp đồng tín dụng số: 5448823 ngày 10/12/2015 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng (VPBank), Chi nhánh Thăng Long, Phòng giao dịch Vũ Trọng Phụng với ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh; Khế ước nhận nợ lần số 01/số: 5448823 ngày 14/12/2015.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 04, có địa chỉ ở thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631505, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00186 do UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2005; ngày 19/11/2015 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh tại Văn phòng đăng ký nhà đất Hà Nội, Chi nhánh huyện Sóc Sơn.

Tài sản được thế chấp tại VPBank theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 5291/2015, quyển sổ 04-2015/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 10/12/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh với VPBank, Chi nhánh Thăng Long.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với VPBank kể từ ngày 14/4/2016. Tính đến ngày 29/6/2020 ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh còn nợ VPBank số tiền là: Nợ gốc: 1.968.120.002 đồng; nợ lãi trong hạn 28.069.068 đồng; nợ lãi quá hạn 1.385.613.227 đồng. Tổng cộng 3.381.802.297 đồng.

Ngày 17/11/2016 VPBank đã bán khoản nợ của ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh cho VAMC theo Hợp đồng mua bán nợ số 3998/2016/MBN.VAMC2-VPBANK ngày 17/11/2016. Theo hợp đồng mua, bán nợ này, VPBank đã chuyển quyền chủ nợ của khoản nợ nêu trên cho VAMC. Theo hợp đồng ủy quyền số 3999/2016/MBN.VAMC2-VPBank ngày 17/11/2016, VAMC đã ủy quyền lại cho VPBank các quyền xử lý khoản nợ, bao gồm quyền khởi kiện và tham gia tố tụng.

Ngày 22/10/2019, VAMC đã bán khoản nợ của ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh tại VAMC cho VPBank theo hợp đồng mua bán nợ số: 2271a/2019/BN.VAMC1 – VPBank ngày 22/10/2019. Theo hợp đồng mua bán nợ này, VAMC đã chuyển quyền chủ nợ của khoản nợ nêu trên cho VPBank.

Vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh phải thanh toán cho VPBank toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo hợp đồng tín dụng nêu trên.

Yêu cầu tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến ngày vợ chồng ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh thực tế thanh toán hết nợ cho VP Bank.

Nếu trường hợp ông Nguyễn Hạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khoản nợ nêu trên cho VPBank, thì VP Bank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho VPBank đối với tài sản đảm bảo là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 04, địa chỉ ở thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631505, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00186 do UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2005; ngày 19/11/2015 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh tại Văn phòng đăng ký nhà đất Hà Nội, Chi nhánh huyện Sóc Sơn, để thu hồi khoản nợ nêu trên.

Ngày 24/3/2020 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một

phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: Rút phần phạt chậm trả và hoàn trả tiền lãi ưu đãi đối với LD 1534801212 (tạm tính đến ngày 27/8/2018 là 181.716.752 đồng và 79.520.000 đồng)

Về án phí: Đề nghị phía bị đơn chịu án phí theo qui định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Mạnh Hùng trình bày:

Ông có vay vốn tại Ngân hàng VPBank số tiền 1.988.000.000đ. Thời gian đầu ông đã thanh toán đầy đủ gốc, lãi cho Ngân hàng. Sau đó do gặp rủi ro trong công việc ông đã không còn khả năng thanh toán. Hiện tại nguồn thu nhập của ông không đảm bảo, nay ngân hàng khởi kiện, ông đề nghị phía ngân hàng và cơ quan có thẩm quyền xem xét, vì trong số tiền ông vay vốn từ ngân hàng, ông cũng đã chi phí qua nhiều kênh dịch vụ hết khoảng 400.000.000đ; cho ông Nguyễn Văn Hùng chủ đất cũ vay 700.000.000đ và ông Hùng đã trả ông 350.000.000đ không thu lãi. Vì vậy, ông đề nghị ông Nguyễn Văn Hùng chủ đất cũ trả lại ông nốt số tiền nợ gốc 350.000.000đ và chịu 200.000.000đ các chi phí theo cam kết thỏa thuận giữa ông và ông Hùng, đồng thời ông sẽ làm đơn đề nghị phía Ngân hàng VPBank xin miễn giảm toàn bộ lãi phạt, lãi quá hạn, phí phạt đối với hợp đồng tín dụng của ông. Sau đó ông sẽ thu xếp trả nốt số tiền gốc còn lại cho Ngân hàng. Ông xác nhận nội dung ký kết vay vốn, ký kết thế chấp với ngân hàng là đúng. Ông xác nhận việc ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng tài sản tại Văn phòng công chứng Lạc Việt là đúng.

Bị đơn bà Nghiêm Mỹ Hạnh không có lời khai gửi tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Nguyễn Văn Hùng trình bày:

Cuối năm 2015, ông có vay của ông Nguyễn Mạnh Hùng số tiền 700.000.000đ. Tại thời điểm vay tiền ông và ông Nguyễn Mạnh Hùng có ký với nhau các văn bản sau: Hợp đồng thỏa thuận tự nguyện có thời hạn; Cam kết không tranh chấp

Để có thể vay tiền của ông Nguyễn Mạnh Hùng, ông có đồng ý cho ông Nguyễn Mạnh Hùng mượn tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất có diện tích 934m², địa chỉ: Thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631505 do Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/11/2005. Việc cho mượn tài sản được thực hiện bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1732.2015/H ĐCN do Văn phòng công chứng Lạc Việt chứng nhận ngày 02/11/2015.

Sau khi cho ông Nguyễn Mạnh Hùng mượn tài sản, ông vẫn tiếp tục sinh sống trên thửa đất hiện nay, đồng thời ông vẫn thực hiện nghĩa vụ của người vay tiền bằng việc thanh toán tiền gốc và tiền lãi phát sinh hàng tháng cho ông Nguyễn Mạnh Hùng. Như vậy, giao dịch vay tiền giữa ông và ông Nguyễn Mạnh Hùng vẫn đang được thực hiện và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa ông và ông Nguyễn Mạnh Hùng.

Ông Nguyễn Văn Hùng có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng

1732.2015/HĐCN do Văn phòng công chứng Lạc Việt chứng nhận ngày 02/11/2015 là vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631505 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/11/2005.

- Công nhận quyền sử dụng đất của thửa đất có diện tích 934m², có địa chỉ tại: Thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Tại bản tự khai đề ngày 18 tháng 6 năm 2020 ông Nguyễn Văn Hùng thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông đề nghị Tòa án:

- Tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn Hùng với ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1732.2015/HĐCN do Văn phòng công chứng Lạc Việt chứng nhận ngày 02/11/2015.

- Tuyên hủy các nội dung được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631505 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/11/2005 liên quan tới các giao dịch: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Hùng và ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh; Thế chấp giữa ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh với ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị Tường, bà Nguyễn Thị Cúc, anh Nguyễn Văn Linh, chị Hoàng Thị Nguyệt, anh Nguyễn Việt An, chị Nguyễn Thị Ánh là anh Ngô Mạnh Tuấn trình bày:

Quyền sử dụng đất với diện tích 934m² tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 4 có địa chỉ tại: Thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Văn Tu, cụ Nguyễn Thị Tường được Nhà nước công nhận trước 18/12/1980.

Đầu năm 2014, cụ Nguyễn Văn Tu, cụ Nguyễn Thị Tường đã tiến hành tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho con trai là ông Nguyễn Văn Hùng sinh sống (bao gồm cả những người ủy quyền có tên nêu trên), quản lý, sử dụng ổn định lâu dài từ trước năm 1980 cho đến nay.

Khoảng cuối tháng 10/2015, ông Nguyễn Văn Hùng đã vay của ông Nguyễn Mạnh Hùng số tiền 700.000.000 đồng để có vốn làm ăn. Đồng thời, ông Nguyễn Văn Hùng đã cầm sổ đỏ của thửa đất nêu trên để làm tin đối với ông Nguyễn Mạnh Hùng.

Đến tháng 4/2017, ông Nguyễn Văn Hùng và gia đình đã thanh toán số tiền 350.000.000 đồng, số tiền 350.000.000 đồng còn lại không phải thanh toán lãi hàng tháng.

Từ tháng 10/2015 đến nay, gia đình không hề biết về việc ông Nguyễn Mạnh Hùng đã đưa quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thế chấp tại ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Trước khi Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thụ lý giải quyết vụ án, gia đình chưa bao giờ làm việc với bất kỳ đại diện nào của Ngân hàng VPBank cũng như những người liên quan hoặc nhận bất kỳ thông báo, tài liệu nào từ Ngân hàng VPBank. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho gia đình khi giải quyết vụ án.

Văn phòng công chứng Lạc Việt trình bày:

Ngày 02/11/2015 ông Nguyễn Văn Hùng; Địa chỉ: Thôn Thụy Hương, xã

Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội đã đến Văn phòng công chứng Lạc Việt; Địa chỉ: 49 Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất có diện tích 934m², địa chỉ: Thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631505 do Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/11/2005 do ông Nguyễn Minh Khánh, Công chứng viên văn phòng công chứng Lạc Việt thụ lý.

Bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn Hùng; địa chỉ: Thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

Bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Mạnh Hùng, sinh năm: 1975; bà Nghiêm Mỹ Hạnh, sinh năm: 1977; cùng trú tại tập thể trường đại học Ngoại ngữ, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên, những người tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự. Các bên có giấy tờ tùy thân và địa chỉ đã nêu trong hợp đồng đã tự nguyện giao kết và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã giao kết.

Căn cứ các giấy tờ hợp lệ và sự thỏa thuận của hai bên, ông Nguyễn Minh Khánh, công chứng viên Văn phòng công chứng Lạc Việt nhận thấy việc giao kết hợp đồng không có sự vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Ông Nguyễn Minh Khánh xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các cá nhân tham gia giao dịch.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đối với ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền tính đến ngày 29/6/2020 là: Nợ gốc: 1.968.120.002 đồng; nợ lãi trong hạn: 28.069.068 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.385.613.227 đồng; tổng cộng: 3.381.802.297 đồng.

Buộc ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 30/6/2020 cho đến ngày ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Trong trường hợp ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đối với tài sản đảm bảo là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 04, có địa chỉ ở thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AC 631505, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00186 do UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2005; ngày 19/11/2015 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh tại Văn phòng đăng ký nhà đất Hà Nội, chi nhánh huyện Sóc Sơn, để thu hồi khoản nợ nêu trên. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5291/2015, quyển sổ 04-2015 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 10/12/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh với VPBank, Chi nhánh Thăng Long, Phòng giao dịch Trung Hòa Nhân Chính.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Hùng về việc Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ ông và ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh hợp đồng số công chứng 1732.2015/HĐ-CN do văn phòng công chứng Lạc Việt chứng nhận ngày 02/11/2015 là vô hiệu.

Tuyên bố: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1732.2015/HĐ-CN do Văn phòng công chứng Lạc Việt chứng nhận ngày 02/11/2015 bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Hùng bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh là vô hiệu do giả tạo.

Đương sự phải tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và quyết định của bản án.

Bác các yêu cầu khác của đương sự.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn Hùng; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị Tường, bà Nguyễn Thị Cúc, anh Nguyễn Văn Linh, chị Hoàng Thị Nguyệt, anh Nguyễn Việt An, chị Nguyễn Thị Ánh kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn Hùng. Hủy bỏ phần tuyên: *Đương sự phải tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và quyết định của bản án.*

Trường hợp bị đơn ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, nguyên đơn ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 04, có địa chỉ ở thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn Hùng đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn Hùng.

- Hủy hợp đồng thế chấp công chứng số 5291/2015, quyển số 04-2015/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 10/12/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh với VPBank, Chi nhánh Thăng Long.

- Hủy bỏ phần tuyên: *Trường hợp bị đơn ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, nguyên đơn ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đối với tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 04, có địa chỉ ở thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.*

- Hủy các nội dung được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631505 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/11/2005 liên quan tới các giao dịch: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Hùng và ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh; Thế chấp giữa ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh với ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

- Ông Nguyễn Văn Hùng có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và quyết định của bản án; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị Tường, ông Nguyễn Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Cúc, anh Nguyễn Văn Linh, chị Hoàng Thị Nguyệt, anh Nguyễn Việt An, chị Nguyễn Thị Ánh có quyền sử dụng các công trình xây dựng trên đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Tường, bà Nguyễn Thị Cúc, chị Hoàng Thị Nguyệt, anh Nguyễn Việt An, chị Nguyễn Thị Ánh thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn Hùng và đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Linh; Văn phòng công chứng Lạc Việt vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của 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 HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ngân hàng, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ

phần Việt Nam Thịnh Vượng; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn Hùng; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị Tường, bà Nguyễn Thị Cúc, anh Nguyễn Văn Linh, chị Hoàng Thị Nguyệt, anh Nguyễn Việt An, chị Nguyễn Thị Ánh nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Ngày 10/12/2015 ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank), Chi nhánh Thăng Long, Phòng giao dịch Vũ Trọng Phụng ký kết Hợp đồng tín dụng số 5448823; Khế ước nhận nợ (lần 01/số: 5448823) ngày 14/12/2015. Theo đó Ngân hàng VPBank cho ông Mạnh Hùng và bà Mỹ Hạnh vay số tiền là 1.988.000.000 đồng. Thời hạn vay 300 tháng; lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8,99%/năm. Mức lãi suất này sẽ được cố định trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 24 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/1 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 14/12/2016, điều chỉnh sau đó vào ngày 01/01/2017, mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau bậc thang thấp nhất của bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4,5% năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn.

Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên có hiệu lực pháp luật. Lãi suất các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của Điều 90, 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 365, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngày 17/11/2016 VPBank đã bán khoản nợ của ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh cho VAMC theo Hợp đồng mua bán nợ số 3998/2016/MBN.VAMC2-VPBANK ngày 17/11/2016. Theo đó VPBank đã chuyển quyền chủ nợ của khoản nợ nêu trên cho VAMC. Theo hợp đồng ủy quyền số 3999/2016/MBN.VAMC2-VPBank ngày 17/11/2016, VAMC đã ủy quyền lại cho VPBank các quyền xử lý khoản nợ, bao gồm quyền khởi kiện và tham gia tố tụng.

Ngày 22/10/2019, VAMC đã bán khoản nợ của ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh tại VAMC cho VPBank theo Hợp đồng mua bán nợ số: 2271a/2019/BN.VAMC1-VPBank ngày 22/10/2019, theo đó VAMC đã chuyển quyền chủ nợ của khoản nợ nêu trên cho VPBank.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với VPBank kể từ ngày 14/4/2016. Tính đến ngày 29/6/2020 ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh còn nợ VPBank số tiền nợ gốc: 1.968.120.002 đồng; nợ lãi trong hạn: 28.069.068 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.385.613.227 đồng. Tổng cộng: 3.381.802.297 đồng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Mạnh Hùng và bà Mỹ Hạnh phải thanh toán cho Ngân hàng VPB số tiền gốc và lãi nêu trên là có căn cứ.

Kể từ ngày 30/6/2020 ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh 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.

Ngày 24/3/2020 nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện: đối với phần phạt chậm trả và hoàn trả tiền ưu đãi với LD 1534801212 (theo số liệu tạm tính đến ngày 27/8/2018 là 181.716.752 đồng và 79.520.000 đồng). Việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên được chấp nhận.

Để bảo đảm cho khoản vay trên ngày 10/12/2015 ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh và Ngân hàng VPBank, Chi nhánh Thăng Long, Phòng giao dịch Trung Hòa Nhân Chính ký kết Hợp đồng thế chấp công chứng số 5291/2015, quyển sổ 04-2015 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Thành phố Hà Nội. Theo đó, tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631505, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00186 do UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2005; ngày 19/11/2015 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, được công chứng theo đúng quy định. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo. Hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Hùng, cụ Nguyễn Thị Tường, bà Nguyễn Thị Cúc, anh Nguyễn Văn Linh, chị Hoàng Thị Nguyệt, anh Nguyễn Việt An, chị Nguyễn Thị Ánh kháng cáo cho rằng: Toàn bộ tài sản trên đất là của cụ Nguyễn Thị Tường, cụ Nguyễn Văn Tu, ông Nguyễn Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Cúc, anh Nguyễn Văn Linh, chị Hoàng Thị Nguyệt, anh Nguyễn Việt An, chị Nguyễn Thị Ánh, không phải là tài sản thế chấp. Các công trình trên đất được hộ gia đình ông Nguyễn Văn Hùng sở hữu, quản lý, sử dụng, sinh sống ổn định lâu dài từ trước năm 1980 đến nay và không có tranh chấp.

Nhận thấy: Theo thỏa thuận tại Điều 1 của hợp đồng thế chấp thì: “*tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo “ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 631505, Sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00186 do UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2005; ngày 19/11/2015 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Sóc Sơn; tại điểm e Điều 5 của hợp đồng thế chấp “ Bên thế chấp cam kết và xác nhận rằng mọi công trình khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với Tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này.*

Do đó, trường hợp ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khoản nợ nêu trên cho VPBank, thì

VPBank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho VPBank đối với tài sản đảm bảo là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631505, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00186 do UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2005; ngày 19/11/2015 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh tại Văn phòng đăng ký nhà đất Hà Nội, chi nhánh huyện Sóc Sơn. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5291/2015, quyển sổ 04-2015 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 10/12/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo không đủ thực hiện nghĩa vụ, ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh vẫn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền còn thiếu cho đến khi thực hiện xong các nghĩa vụ.

Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Hùng:

Theo ông Nguyễn Văn Hùng trình bày và cung cấp tài liệu thể hiện: Cuối năm 2015, ông có vay của ông Nguyễn Mạnh Hùng số tiền 700.000.000đ. Tại thời điểm vay tiền ông và ông Nguyễn Mạnh Hùng có ký với nhau các văn bản sau: Hợp đồng thỏa thuận tự nguyện có thời hạn; Cam kết không tranh chấp.

Để có thể vay tiền của ông Nguyễn Mạnh Hùng, ông đồng ý cho ông Nguyễn Mạnh Hùng mượn tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất có diện tích 934m², địa chỉ: Thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631505 do Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/11/2005.

Việc cho mượn tài sản được thực hiện bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1732.2015/HĐCN do Văn phòng công chứng Lạc Việt chứng nhận ngày 02/11/2015.

Sau khi cho ông Nguyễn Mạnh Hùng mượn tài sản, ông vẫn tiếp tục sinh sống trên thửa đất hiện nay, đồng thời ông vẫn thực hiện nghĩa vụ của người vay tiền bằng việc thanh toán tiền gốc và tiền lãi phát sinh hàng tháng cho ông Nguyễn Mạnh Hùng.

Theo ông Nguyễn Mạnh Hùng trình bày: Ông cho ông Nguyễn Văn Hùng chủ đất cũ vay 700.000.000 đồng và ông Hùng đã trả ông 350.000.000đ không thu lãi. Vì vậy, ông đề nghị ông Nguyễn Văn Hùng chủ đất cũ trả lại ông nốt số tiền nợ gốc 350.000.000đ và chịu 200.000.000đ các chi phí theo cam kết thỏa thuận giữa ông và ông Hùng.

Như vậy, giao dịch vay tiền giữa ông Nguyễn Văn Hùng và ông Nguyễn Mạnh Hùng vẫn đang được thực hiện và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập nhằm che dấu giao dịch vay tiền giữa ông và ông Nguyễn Mạnh Hùng. Thực tế ông Nguyễn Văn Hùng không bàn giao tài sản cho ông Nguyễn Mạnh Hùng. Gia đình ông Nguyễn Văn Hùng vẫn sinh sống tại nhà đất này.

Từ phân tích trên, đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1732.2015/HĐ-CN ngày 02/11/2015 do Văn phòng công chứng Lạc Việt chứng nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn Hùng với ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay nợ giữa ông Nguyễn Mạnh Hùng và ông Nguyễn Văn Hùng. Căn cứ điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng trên là vô hiệu do giả tạo. Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Hùng tuyên bố Hợp đồng số: 1732.2015/HĐ-CN ngày 02/11/2015 do Văn phòng công chứng Lạc Việt chứng nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn Hùng với ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh là hợp đồng vô hiệu là đúng quy định.

Do ông Nguyễn Văn Hùng không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Trường hợp ông Nguyễn Văn Hùng và ông Nguyễn Mạnh Hùng có tranh chấp về hợp đồng vay tài sản sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác

Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh huyện Sóc Sơn có quan điểm: *Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng số: 1732.2015/HĐ-CN do Văn phòng công chứng Lạc Việt chứng nhận ngày 02/11/2015 và các giấy tờ tài liệu do công dân nộp, việc giải quyết hồ sơ sang tên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm đăng ký biến động.*

Khi ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng VPBank thì ông Mạnh Hùng và bà Mỹ Hạnh đã được cấp GCN đối với tài sản thế chấp. Ngân hàng VPBank không thể biết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Hùng với vợ chồng ông Nguyễn Mạnh Hùng là giao dịch giả tạo. Mặt khác, theo Báo cáo định giá tài sản đảm bảo ngày 29/10/2015 thì ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản theo đúng quy định, không gặp sự cản trở từ phía gia đình ông Nguyễn Văn Hùng. Do vậy, Ngân hàng VPBank được coi là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 138 BLDS 2005. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của nguyên đơn ngân hàng là đúng quy định nhưng lại tuyên: *Đương sự (được hiểu là ông Nguyễn Văn Hùng) phải tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và quyết định của bản án.* Như vậy, nếu ông Nguyễn Văn Hùng được cấp GCNQSD đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 04, thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội thì khi bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng, Ngân hàng VPBank không thể xử lý tài sản thế chấp vì tài sản đảm bảo cho khoản vay lại được cấp GCN đứng tên ông Nguyễn Văn Hùng.

Như trên đã phân tích hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh vi phạm nghĩa vụ thanh toán Ngân hàng VPBank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định do đó, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Hùng về việc: *Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp công chứng số*

5291/2015, quyển số 04-2015 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Thành phố Hà Nội; Hủy các nội dung được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631505 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/11/2005 liên quan tới các giao dịch: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Hùng và ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh; Thế chấp giữa ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Nghiêm Mỹ Hạnh với ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Không chấp nhận các yêu cầu khác của ông Nguyễn Văn Hùng.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Hùng, cụ Nguyễn Thị Tường, bà Nguyễn Thị Cúc, anh Nguyễn Văn Linh, chị Hoàng Thị Nguyệt, anh Nguyễn Việt An, chị Nguyễn Thị Ánh.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng VPBank

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ngân hàng được chấp nhận, Ngân hàng VPBank được nhận lại 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp.

Do yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Cúc, anh Nguyễn Văn Linh, chị Hoàng Thị Nguyệt, anh Nguyễn Việt An, chị Nguyễn Thị Ánh không được chấp nhận, các đương sự mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp; cụ Nguyễn Thị Tường là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh phải chịu 99.636.046 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.980.000 tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008337 ngày 13/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần ông Nguyễn Văn Hùng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 0008608 ngày 26/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 124, 133, 317, 318, 319, 365, 463, 466, 468, 470, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 138 BLDS 2005
- Điều 90, 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Khoản 3 Điều 105 Luật đất đai.

- Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao

- Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đối với bị đơn ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh về việc “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng tổng số tiền tính đến ngày 29/6/2020 là 3.381.802.297 đồng. Trong đó nợ gốc là 1.968.120.002 đồng; nợ lãi trong hạn là 28.069.068 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.385.613.227 đồng.

Kể từ ngày 30/6/2020 ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ đối với tài sản đảm bảo là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631505, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00186 do UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2005; ngày 19/11/2015 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh tại Văn phòng đăng ký nhà đất Hà Nội, chi nhánh huyện Sóc Sơn. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5291/2015, quyển sổ 04-2015 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 10/12/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh với VPBank, Chi nhánh Thăng Long, Phòng giao dịch Trung Hòa Nhân Chính.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo không đủ thực hiện nghĩa vụ, ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh vẫn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền còn thiếu cho đến khi thực hiện xong các nghĩa vụ.

2.Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Hùng

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1732.2015/HĐ-CN do Văn phòng công chứng Lạc Việt chứng nhận ngày 02/11/2015 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Hùng, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh là vô hiệu do giả tạo.

Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

3/ Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng VPB không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được nhận lại 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0009551 ngày 24/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Cúc, anh Nguyễn Văn Linh, chị Hoàng Thị Nguyệt, anh Nguyễn Việt An, chị Nguyễn Thị Ánh mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0009524 ngày 10/8/2020; số 0009525; số 0009527; số 0009528; số 0009529; số 0009530 ngày 07/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm; Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ Nguyễn Thị Tường, cụ Tường được nhận lại 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0009526 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nghiêm Mỹ Hạnh phải chịu 99.636.046 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng 45.980.000 tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0008337 ngày 13/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn Hùng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 0008608 ngày 26/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

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.

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

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

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.

Trần Thị Liên Anh

Các Thẩm phán	HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM	Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
----------------------	----------------------------------	--------------------------------------

