

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 68/2021/DS-PT

Ngày: 24/02/2021

*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Như Lâm

Các thẩm phán:

Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến

Ông Trương Chí Anh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Trong ngày 24/02/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 605/2020/TLPT - DS ngày 17/12/2020 về: ***“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”***

Do bản án dân sự sơ thẩm số 81/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2021/QĐ-PT ngày 14/01/2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam

Địa chỉ: Số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành – Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: + Bà Nguyễn Thị Hồng Vân. Có mặt

+ Bà Nguyễn Thị Hằng. Có mặt

**2. Bị đơn:**

2.1. Anh Nguyễn Tiến Lợi; sinh năm: 1988; vắng mặt

2.2. Chị Nguyễn Thị Hạnh Chi; sinh năm: 1988; vắng mặt

Đăng ký nhân khẩu thường trú: Số 53 B Quang Trung, phường Quang Trung, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Chỗ ở: Số 114 Bế Văn Đàn, phường Quang Trung, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

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

3.1. Ông Nguyễn Đức Nghi; sinh năm: 1938; vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Diệu; sinh năm: 1937; vắng mặt.

Ông Nghi, bà Diệu đăng ký nhân khẩu thường trú: Số 426 Trần Cung, phường Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

3.3. Anh Nguyễn Đức Tiến; sinh năm: 1973; có mặt.

3.4. Chị Nguyễn Thị Cúc; sinh năm: 1974; vắng mặt.

Anh Tiến, chị Cúc đăng ký nhân khẩu thường trú: Số 426 Trần Cung, phường Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Chỗ ở: Số 4, Thôn Tăng My, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội

3.5. Anh Nguyễn Văn Tâm; sinh năm: 1990; vắng mặt.

3.6. Chị Lê Hương Ly; sinh năm: 1990; vắng mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị Sính; sinh năm: 1958; vắng mặt.

3.8. Cháu Nguyễn Lê Huyền My; sinh năm: 2017; vắng mặt.

Anh Tâm, chị Ly, bà Sính, cháu My đăng ký nhân khẩu thường trú: Trường Sơn, Quận Thịnh, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Anh Tâm, chị Ly, bà Sính, cháu My tạm trú tại: Số 426 Trần Cung, Phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

3.9. Chị Nguyễn Thị Ngọc; sinh năm: 1995; vắng mặt.

3.10. Anh Phạm Đức Trọng; sinh năm: 1998; Vắng mặt

Chị Ngọc. anh Trọng đăng ký nhân khẩu thường trú: Thọ Hải, Thọ Xuân, Thanh Hóa.

Chị Ngọc, anh Trọng tạm trú tại: Số 426 Trần Cung, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

3.11. Anh Nguyễn Quang Huy; sinh năm: 1983; vắng mặt.

Đăng ký nhân khẩu thường trú: Số 25, ngách 28/25 Ông Ích Khiêm, phường Điện Biên, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;

Ông Nguyễn Đức Nghi, bà Nguyễn Thị Diệu, anh Nguyễn Đức Tiến đều ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Cúc, sinh năm 1974; Đăng ký nhân khẩu thường trú: Tổ dân phố Hoàng 10, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

**4. Người kháng cáo:** Anh Nguyễn Đức Tiến là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày: Ngày 12/4/2016 Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân (nay là chi nhánh Hà Nội II) và ông Nguyễn Tiến Lợi, vợ là bà Nguyễn Thị Hạnh Chi thống nhất ký hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600167 ; ngân hàng cho ông Lợi, bà Chi vay số tiền 9.000.000.000 đồng; thời hạn vay là 120 tháng; mục đích vay: bù đắp tiền mua nhà đất tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; lãi suất tại thời điểm vay là 11%/năm; sau điều chỉnh khi có sự thay đổi lãi suất của bên Ngân hàng được niêm yết tại chi nhánh; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65 tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, có diện tích 93m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm (nay là quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 379427 ngày 15/8/2005 mang tên ông Nguyễn Đức Tiến; ngày 01/04/2016 ông Nguyễn Đức Tiến đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Lợi và bà Nguyễn Thị Hạnh Chi theo hồ sơ số 050501.CN.353.CN1, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 3533PX/2016/HĐTC, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 08 tháng 04 năm 2016 tại văn phòng công chứng Trần Thiết để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Tiến Lợi và bà Nguyễn Thị Hạnh Chi tại hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600167 đã ký kết với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân (nay là Agribank Chi nhánh Hà Nội II).

Sau khi ký hợp đồng, ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân đã giải ngân toàn bộ số tiền 9.000.000.000 đồng cho ông Lợi, bà Chi. Ông Lợi, bà Chi đã nhận đủ số tiền trên và thanh toán trả ngân hàng nông nghiệp 122.579.536 đồng tiền nợ gốc và 249.234.721 đồng tiền lãi sau đó không thanh toán trả ngân hàng được nữa. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Lợi, bà Chi thanh toán trả nợ nhưng ông Lợi, bà Chi không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, đến ngày 13/8/2016 khoản vay của ông Nguyễn Tiến Lợi và bà Nguyễn Thị Hạnh Chi bị chuyển sang nợ quá hạn.

Tạm tính đến hết ngày đưa vụ án ra xét xử (tức ngày 29/9/2020) ông Nguyễn Tiến Lợi và bà Nguyễn Thị Hạnh Chi còn nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền là: 13.780.902.597 đồng; trong đó tiền gốc là 8.877.420.464 đồng; tiền lãi trong hạn: 4.180.160.817 đồng; tiền lãi quá hạn: 723.321.317 đồng.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện đề nghị Toà án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội buộc ông Nguyễn Tiến Lợi và bà Nguyễn Thị Hạnh Chi thanh toán trả Ngân hàng toàn bộ số tiền còn nợ tạm tính đến ngày xét xử nêu trên và yêu cầu ông Lợi, bà Chi tiếp tục chịu lãi kể từ ngày tiếp theo ngày đưa vụ án ra xét xử trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600167 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Tiến Lợi và bà Nguyễn Thị Hạnh Chi không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền đề nghị kê biên tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD379427 tại thửa đất số: 121; Tờ bản đồ số: 65; Địa chỉ thửa đất: Phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội; Diện tích: 93 m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Chín ba mét vuông) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD379427, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H0501; số QĐ: 2030/QĐ-UB do UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Bắc Từ Liêm), thành phố Hà Nội cấp ngày 15/08/2005 cho ông Nguyễn Đức Tiến; ngày 01/4/2016 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội chi nhánh quận Bắc Từ Liêm xác nhận đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Lợi và bà Nguyễn Thị Hạnh Chi, theo hồ sơ số 050501.CN.353.CN1 để đảm bảo thi hành án.

Bị đơn là anh Nguyễn Tiến Lợi, chị Nguyễn Thị Hạnh Chi thừa nhận ngày 12/4/2016 vợ chồng tôi có kí hợp đồng tín dụng số 1505 LAV201600167 với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân vay 9.000.000.000 đồng (chín tỉ đồng), thời hạn vay là 120 tháng, mục đích để bù đắp tiền mua đất ở; lãi suất vay là 11%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tại thời điểm kí hợp đồng tín dụng vay ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền trên, vợ chồng tôi có dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, diện tích 93m<sup>2</sup> tại địa chỉ: phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay trên của vợ chồng tôi tại Ngân hàng. Nguồn gốc tài sản thế chấp trên ban đầu anh Lợi trình bày là do vợ chồng anh mua của anh Nguyễn Đức Tiến, sau khai là do anh Nguyễn Tiến Lợi và anh Nguyễn Quang Huy mua chung, sau đó thống nhất để vợ chồng anh Nguyễn Tiến Lợi đứng tên kí nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông Nguyễn Đức Tiến; vì vậy vợ chồng tôi và vợ chồng anh Tiến, chị Cúc đã đến văn phòng công chứng Thành Đô kí kết hợp đồng chuyển nhượng; đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội. Khi chúng tôi

thế chấp tài sản thì tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, diện tích 93m<sup>2</sup> tại địa chỉ: phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội và 01 nhà ba tầng một tum xây năm 2008. Sau khi kí hợp đồng, vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền 9.000.000.000 đồng (chín tỉ đồng) và thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng được khoảng 5,6 tháng sau đó không thanh toán trả tiền cho ngân hàng được nữa. Đến nay chúng tôi xác nhận vợ chồng tôi còn nợ ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân (nay là chi nhánh Hà Nội II) tạm tính đến ngày 2/3/2020 tiền nợ gốc là 8.877.420.464 đồng và tiền lãi. Nay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu trả nợ; chúng tôi xin có ý kiến như sau: Hiện chúng tôi khó khăn, không có khả năng trả nợ, chúng tôi đề nghị ngân hàng tạo điều kiện, nếu sau này vợ chồng tôi không có khả năng trả nợ thì chúng tôi bàn giao tài sản thế chấp trên cho Ngân hàng để ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Ngày 5/5/2020 đại diện ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có đơn đề nghị tiến hành xem xét thẩm định tài sản thế chấp.

Ngày 9/6/2020 Hội đồng thẩm định tài sản đã tiến hành thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp xác định: thửa đất số: 121; Tờ bản đồ số: 65; Địa chỉ thửa đất: Phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội; Diện tích: 93 m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Chín ba mét vuông) có nguồn gốc là do anh Lợi, chị Chi nhận chuyển nhượng lại của anh Nguyễn Đức Tiến. Ngày 15/8/2005 UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Bắc Từ Liêm), thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD379427 cho Ông Nguyễn Đức Tiến; ông Nguyễn Đức Tiến đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Lợi và bà Nguyễn Thị Hạnh Chi ngày 28/3/2016 theo hồ sơ số công chứng 772/2016/CNQSDĐ&TSGLVĐ, quyền số 01 VP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thành Đô; ngày 1/4/2016 văn phòng đăng ký đất đai quận Bắc Từ Liêm xác nhận đã chuyển nhượng lại nhà đất tại thửa đất trên cho anh Nguyễn Tiến Lợi và chị Nguyễn Thị Hạnh Chi. Trên đất có 01 nhà bốn tầng xây kiên cố từ; Từ thời điểm năm 2016 đến nay gia đình chị Cúc vẫn ở trên đất, từ đó đến nay không xây dựng, cải tạo, sửa chữa gì cả. Hiện tại nhà đất trên có ông Nghi, bà Diệu, anh Tâm, chị Ly, bà Sính, cháu My, chị Ngọc, anh Trọng đăng ký hộ khẩu, đăng ký tạm trú và thường xuyên ăn ở, sinh sống tại địa chỉ trên; còn vợ chồng anh Tiến chị Cúc khai có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ trên nhưng thỉnh thoảng cuối tuần mới về; ngoài ra không có ai khác cả. Tầng 1 của nhà đất trên hiện vợ chồng chị Ly, anh Tâm đang thuê mở cửa hàng làm móng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã tiến hành xác minh, thu thập toàn bộ các tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất giữa anh

Nguyễn Đức Tiến, chị Nguyễn Thị Cúc và anh Nguyễn Tiến Lợi, chị Nguyễn Thị Hạnh Chi tại văn phòng công chứng Thành Đô (nay là Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng), Văn phòng đăng ký nhà đất thành phố Hà Nội, chi nhánh quận Bắc Từ Liêm và tiến hành lấy lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;

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

+ Anh Tiến trình bày: Thừa đất số 121, tờ bản đồ số 65, có diện tích 93m<sup>2</sup>; địa chỉ tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội có nguồn gốc là tôi được bố mẹ tôi cho năm 2005. Ngày 15/8/2005 tôi được UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 379427 mang tên ông Nguyễn Đức Tiến. Thực tế vợ chồng tôi ở trên đất này từ năm 1999 (tức từ khi kết hôn.) Thời gian được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên đất chỉ có một nhà cấp bốn mái lợp ngói, đến năm 2008 thì vợ chồng tôi phá nhà cấp 4 xây dựng nhà bốn tầng như hiện nay. Khoảng năm 2016 do gia đình làm ăn vay nợ ngân hàng nên vợ chồng tôi có làm hợp đồng thỏa thuận với anh Nguyễn Tiến Lợi và anh Nguyễn Quang Huy tại chi cục thi hành án quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội; Ngày 28/3/2016 hai bên đến văn phòng công chứng Thành Đô kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất trên tại Văn phòng công chứng Thành Đô. Tôi thừa nhận vợ chồng tôi có kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên cho anh Nguyễn Tiến Lợi tại văn phòng công chứng Thành Đô; chữ ký Nguyễn Đức Tiến và Nguyễn Thị Cúc trong hợp đồng đúng là chữ ký của vợ chồng tôi; tuy nhiên chúng tôi chỉ kí hợp đồng chuyển nhượng với anh Lợi thôi chứ không biết chị Nguyễn Thị Hạnh Chi nào cả.

Tại thời điểm chuyển nhượng nhà đất thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, có diện tích 93m<sup>2</sup>; địa chỉ tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội, các bên có thỏa thuận hợp đồng mua bán cụ thể như sau: bên bán là ông Nguyễn Đức Tiến; vợ là Nguyễn Thị Cúc; thường trú tại 426 Trần Cung, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; bên mua là ông Nguyễn Tiến Lợi, địa chỉ số 53 Quang Trung, Hà Đông, Hà Nội và ông Nguyễn Quang Huy, địa chỉ Phòng 804, HEI Tower, số 1 Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Nội dung là vợ chồng tôi bán toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, có diện tích 93m<sup>2</sup>; địa chỉ tại xóm 2 Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội ( nay là phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội) cho anh Lợi, anh Huy với giá 07 tỉ đồng, thanh toán làm 03 lần (lần 1 anh Nguyễn Tiến Lợi thanh toán 4,5 tỉ đồng – trong đó 03 tỉ thanh toán tại chi cục thi hành án quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; 1,5 tỉ thanh toán chuyển khoản qua ngân hàng; lần 2 ngày 8/4/2016 anh Nguyễn Quang Huy thanh toán 1,5 tỉ đồng qua chuyển khoản; lần 3 ngày 24/3/2017 Nguyễn Quang Huy thanh toán nốt số tiền 1 tỉ đồng và là ngày hai bên bàn giao tài sản). Thực tế anh Lợi đã trả gia đình tôi 4,5 tỉ; anh Huy trả gia đình tôi 1,5 tỉ đồng sau đó không thanh toán trả nốt 01 tỉ đồng còn lại nên hai bên không bàn giao nhà đất trên cho nhau, gia đình tôi vẫn ở nhà đất đó từ đó đến nay. Sau khi kí hợp đồng thì vợ chồng tôi đã nhận đủ 6 tỉ đồng và giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua là anh Nguyễn Tiến Lợi; còn 1 tỉ đồng thì thống nhất đến ngày

24/3/2017 sẽ thanh toán nốt và trong vòng 10 ngày kể từ ngày thanh toán lần cuối, gia đình tôi sẽ bàn giao nhà cho bên mua. Đến ngày 24/3/2017, anh Huy không thanh toán trả gia đình tôi nốt 01 tỉ đồng, tôi có đi tìm nhưng không thấy anh Huy; tôi có làm đơn đến UBND quận Bắc Từ Liêm để ngăn chặn việc chuyển nhượng thì biết là anh Lợi, chị Chi đã thực hiện việc chuyển nhượng sang tên thửa đất của gia đình tôi và đã thế chấp tài sản là nhà đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, có diện tích 93m<sup>2</sup>; địa chỉ tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Từ sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng đất (tức từ năm 2016) đến nay gia đình tôi vẫn đang sinh sống tại nhà đất trên. Hiện các thành viên trong gia đình tôi đang sống ở đó gồm: Ông Nguyễn Đức Nghi, sinh năm 1938; Bà Nguyễn Thị Diệu, sinh năm 1937; Anh Nguyễn Đức Tiến, sinh năm 1973; Chị Nguyễn Thị Cúc, sinh năm 1974; Cháu Nguyễn Ánh Ngọc, sinh năm 2006; Cháu Nguyễn Ngọc Anh, sinh năm 2007. Ngoài ra không còn ai khác, tầng 1 gia đình có cho cô Lê Hương Ly, sinh năm 1990 ở Quảng Thị, thành phố Thanh Hóa thuê cửa hàng làm móng tay móng chân. Từ khi xây dựng (năm 2008) đến nay gia đình tôi không sửa chữa, cải tạo gì cả. Từ năm 2016 đến nay gia đình cũng không sửa chữa, cải tạo gì. Nay tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc anh Nguyễn Quang Huy và anh Nguyễn Tiến Lợi thực hiện đúng thỏa thuận theo vi bằng chúng tôi lập ngày 25/3/2016 tại Văn phòng thừa phát lại quận Hà Đông và giải quyết trong cùng vụ án này.

+ Chị Cúc nhất trí với ý kiến của anh Tiến và trình bày: theo hợp đồng thỏa thuận thì anh Lợi và anh Huy mua chung và thanh toán theo phần; mặc dù phần anh Lợi đã thanh toán xong, chỉ còn anh Huy chưa thanh toán đủ nhưng do anh Lợi và anh Huy là bên mua nên tôi đề nghị Tòa án buộc anh Lợi, anh Huy phải có trách nhiệm thanh toán trả tiền còn thiếu cho vợ chồng tôi

Nay vợ chồng tôi đã gửi đơn đề nghị Tòa án buộc ông Huy, ông Lợi phải thực hiện đúng cam kết được ghi trong vi bằng (tức thanh toán trả nốt gia đình tôi số tiền 1.000.000.000 đồng anh Huy, anh Lợi còn nợ, chưa thanh toán trả nốt cho vợ chồng tôi; khi nào anh Huy, anh Lợi thanh toán trả hết tiền thì gia đình tôi sẽ bàn giao nhà trả anh Huy, anh Lợi theo đúng như hợp đồng đã thỏa thuận).

+ Ông Nghi, bà Diệu trình bày: thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, có diện tích 93m<sup>2</sup>; địa chỉ tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội có nguồn gốc là vợ chồng tôi cho anh Nguyễn Đức Tiến và làm thủ tục sang tên cho anh Tiến, sau đó vợ chồng anh Tiến, chị Cúc xây nhà sinh sống tại nhà đất trên. Đến năm 2016 tôi mới biết nhà đất trên hiện đang thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp. Việc anh Tiến, chị Cúc bán nhà đất tại thửa đất trên cho anh Lợi tôi không hề biết, sau này mới nghe anh Tiến, chị Cúc nói chuyện lại. Nhà đất tôi đã cho vợ chồng anh Tiến rồi. Khi tôi cho thì tôi có nói là sau này tôi thích ở đâu thì ở vì vậy vợ chồng tôi vẫn ở tại nhà đất đó từ trước đến nay. Hiện tài sản đó tôi đã cho con rồi, tôi không có ý kiến gì; việc anh Tiến, chị Cúc và anh Lợi, Huy có tranh chấp thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện vợ chồng tôi đều buổi cao nên không thể lên tòa làm việc vì vậy vợ chồng

tôi ủy quyền cho con dâu là chị Nguyễn Thị Cúc sẽ thay mặt vợ chồng tôi lên Tòa làm việc.

+ Chị Ly trình bày: Vợ chồng tôi thuê lại tầng 1 nhà số 426 Trần Cung, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà nội để làm nails từ năm 2018 đến nay; chúng tôi không biết và không liên quan đến việc tranh chấp của gia đình chủ nhà và ngân hàng vì vậy chúng tôi xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc.

+ Anh Huy trình bày: Tôi và anh Nguyễn Tiến Lợi có quen biết nhau và có rủ nhau mua chung nhà đất của anh Nguyễn Đức Tiến tại thửa đất 121, tờ bản đồ 65 tại Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Anh Tiến đồng ý chuyển nhượng toàn bộ nhà bốn tầng trên diện tích đất 93m<sup>2</sup> tại thửa đất trên đã được UBND huyện Từ Liêm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 379427 cho anh Nguyễn Tiến Lợi và tôi là Nguyễn Quang Huy với giá 07 tỉ đồng. Hai bên thỏa thuận anh Lợi thanh toán trả anh Tiến 4,5 tỉ đồng, còn tôi có trách nhiệm thanh toán trả 2,5 tỉ đồng; việc thanh toán được ghi rõ trong hợp đồng thỏa thuận. Do anh Tiến cần tiền nên hai bên thống nhất chúng tôi thanh toán trả 4,5 tỉ đồng anh Tiến và vợ sẽ kí hợp đồng chuyển nhượng, số tiền còn lại tôi sẽ thanh toán trả dần cho gia đình anh Tiến. Vì vậy sau khi Lợi thanh toán trả anh Tiến 4,5 tỉ đồng anh Tiến và vợ đã kí hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất 121, tờ bản đồ 65 diện tích 93m<sup>2</sup> tại Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội cho chúng tôi; lúc đó Lợi góp số tiền nhiều hơn, lại là chỗ quan hệ tin tưởng lẫn nhau nên tôi và anh Lợi đã thống nhất để vợ chồng Lợi đứng tên kí hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng anh Tiến. Vì vậy vào ngày 28/3/2016 tại Văn Phòng công chứng Thành Đô, hai bên đã tiến hành kí kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng tôi và Lợi có bàn bạc thống nhất là Lợi, Chi làm thủ tục vay tiền Ngân hàng và sẽ dùng nhà đất mua được của anh Tiến để thế chấp. Vì vậy Lợi, Chi đã hoàn tất thủ tục thế chấp kí vay ngân hàng nông nghiệp 09 tỉ đồng. Số tiền vay được tôi đã dùng trả vợ chồng anh Tiến chị Cúc 1,5 tỉ đồng, còn lại tôi sử dụng hết. Nay anh Tiến, chị Cúc yêu cầu tôi và Lợi thanh toán nốt số tiền còn lại là 01 tỉ đồng thì bàn giao nhà, sau này tôi sẽ có trách nhiệm thanh toán trả anh Tiến, còn nếu anh Tiến chị Cúc cương quyết yêu cầu giải quyết thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện tôi đang bị tạm giam trong vụ án hình sự nên không thể có mặt tại các buổi làm việc; vì vậy tôi xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và vắng mặt tại phiên tòa xét xử. Giữa tôi và Lợi không có tranh chấp gì nên tôi không đề nghị Tòa án giải quyết vấn đề gì cả. Hiện tôi đang bị giam nên tôi xin vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa xét xử.

Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã tiến hành xác minh các nhân khẩu đăng ký thường trú, đăng ký tạm trú tại nhà đất thế chấp. Tại công văn số 135/CV-CACN1 ngày 5/5/2020 cung cấp: tại số nhà 426 Trần Cung, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội có hai nhân khẩu đăng ký thường trú là ông Nguyễn Đức Nghi, sinh năm 1938, bà Nguyễn Thị Diệu, sinh năm 1937; hộ khẩu đăng ký tạm trú gồm: anh Nguyễn Văn Tâm, chị Lê Hương Ly, bà Nguyễn Thị Sính, cháu Nguyễn Lê Huyền My, chị Nguyễn Thị Ngọc, anh Phạm Đức Trọng.



Ngày 8/6/2020 anh Nguyễn Đức Tiến và chị Nguyễn Thị Cúc có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án buộc anh Nguyễn Tiến Lợi và anh Nguyễn Quang Huy thanh toán trả nốt anh chị số tiền 01 tỉ đồng tiền mua nhà theo như vi bằng hai bên đã lập;

Ngày 20/7/2020 Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức Tiến và chị Nguyễn Thị Cúc

Ngày 12/8/2020 tại biên bản làm việc tại Tòa án, chị Cúc xác nhận vợ chồng chị đã nhận được thông báo nộp tiền tạm ứng án phí của Tòa án nhân dân quận Hà Đông đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng chị, vợ chồng chị đã bàn bạc nhưng chưa có tiền nộp nên đến nay vợ chồng chị vẫn chưa nộp tiền tạm ứng án phí.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện yêu cầu anh Lợi, chị Chi phải thanh toán trả Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã kí; nếu anh Lợi, chị Chi không thanh toán trả tiền cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, có diện tích 93m<sup>2</sup>; địa chỉ tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội để thu hồi nợ.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã xử và quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam về việc yêu cầu anh Nguyễn Tiến Lợi và chị Nguyễn Thị Hạnh Chi thanh toán trả Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam toàn bộ tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600167 ngày 12/4/2016

2. Buộc anh Nguyễn Tiến Lợi và chị Nguyễn Thị Hạnh Chi thanh toán trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam toàn bộ tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600167 ngày 12/4/2016 tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2020 là: 13.780.902.597 đồng; trong đó tiền gốc là 8.877.420.464 đồng; tiền lãi trong hạn: 4.180.160.817 đồng; tiền lãi quá hạn: 723.321.317 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh Nguyễn Tiến Lợi và chị Nguyễn Thị Hạnh Chi còn phải tiếp tục chịu lãi suất đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian và số tiền chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp anh Lợi, chị Chi không thanh toán được hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ trên cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, có diện tích 93m<sup>2</sup>; địa chỉ tại phường Cổ Nhuế

1, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 379427, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0501, số QDD/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm (nay là quận Bắc Từ Liêm), thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2005 cho ông Nguyễn Đức Tiến; ngày 01/4/2016 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội, chi nhánh quận Bắc Từ Liêm xác nhận ông Nguyễn Đức Tiến chuyên nhượng cho ông Nguyễn Tiến Lợi và vợ là bà Nguyễn Thị Hạnh Chi, tại địa chỉ 53B Quang Trung, phường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp số công chứng 3533PX/2016/HĐTC ngày 8/4/2016 tại Văn phòng công chứng Trần Thiết để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

4. Dành quyền khởi kiện cho anh Nguyễn Đức Tiến và chị Nguyễn Thị Cúc về việc yêu cầu anh Nguyễn Tiến Lợi và anh Nguyễn Quang Huy thanh toán nốt số tiền 1 tỉ đồng là tiền mua nhà đất anh Lợi, anh Huy còn thiếu theo thỏa thuận và vi bằng ngày 25/3/2016 sang một vụ án khác.

5. Trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo thì ngoài các đương sự liên quan trong vụ án này là anh Nguyễn Đức Tiến, chị Nguyễn Thị Cúc; ông Nguyễn Đức Nghi, bà Nguyễn Thị Diệu; Anh Nguyễn Văn Tâm; Chị Lê Hương Ly; Bà Nguyễn Thị Sính, Cháu Nguyễn Lê Huyền My, Chị Nguyễn Thị Ngọc; Anh Phạm Đức Trọng và những người khác có hộ khẩu thường trú, đăng ký tạm trú tại địa chỉ trên hoặc không có hộ khẩu nhưng thực tế sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải di chuyển tài sản đi chỗ khác để thi hành án.

6. Trường hợp anh Nguyễn Tiến Lợi, chị Nguyễn Thị Hạnh Chi trả được toàn bộ khoản tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán thì anh Nguyễn Tiến Lợi, chị Nguyễn Thị Hạnh Chi phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam cho đến khi thanh toán hết toàn bộ số tiền còn nợ.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền anh Lợi, chị Chi còn nợ ngân hàng thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản vay được trả cho người thế chấp tài sản.

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

Ngày 19/10/2020, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức Tiến có đơn kháng cáo bản án số 81/2020/DSPT ngày 29/9/2020.

Tại phiên tòa hôm nay

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người kháng cáo là anh Nguyễn Đức Tiến trình bày anh vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu độc lập của anh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc anh Huy, anh Lợi trả lại cho gia đình anh số tiền 1 tỷ đồng đã được lập vi bằng ngày 25/3/2016. Anh Tiến cũng trình bày anh đã nhận được thông báo nộp tiền tạm ứng án phí của Tòa án nhân dân quận Hà Đông nhưng do kinh tế khó khăn nên anh không có tiền nộp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **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; Nhận thấy:

**1. Về hình thức:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức Tiến làm đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

#### **2. Về Tố tụng:**

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bị đơn là anh Nguyễn Tiến Lợi, chị Nguyễn Thị Hạnh Chi đều có đơn xin xử vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Tâm, chị Lê Hương Ly xin vắng mặt, ông Nguyễn Đức Nghi, bà Nguyễn Thị Diệu, anh Nguyễn Đức Tiến, chị Nguyễn Thị Cúc, bà Nguyễn Thị Sính, cháu Nguyễn Lê Huyền My, chị Nguyễn Thị Ngọc; anh Phạm Đức Trọng đều đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Đức Tiến và chị Nguyễn Thị Cúc

Ngày 08/6/2020, anh Nguyễn Đức Tiến và chị Nguyễn Thị Cúc có đơn đề nghị yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu buộc anh Nguyễn Tiến Lợi, anh Nguyễn Quang Huy thanh toán trả anh chị số tiền 01 tỉ đồng còn thiếu theo nội dung hai bên thỏa thuận về việc mua bán nhà đất theo thỏa thuận và vi bằng lập ngày 25/3/2016. Theo quy định của pháp luật yêu cầu nêu trên của anh Tiến, chị Cúc được xác định là yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Sau khi nhận được đơn ngày 20/7/2020, Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số:1852/GBNTTUAP đối với anh Nguyễn Đức Tiến và chị Nguyễn Thị Cúc. Anh Tiến, chị Cúc đã nhận được thông báo nhưng không nộp tiền tạm ứng án phí. Hội đồng xét xử xét thấy theo quy định của pháp luật anh Tiến, chị Cúc không thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, cũng không thuộc trường hợp không phải nộp tiền

tạm ứng án phí, tuy nhiên anh Tiến, chị Cúc không nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu độc lập của anh Tiến, chị Cúc là có căn cứ. Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm trả lại đơn đề nghị yêu cầu độc lập ngày 08/6/2020 của anh Nguyễn Đức Tiến và chị Nguyễn Thị Cúc cho hai người. Các tranh chấp liên quan đến việc thanh toán trả khoản tiền 01 tỉ đồng giữa anh Lợi, anh Huy với vợ chồng anh Tiến, chị Cúc sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác.

### **3. Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Nguyễn Đức Tiến**

#### **3.1. Đối với các hợp đồng tín dụng vay tài sản:**

Các đương sự thống nhất trình bày ngày 12/4/2016, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân có ký hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600167 ngày 12/4/2016 với anh Nguyễn Tiến Lợi và chị Nguyễn Thị Hạnh Chi; Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân (nay là chi nhánh Hà Nội II) cho anh Lợi, chị Chi vay 9.000.000.000 đồng (chín tỉ đồng); Thời hạn vay: 120 tháng; Mục đích vay: thanh toán tiền mua nhà ở phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 11%/năm; điều chỉnh lãi suất thay đổi khi có sự thay đổi lãi suất của bên Ngân hàng được niêm yết tại chi nhánh; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn nên xác định hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600167 ngày 12/4/2016 giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân (nay là chi nhánh Hà Nội II) với anh Nguyễn Tiến Lợi, chị Nguyễn Thị Hạnh Chi có hiệu lực pháp lý.

Sau khi ký hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân tiền vay; anh Lợi, chị Chi cũng đã nhận đủ toàn bộ số tiền 9.000.000.000 đồng (chín tỉ đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng anh Lợi, chị Chi đã thanh toán trả cho Ngân hàng nông nghiệp 122.579.536 đồng tiền nợ gốc và 249.234.721 đồng tiền lãi, sau đó không thanh toán trả nợ cho Ngân hàng nữa. Vì vậy toàn bộ khoản vay trên của anh Lợi, chị Chi đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 12/8/2016. Việc anh Lợi, chị Chi không thanh toán trả tiền cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Hà Nội II, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng nên Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu buộc anh Lợi, chị Chi thanh toán trả toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2020 (ngày xét xử sơ thẩm) số tiền là: 13.780.902.597 đồng; trong đó tiền gốc là 8.877.420.464 đồng; tiền lãi trong hạn: 4.180.160.817 đồng; tiền lãi quá hạn: 723.321.317 đồng cho Ngân hàng là có căn cứ. Việc khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu anh Lợi và chị Chi phải trả nợ là phù hợp với pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam buộc anh Lợi và chị Chi phải trả số nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 29/9/2020 tổng số tiền là 13.780.902.597 đồng là có căn cứ.

#### **3.2. Đối với hợp đồng thế chấp tài sản:**

Để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay tại hợp đồng tín dụng nêu trên các bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn ngân hàng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, có diện tích 93m<sup>2</sup>; địa chỉ tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ trên là do anh Lợi, chị Chi nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Đức Tiến, chị Nguyễn Thị Cúc theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng lập ngày 28/3/2016.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm anh Nguyễn Đức Tiến và chị Nguyễn Thị Cúc cũng thừa nhận có kí hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn Tiến Lợi tại văn phòng công chứng Thành Đô vào ngày 28/3/2016. Tuy nhiên chị Cúc, anh Tiến cho rằng tại thời điểm kí hợp đồng thì bên mua không có chị Nguyễn Thị Hạnh Chi mà chỉ có anh Nguyễn Tiến Lợi; còn chị Nguyễn Thị Hạnh Chi khai chị Chi có đến văn phòng công chứng Thành Đô kí hợp đồng chuyển nhượng. Tại công văn số 07/2020 ngày 17/3/2020 của Văn Phòng công chứng Bùi Hữu Dũng thể hiện: ngày 28/3/2016 văn phòng công chứng Thành Đô (nay là Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng) có tiếp nhận yêu cầu công chứng của bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Tiến, vợ là Nguyễn Thị Cúc và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến Lợi, bà Nguyễn Thị Hạnh Chi. Các bên đều trình bày yêu cầu của mình và đều có mặt tại trụ sở Văn phòng công chứng; tại thời điểm công chứng các bên đều khỏe mạnh, sáng suốt, làm chủ được hành vi của mình, đều đã được giải thích quyền nghĩa vụ của hai bên, hậu quả pháp lý của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ai thắc mắc gì. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã được công chứng số 722/2016/CNQSDĐ&TSGLVĐ, quyền số 01 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2016 tại Văn phòng công chứng Thành Đô là hoàn toàn hợp pháp, đúng pháp luật là có căn cứ.

Ngày 01/4/2016, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội, chi nhánh quận Bắc Từ Liêm xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD379427 UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2002 cho ông Nguyễn Đức Tiến, mục những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Lợi và vợ là bà Nguyễn Thị Hạnh Chi; địa chỉ tại 53B Quang Trung, phường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội theo hồ sơ số 050501.CN.353.CN1./”. Như vậy nhà đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, có diện tích 93m<sup>2</sup>; địa chỉ tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội thuộc quyền sở hữu của anh Nguyễn Tiến Lợi và chị Nguyễn Thị Hạnh Chi kể từ ngày 01/4/2016, đây là tài sản hợp pháp của anh Nguyễn Tiến Lợi, chị Nguyễn Thị Hạnh Chi nên anh Lợi, chị Chi có quyền dùng tài sản thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền.

Tại hợp đồng thế chấp số công chứng 3533PX/2016/HĐTC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 8/4/2016 tại Văn phòng công chứng Trần Thiết thể hiện tài sản đảm bảo cho khoản vay của anh Lợi, chị Chi tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân (nay là Chi nhánh Hà Nội II) là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, có diện tích 93m<sup>2</sup>; địa chỉ tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Tài sản trên được anh Lợi, chị Chi dùng để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ tiền vay của mình tại hợp đồng tín dụng ký với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân, bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan của anh Nguyễn Tiến Lợi và chị Nguyễn Thị Hạnh Chi tại Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết ngày 8/4/2016 số công chứng 3533PX/2016/HĐTC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 8/4/2016 tại Văn phòng công chứng Trần Thiết giữa anh Nguyễn Tiến Lợi, chị Nguyễn Thị Hạnh Chi và Ngân hàng đáp ứng đủ điều kiện của chủ thể ký kết hợp đồng và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên là hợp đồng hợp pháp. Sau khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại văn phòng đăng ký đất và nhà quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ngày 08/4/2016 theo quy định của pháp luật; như vậy hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã có hiệu lực các bên tham gia ký kết hợp đồng phải tuân thủ và thi hành. Trong hợp đồng thế chấp có điều khoản quy định Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Như đã phân tích ở trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trong trường hợp anh Nguyễn Tiến Lợi và chị Nguyễn Thị Hạnh Chi không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, có diện tích 93m<sup>2</sup>; địa chỉ tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội để thu hồi nợ là có căn cứ.

Đối với nội dung anh Nguyễn Tiến Lợi và anh Nguyễn Quang Huy góp tiền mua chung thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, có diện tích 93m<sup>2</sup>; địa chỉ tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; Trong quá trình giải quyết vụ án anh Lợi và anh Huy đều không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về nội dung này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức Tiến.

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

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải nộp tiền án phí.

Bị đơn là anh Nguyễn Tiến Lợi và chị Nguyễn Thị Hạnh Chi phải nộp 121.780.903 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên anh Nguyễn Đức Tiến không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Các Điều 290, 342; 343; 351; 355; 474; 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Các Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng;
- Nghị Định số 163/2006/NĐ –CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo;
- Nghị định 11/2012/NĐ –CP ngày 22/2/2012 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo;
- Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016;

Xử :

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 81/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Toà án nhân dân quận Hà Đông và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam về việc yêu cầu anh Nguyễn Tiến Lợi và chị Nguyễn Thị Hạnh Chi thanh toán trả Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam toàn bộ tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600167 ngày 12/4/2016

1.2. Buộc anh Nguyễn Tiến Lợi và chị Nguyễn Thị Hạnh Chi thanh toán trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam toàn bộ tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600167 ngày 12/4/2016 tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2020 là: 13.780.902.597 đồng; trong đó tiền gốc là 8.877.420.464 đồng; tiền lãi trong hạn: 4.180.160.817 đồng; tiền lãi quá hạn: 723.321.317 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh Nguyễn Tiến Lợi và chị Nguyễn Thị Hạnh Chi còn phải tiếp tục chịu lãi suất đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian và số tiền chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

1.3. Trường hợp anh Lợi, chị Chi không thanh toán được hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ trên cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 65, có diện tích 93m<sup>2</sup>; địa chỉ tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 379427, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0501, số QDD/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm (nay là quận Bắc Từ Liêm), thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2005 cho ông Nguyễn Đức Tiến; ngày 01/4/2016 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội, chi nhánh quận Bắc Từ Liêm xác nhận ông Nguyễn Đức Tiến chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Lợi và vợ là bà Nguyễn Thị Hạnh Chi, tại địa chỉ 53B Quang Trung, phường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp số công chứng 3533PX/2016/HĐTC ngày 8/4/2016 tại Văn phòng công chứng Trần Thiết để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

1.4. Trả lại đơn đề nghị yêu cầu độc lập ngày 08/06/2020 của anh Nguyễn Đức Tiến và chị Nguyễn Thị Cúc với nội dung yêu cầu buộc anh Nguyễn Tiến Lợi, anh Nguyễn Quang Huy thanh toán trả anh chị số tiền 01 tỉ đồng còn thiếu theo nội dung hai bên thỏa thuận về việc mua bán nhà đất theo thỏa thuận và vi bằng lập ngày 25/3/2016.

1.5. Trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo thì ngoài các đương sự liên quan trong vụ án này là anh Nguyễn Đức Tiến, chị Nguyễn Thị Cúc; ông Nguyễn Đức Nghi, bà Nguyễn Thị Diệu; Anh Nguyễn Văn Tâm; Chị Lê Hương Ly; Bà Nguyễn Thị Sính, Cháu Nguyễn Lê Huyền My, Chị Nguyễn Thị Ngọc; Anh Phạm Đức Trọng và những người khác có hộ khẩu thường trú, đăng ký tạm trú tại địa chỉ trên hoặc không có hộ khẩu nhưng thực tế sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải di chuyển tài sản đi chỗ khác để thi hành án.

1.6. Trường hợp anh Nguyễn Tiến Lợi, chị Nguyễn Thị Hạnh Chi trả được toàn bộ khoản tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay theo quy định của pháp luật.

1.7. Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán thì anh Nguyễn Tiến Lợi, chị Nguyễn Thị Hạnh Chi phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam cho đến khi thanh toán hết toàn bộ số tiền còn nợ.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền anh Lợi, chị Chi còn nợ ngân hàng thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản vay được trả cho người thế chấp tài sản.

## 2. Về án phí:

### 2.1. Án phí sơ thẩm:

Trả lại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 60.414.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số:AA/2018/0008779 ngày 19/2/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.



Buộc anh Nguyễn Tiến Lợi, chị Nguyễn Thị Hạnh Chi phải nộp 121.780.902 đồng án phí dân sự.

## 2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Đức Tiến không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Tiến số tiền 300.000 đồng dự phí kháng cáo tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0009680 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án có hiệu lực 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, 7a, 7b 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Tòa tuyên án.

### **Nơi nhận:**

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

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

**Đinh Như Lâm**