

Bản án số: **180/2020/KDTM-PT**  
Ngày 25/9/2020  
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:** Ông Nguyễn Thái Sơn

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Xuân Tuấn

Bà Ngô Tuyết Băng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:**  
Ông Trần Văn Lùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 8, 18 và 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 26/2020/TLPT-KDTM ngày 09/01/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 20/2019/KDTM-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 358/2020/QĐ-PT ngày 14/7/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 392/2020/QĐ-PT ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giữa các đương sự:

**-Nguyên đơn:**

Ngân hàng S;

Địa chỉ: Số A phố T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông N.V.L- Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông H.Đ.C; Ông N.A.D; Ông L.D.H (Theo Giấy ủy quyền số 348/UQ-S ngày 08/7/2020); ông C và ông D vắng mặt; ông H có mặt

**-Bị đơn:**

Ông T.T.L, sinh năm 198X;

Địa chỉ cũ: X, phố L, phường A, thị xã P, tỉnh P

Địa chỉ mới: Tổ B phường V, quận H, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà N.T.B.L, sinh năm 197X; địa chỉ: P Nhà T, ngõ Y phố V, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội; có mặt

***-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1.Bà T.T.T, sinh năm 195X; có mặt

Địa chỉ: Khu vực H, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội.

2.Anh N.T.K, sinh năm 197X; có mặt

Chị N.T.H, sinh năm 198X (vợ anh K); vắng mặt

Cháu N.T.V sinh năm 200X (con anh K); vắng mặt

Cháu N.T.V, sinh năm 200X (con anh K); vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật của cháu N.T.V và cháu N.T.V: Anh N.T.K

Cùng địa chỉ: Khu vực H, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội.

3.Anh N.T.D , sinh năm 197X; vắng mặt

Địa chỉ: Khu vực H, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội.

4.Anh N.T.Đ, sinh năm 198X; vắng mặt

Chị N.T.H (vợ anh Đ); vắng mặt

Cháu N.T.K, sinh năm 200X (con anh Đ); vắng mặt

Cháu N.T.K, sinh năm 200X (con anh Đ); vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật của cháu N.T.K: Anh N.T.Đ

Cùng địa chỉ: Khu vực H, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội.

5.Chị N.T.L; sinh năm 198X; có mặt

Địa chỉ: Khu vực M, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội.

6.Chị N.T.P, sinh năm 198X; có mặt

Địa chỉ: Số C ngõ N H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đ.H.S, sinh năm XX. Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội; có mặt

7.Văn phòng công chứng V; Địa chỉ trụ sở: Số B phố G, phường Đ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Trưởng văn phòng: Ông N.M.D; vắng mặt

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 19/6/2012 ông T.T.L và Ngân hàng S chi nhánh L đã ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 160/2012/HĐTDNH-CN/S.LS với số tiền vay là: 2.900.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh; Thời hạn vay vốn: 12 tháng; Lãi suất vay trong hạn: 16.3%/năm; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Phương thức trả nợ: Gốc trả một lần vào ngày 22/6/2013; lãi trả 1 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số 321D-II, diện tích 424m<sup>2</sup> (Trong đó: đất ở 360m<sup>2</sup>, đất vườn 64m<sup>2</sup>), địa chỉ: Khu vực H, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI0784xx, số vào sổ cấp GCN: CH 00329 do UBND huyện H, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2011 cho bà T.T.T. Tài sản này bảo đảm cho khoản vay nêu trên theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 01850.12; quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2012 do Văn phòng công chứng V chứng nhận và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Thực hiện đúng hợp đồng tín dụng, ngân hàng S đã giải ngân cho ông T.T.L theo khế ước nhận nợ số 160/2012/KU-CN/S.LS ngày 22/6/2012 với số tiền 2.900.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, ông L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho ngân hàng S nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn.

Ngày trả nợ cuối cùng của ông L là ngày 25/01/2013. Tính đến nay ông L đã trả được số tiền 237.312.631 đồng; trong đó: 234.418.502 đồng tiền lãi, 2.894.129 đồng tiền phạt chậm trả lãi.

Tạm tính đến ngày 29.10.2019 ông T.T.L còn nợ ngân hàng S số tiền nợ gốc là: 2.900.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 544.416.811 đồng; Nợ lãi quá hạn 3.434.608.958 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả lãi phạt chậm trả với số tiền là: 667.059.480 đồng. Do vậy ngân hàng đề nghị bị đơn phải có trách nhiệm trả cho ngân hàng số tiền tổng cộng cả gốc và lãi là: 6.879.025.769 đồng. Số nợ lãi phát sinh trên dư nợ gốc tiếp tục được tính đến ngày ông L trả hết nợ cho ngân hàng. Trường hợp ông L không thanh toán nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì đề nghị Tòa án tuyên bố ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại toàn bộ tài sản thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ cho ngân hàng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số 321D-II, diện tích 424m<sup>2</sup> thuộc Khu vực H, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI0784xx, số vào sổ cấp GCN: CH00329 do UBND huyện H, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2011 cho bà T.T.T. Khi nhận thế chấp thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên bà T.T.T, do vậy ngân hàng không thể biết việc thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho bà T có đúng quy định không. Tòa án đã giải thích cho ngân hàng về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong trường hợp tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu nhưng tại thời điểm này phía nguyên đơn chưa yêu cầu.

***Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:***

Nhất trí với ý kiến của người đại diện ngân hàng S trình bày về toàn bộ quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng ngắn hạn số

160/2012/HĐTDNH-CN/S.LS ký ngày 19/6/2012 giữa ông T.T.L với ngân hàng S và hợp đồng thế chấp số công chứng 01850.12; quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2012 do Văn phòng công chứng V chứng nhận.

Xác nhận tính đến ngày 29.10.2019 ông T.T.L còn nợ ngân hàng S số tiền nợ gốc là: 2.900.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 544.416.811 đồng; nợ lãi quá hạn 3.434.608.958 đồng.

Đề nghị phía ngân hàng miễn lãi cho bị đơn bởi hiện nay bị đơn gặp khó khăn về kinh tế và đề nghị cho trả dần theo lộ trình trong vòng 10 năm. Đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu do có căn cứ để xem xét.

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

***Bà T.T.T trình bày:***

Về nguồn gốc diện tích 424m<sup>2</sup> đất tại Khu vực H, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội là quyền sử dụng đất của vợ chồng bà cùng tạo lập đã được UBND huyện H, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/3/X2. Ngày 06/3/2011 chồng bà là ông N.T.Y chết không để lại di chúc. Sau đó gia đình đã làm thủ tục để bà đứng tên quản lý và sử dụng đối với nhà đất nêu trên. Ngày 07/11/2011 UBND huyện H, thành phố Hà Nội đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên bà. Khoảng đầu năm 2012 ông N.T.X (là em ruột chồng bà) và vợ là bà N.T.B qua nhà bà nói cần tiền để làm ăn nên mượn sổ đỏ trong vòng 04 tháng. Do là người thân ruột thịt nên bà đã đồng ý cho mượn sổ đỏ nhà đất để vay tiền. Bà đã đưa bản gốc sổ đỏ cho vợ chồng ông X, một thời gian sau vợ chồng ông X sang nhà nhờ bà cùng đi ra ngân hàng để ký hồ sơ vay tiền. Do tin tưởng hai em và nghĩ số tiền vay cũng nhỏ nên khi ra ngân hàng bà đã ký tên theo hướng dẫn của nhân viên ngân hàng. Bản thân bà không biết nội dung các văn bản cần ký viết gì, vì bà không biết đọc biết viết, bà chỉ biết ký và viết tên của mình với sự hướng dẫn của người khác. Sau đó bà đã nói với vợ chồng ông X mang sổ đỏ trả lại bà và hai em hứa sẽ mang về, do bà không có việc gì dùng đến sổ đỏ nên cũng không hỏi nữa. Khoảng giữa năm 2017 khi con bà cho biết Tòa án có gửi thông báo đến làm việc liên quan trong vụ án ngân hàng kiện ông T.T.L thì bà mới biết nhà đất của bà đã được thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của ông L với số tiền là 2.900.000.000 đồng. Bà khẳng định bà không biết ông T.T.L là ai nên bà không thể chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay trên của ông L. Việc ký hợp đồng thế chấp tài sản số 58/2012/HĐTC-BTB/S.LS ngày 19/6/2012 nếu có thì là do bà đã bị lừa dối. Bà đã có đơn yêu cầu độc lập và được Tòa án thụ lý vào ngày 28/3/2019; bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 58/2012/HĐTC-BTB/S.LS ngày 19/6/2012 do Văn phòng công chứng V lập là vô hiệu. Buộc nguyên đơn phải hoàn trả lại giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà và thực hiện thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

***Chị N.T.L và chị N.T.P trình bày:***

Nhà đất tại Khu vực H, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội là của bố mẹ các chị cùng tạo lập theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông N.T.Y là bố đẻ của các chị. Ngày 06/3/2011 bố các chị chết không để lại di chúc. Việc chú thím mượn sổ đỏ nhà đất nêu trên để vay tiền thì các chị có nghe nói nhưng không biết cụ thể như thế nào. Do đi lấy chồng nên chỉ biết nhà đất do bố để lại thì mẹ các chị và các anh cùng mẹ sinh sống, đến khoảng năm 2017 thì mới biết nhà đất đã thế chấp bảo đảm cho khoản vay của ông T.T.L với số tiền là 2.900.000.000 đồng. Nhà đất của bố để lại đã làm thủ tục để mẹ là bà T.T.T đứng tên. Việc sang tên nhà đất cho mẹ là do các anh thực hiện vào năm 2011-2012 nhằm cho chú thím mượn sổ đỏ để vay tiền. Trước đó các chị không biết về việc sang tên nhà đất cho mẹ và cũng không hề ký tên vào bất cứ văn bản giấy tờ nào liên quan. Gia đình không quen biết ông T.T.L nên không có chuyện lấy nhà đất thế chấp bảo đảm cho khoản vay của ông L. Nhà đất nêu trên là tài sản do bố các chị để lại, khi mất không để lại di chúc nên các chị phải được hưởng một phần di sản thừa kế.

Các chị không đồng ý việc thế chấp hay chuyển nhượng tài sản trên cho bất cứ ai. Các chị không biết việc sang tên nhà đất cho mẹ đứng tên và thế chấp tại ngân hàng và không ký tên vào bất cứ văn bản giấy tờ nào liên quan đến thủ tục sang tên nhà đất trên cho bà T.T.T. Chị N.T.L và chị N.T.P đã có đơn yêu cầu độc lập và được Tòa án thụ lý vào ngày 28/3/2019; Cả hai chị yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Tuyên hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 078461 do UBND huyện H cấp ngày 07/11/2011 đứng tên bà T.T.T. Tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 58/2012/HĐTC-BTB/S.LS ngày 19/6/2012 do Văn phòng công chứng V lập là vô hiệu.

***Anh N.T.K, anh N.T.D và anh N.T.Đ trình bày:***

Về nguồn gốc nhà đất có diện tích 424m<sup>2</sup> tại Khu vực H, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội là quyền sử dụng đất của bố mẹ các anh cùng tạo lập. Ngày 06/3/2011 ông Y là bố đẻ chết không để lại di chúc. Kể từ khi bố chết, nhà đất do mẹ và các anh sử dụng để sinh sống. Việc chú thím mượn sổ đỏ nhà đất để vay tiền thì các anh không biết rõ cụ thể. Đến khoảng năm 2017 các anh mới biết nhà đất đã được thế chấp bảo đảm cho khoản vay của ông T.T.L với số tiền là 2.900.000.000 đồng. Các anh khẳng định gia đình không quen biết ông T.T.L nên không lấy nhà đất thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của ông L. Mẹ các anh là bà T.T.T là người không biết chữ, bà không thể đọc chữ và chỉ có thể viết theo sự hướng dẫn của người khác, trong sự việc này chắc chắn mẹ các anh đã bị

lừa dối dẫn đến việc ký thế chấp nhà đất. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho gia đình các anh. Anh N.T.K không đồng ý phát mại tài sản trong trường hợp bị đơn không thanh toán trả nợ cho nguyên đơn và yêu cầu Tòa án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện H cấp cho bà T.T.T. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 58/2012/HĐTC-BTB/S.LS ngày 19/6/2012 do Văn phòng công chứng V lập là vô hiệu.

Đối với chị N.T.H là vợ anh K, chị N.T.H là vợ anh Đ và anh N.T.K là con anh Đ. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ đến Tòa để giải quyết vụ án nhưng đều vắng mặt. Do vậy Tòa án không tiến hành lấy lời khai được. Đối với các cháu N.T.V và cháu N.T.V do anh N.T.K (là bố đẻ) là người đại diện hợp pháp cho các cháu. Cháu N.T.K do anh N.T.Đ (là bố đẻ) là người đại diện hợp pháp cho cháu.

***Ông N.M.D là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng V trình bày:*** Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp số công chứng: 01850.12, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/9/2014 do công chứng viên Văn phòng công chứng V chứng nhận là đúng theo quy định của pháp luật và các bên tham gia yêu cầu công chứng đều bày tỏ sự tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện việc giao kết hợp đồng. Nội dung hợp đồng cũng được các bên đọc kỹ, kiểm tra lại trước khi ký và đã tự mình thực hiện việc ký, điểm chỉ/đóng dấu vào hợp đồng theo quy định. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên đều thể hiện đã biết và được công chứng viên giải thích về hậu quả của việc giao kết hợp đồng này. Quá trình thụ lý, giải quyết và công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

*Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 20/2019/KDTM-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội đã xử:*

*Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 95, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Căn cứ Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;*

*Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 343, Điều 351, Điều 355, Điều 471 và 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;*

*Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015;*

*Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.*

**Xử:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S đối với ông T.T.L về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[2] Buộc ông T.T.L phải trả cho Ngân hàng S đối các khoản tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 160/2012/HĐTDNH-CN/S.LS ngày 19/6/2012; tính đến ngày 29.10.2019; Cụ thể: Nợ gốc là: 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng); Nợ lãi trong hạn là: 544.416.811đ (Năm trăm bốn mươi bốn triệu, bốn trăm mười sáu nghìn, tám trăm mười một đồng); Nợ lãi quá hạn là: 3.301.838.260đ (Ba tỷ, ba trăm lẻ một triệu, tám trăm ba mươi tám nghìn, hai trăm sáu mươi đồng). Tổng cộng cả gốc và lãi là: 6.879.025.769đ - 2.894.129 = 6.876.131.640đ (Sáu tỷ, tám trăm bảy mươi sáu nghìn, một trăm ba mươi một nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng).

[3] Kể từ ngày 30/10/2019 ông T.T.L còn phải tiếp tục 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. Việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà ông T.T.L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[4] Trường hợp ông T.T.L không trả được nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số 321D-II, diện tích 424m<sup>2</sup> (Trong đó: đất ở 360m<sup>2</sup>, đất vườn 64m<sup>2</sup>); địa chỉ: Khu vực H, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI0784xx, số vào sổ cấp GCN: CH 00329 do UBND huyện H, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2011 cho bà T.T.T. Hợp đồng thế chấp số công chứng 01850.12; quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2012 do Văn phòng công chứng V chứng nhận.

[5] Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì những người có hộ khẩu và những người không có hộ khẩu nhưng thực tế đang sinh sống trên đất có nghĩa vụ phải thi hành quyết định này.

[6] Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[7] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T.T.T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 58/2012/HĐTC-BTB/SHD.LS ngày

19/6/2012 do Văn phòng công chứng V lập là vô hiệu và buộc nguyên đơn phải hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 0784xx do UBND huyện H cấp ngày 07/11/2011 cho bà và thực hiện thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

[8] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị N.T.L và chị N.T.P yêu cầu tuyên bố hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 0784xx do UBND huyện H cấp ngày 07/11/2011 đứng tên bà T.T.T. Tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 58/2012/HĐTC-BTB/SHD.LS ngày 19/6/2012 do Văn phòng công chứng V lập là vô hiệu.

[9] Về án phí: Bị đơn ông T.T.L phải chịu 114.876.000đ (Một trăm mười bốn triệu, tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn số tiền 47.500.000đ (Bốn mươi bảy triệu, năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai số: AA/2011/ 03260 ngày 07/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh P. Bà T.T.T được miễn án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Chị N.T.L và chị N.T.P mỗi người phải chịu 3.000.000đ (Ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) các chị đã nộp theo Biên lai số: AA/2017/ 0002217 ngày 21/3/2019 và số: AA/2017/ 0002218 ngày 21/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận H, Thành phố Hà Nội. Nay chị P và chị L mỗi người tiếp tục phải nộp số tiền 2.700.000đ (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

[10] Về quyền kháng cáo: Án xử công khai, sơ thẩm; Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ./.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T.T.T, chị N.T.P, chị N.T.L, anh N.T.K kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm đối với phần tài sản thế chấp. Cụ thể như sau:

- Bà T.T.T kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần tài sản thế chấp, tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 58/2012/HĐTC-BTB/S.LS ngày 16/9/2012 vô hiệu. Buộc nguyên đơn phải hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL0784xx với tổng diện tích là 424 m<sup>2</sup> tại thửa đất số X, tờ bản đồ số 321 D-II do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2011 cho bà và thực hiện xóa nội dung đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Chị N.T.P kháng cáo đề nghị hủy bỏ phần bản án sơ thẩm liên quan đến nhà đất của bố các chị để lại, chi tiết theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL0784xx với tổng diện tích là



424 m<sup>2</sup> tại thửa đất số X, tờ bản đồ số 321 D-II do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2011 cho bà T.T.T để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho chị.

-Chị N.T.L kháng cáo đề nghị hủy bỏ phần bản án sơ thẩm liên quan đến nhà đất của bố các chị để lại, chi tiết theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL0784xx với tổng diện tích là 424 m<sup>2</sup> tại thửa đất số X, tờ bản đồ số 321 D-II do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2011 cho bà T.T.T để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho chị.

-Anh N.T.K kháng cáo đề nghị hủy bỏ phần bản án sơ thẩm liên quan đến xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL0784xx với tổng diện tích là 424 m<sup>2</sup> tại thửa đất số X, tờ bản đồ số 321 D-II do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2011 cho bà T.T.T để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho anh.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án chấp nhận nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét và đề nghị:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Hà Nội cấp sổ đỏ đứng tên bà T.T.T là không đúng vì việc chuyển nhượng toàn bộ tài sản thừa kế cho bà T chưa được sự đồng ý của chị L và chị P, nên cần chấp nhận kháng cáo của chị L và chị P. Khi cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp, thì phần tài sản của chị L và chị P cần trả lại cho chị L và chị P. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của chị L và chị P.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bà T.T.T, chị N.T.P, chị N.T.L, anh N.T.K được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ.

- Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa Ngân hàng S và ông T.T.L phát sinh từ hợp đồng tín dụng được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng pháp luật.

- Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] - Ngân hàng S chi nhánh L và ông T.T.L đã ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 160/2012/HĐTDNH-CN/S.LS ngày 19/6/2012 với số tiền vay là 2.900.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh; thời hạn vay vốn: 12 tháng; lãi suất vay trong hạn 16.3%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; phương thức trả nợ: gốc trả một lần vào ngày 22/6/2013, lãi trả 1 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 2.900.000.000 đồng cho ông L. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông L đã trả cho Ngân hàng 234.418.502 đồng tiền lãi và 2.894.129 đồng tiền phạt chậm trả lãi. Tổng cộng là: 237.312.631 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, ông L nợ ngân hàng: nợ gốc: 2.900.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 544.416.811 đồng, nợ lãi quá hạn: 3.301.838.260 đồng.

Án sơ thẩm buộc ông T.T.L phải trả cho Ngân hàng S đối các khoản tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 160/2012/HĐTDNH-CN/S.LS ngày 19/6/2012 tính đến ngày 29/10/2019, cụ thể: nợ gốc là: 2.900.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 544.416.811 đồng; nợ lãi quá hạn là: 3.301.838.260 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là: 6.879.025.769 đồng - 2.894.129 đồng = 6.876.131.640 đồng là có căn cứ, đồng thời phần này không bị kháng cáo, kháng nghị, nên giữ nguyên.

Xét toàn bộ nội dung kháng cáo:

Nguồn gốc diện tích 424m<sup>2</sup> đất tại Khu vực H, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội là của vợ chồng ông N.T.Y bà T.T.T cùng tạo lập được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B1689xx ngày 25/3/X2 mang tên ông N.T.Y có tổng diện tích 424m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 321D-II, thửa đất số X.

Ngày 06/3/2011 ông N.T.Y chết không để lại di chúc. Sau đó bà T.T.T cùng 3 người con trai là anh N.T.K, anh N.T.Đ, anh N.T.D lập bản phân chia khối di sản thừa kế này để sang tên cho bà T. Trong bản phân chia khối di sản này không có chị N.T.L, chị N.T.P là những người con chung của ông Y, bà T tham

gia nên mọi người đã giả mạo chữ ký của các chị ký vào biên bản. (Việc này đã được Viện K Bộ Công an kết luận tại bản giám định số 159/C09-P5 ngày 08/7/2019).

Do không biết có sự giả mạo chữ ký của các chị L, P nên ngày 22/8/2011 UBND xã C đã xác nhận vào bản phân chia khối di sản nên thừa đất trên được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BI 0784xx mang tên bà T.T.T. Như vậy việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại diện tích 414m<sup>2</sup> Khu vực H, xã C, huyện H, thành phố Hà Nội cho bà T.T.T là trái với quy định của Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự năm 2005, đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền được hưởng thừa kế của chị L và chị P đối với phần di sản do bố để lại.

Theo quy định của Luật Đất đai và Bộ luật Tố tụng dân sự thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, cơ quan tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T.T.T là có căn cứ.

Xét văn bản phân chia tài sản thừa kế có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã C ngày 22/8/2011 được Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị vô hiệu, nhưng không tuyên vô hiệu để văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chị L, chị P, nên sửa lại phần này của án sơ thẩm.

Xét hợp đồng thế chấp tài sản số 58/2012/HĐTC-BTB/S.LS ngày 19/6/2012 do Văn phòng công chứng V lập giữa Ngân hàng S và bà T.T.T. Hội đồng xét xử thấy:

Trong nội dung hợp đồng tại khoản 1.1 Điều 1 của hợp đồng trên quy định: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số X tờ bản đồ số 321D-II, diện tích 424m<sup>2</sup> địa chỉ khu vực 2 xã C, huyện H, thành phố Hà Nội và các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp do bên B (Bà T) đầu tư tạo lập.

Nhưng trong Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được lập tại L cùng ngày 19/6/2012 tại mục 3 mô tả tài sản thế chấp chỉ là quyền sử dụng đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số 321D-II diện tích 424m<sup>2</sup> địa chỉ khu vực 2 xã C, huyện H, thành phố Hà Nội với diện tích thế chấp là 360m<sup>2</sup>, ngoài ra không xin đăng ký bất cứ tài sản thế chấp nào khác và tại mục 4

trong đơn đăng ký cũng không ghi rõ hợp đồng thế chấp đã ký cụ thể là hợp đồng nào. Như vậy việc đăng ký giao dịch bảo đảm không đúng quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 343 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm c khoản 1 Điều 10; khoản 1 Điều 11; khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm thì hợp đồng thế chấp trên không phát sinh hiệu lực (vô hiệu) nên không buộc các bên phải có nghĩa vụ thi hành.

Mặt khác, khi các bên tham gia ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 58/2012/HĐTC-BTB/S.LS ngày 19/6/2012 (thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật) giữa bà T với ngân hàng, tại thời điểm đó có thể ngân hàng không biết việc sang tên quyền sử dụng đất cho bà T.T.T là trái pháp luật, nhưng theo quy định tại Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì trong trường hợp trên không phải là trường hợp bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu. Án sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu là không đúng bởi lẽ giao dịch dân sự trên được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật, nên cần phải áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để xem xét giải quyết mới đúng pháp luật.

Từ những nhận định trên, nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà T.T.T, chị N.T.L, chị N.T.P, anh N.T.K và sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm, nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

### **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng Điều 30; Điều 37; Điều 38; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 122; Điều 124; Điều 343; Điều 351; Điều 355; Điều 471; Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà T.T.T, chị N.T.L, chị N.T.P, anh N.T.K và sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 20/2019/KDTM-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội và xử như sau:

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S đối với ông T.T.L.

**2.** Buộc ông T.T.L phải trả cho Ngân hàng S đối với các khoản tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 160/2012/HĐTDNH-CN/S.LS ngày 19/6/2012 tính đến ngày 29/10/2019:

-Nợ gốc: 2.900.000.000 đồng

-Nợ lãi trong hạn: 544.416.811 đồng

-Nợ lãi quá hạn: 3.301.838.260 đồng

Tổng cộng là 6.879.025.769 đồng, được trừ số tiền 2.894.129 đồng phạt chậm trả lãi, còn lại là 6.876.131.640 đồng

Kể từ ngày 30/10/2019 ông T.T.L còn 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.

**3.** Tuyên bố Văn bản phân chia tài sản thừa kế có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã C, huyện H, thành phố Hà Nội ngày 22/8/2011 đối với khối tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số X, tờ bản đồ số 321D-II, diện tích 424m<sup>2</sup> tại khu vực 2 xã C, huyện H, thành phố Hà Nội là vô hiệu.

**4.** Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T.T.T, chị N.T.L, chị N.T.P về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 58/2012/HĐTC-BTB/S.LS ngày 19/6/2012 do Văn phòng công chứng V lập là vô hiệu.

**5.** Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị N.T.L, chị N.T.P về việc tuyên bố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 078461 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2011 mang tên bà T.T.T.

**6.** Buộc Ngân hàng S phải hoàn trả cho bà T.T.T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 078461 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2011 mang tên bà T.T.T.

Bà T.T.T cùng các anh, chị N.T.K, N.T.Đ, N.T.D, N.T.L, N.T.P được quyền đến cơ quan, tổ chức có thẩm quyền đề nghị điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**7.** Về án phí sơ thẩm:

Ông T.T.L phải chịu 114.876.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng S được trả lại 47.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2011/03260 ngày 07/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh P.

Chị N.T.L và chị N.T.P, mỗi người được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2017/0002217 ngày 21/3/2019 và biên lai số AA/2017/0002218 ngày 21/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận H, thành phố Hà Nội.

#### **8. Về án phí phúc thẩm:**

Chị N.T.L, chị N.T.P và anh N.T.K, mỗi người được trả lại 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm (đã nộp) theo biên lai số AA/2017/0002984 ngày 12/11/2019, biên lai số AA/2017/0002985 ngày 12/11/2019 và biên lai số AA/2017/0003068 ngày 29/11/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận H, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tp Hà Nội;
- CCTHADS quận H, tp Hà Nội;
- TAND quận H, tp Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thâm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thái Sơn**