

**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:183/2020/DS-PT

Ngày: 08/6/2020

*V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế
chấp vô hiệu và 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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Hoàng Thị Thu Lan

Các Thẩm phán : Bà Ngô Thị Thu Thiện,
Ông Nguyễn Quốc Thái

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội :

Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 08 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 84/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2020 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DSST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2020/QĐXX-PT ngày 05 tháng 3 năm 2020; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 316/TB-TA ngày 29/4/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 267/2020/QĐHPT-PT ngày 29/5/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1958 (*có mặt*)

Địa chỉ: Số 18, ngách 282/1, KG, phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Hồng C - Văn phòng Luật sư O, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. (*có mặt*)

Bị đơn: Ngân hàng T(Tbank)

Trụ sở: Số 191 phố BT, phường LĐH, quận HBT, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Tạ Thị Hương T, ông Dương Đình C - Cán bộ xử lý nợ (Văn bản ủy quyền số: 10932019//UQ-TCB ngày 12/11/2019). (*có mặt*)

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị T, sinh năm 1959
2. Chị Đỗ Thị Minh P, sinh năm 1988

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thoa, chị Phượng: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1958 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 18, ngách 282/1 KG, phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội.

3. Anh Đặng Trung Đ, sinh năm 1991 (vắng mặt)
4. Cháu Trần Bảo L, sinh năm 2013
5. Cháu Đặng Phương Nhã U, sinh năm 2017

Cùng địa chỉ: Số 18, ngách 282/1, KG, phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội.

Cháu L, cháu U do chị P và anh Đ là giám hộ

6. Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1966

Địa chỉ: số 27/9E, HG, phường 4, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thành: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 18, ngách 282/1, KG, phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội. (có mặt)

7. Ông Đỗ Bính T, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Cyprysowa 37, 05 - 500 Jazefoslan, Polska.

8. Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: 19 Forest Hill Road, London SE 22 056

9. Văn phòng công chứng LT(nay là Văn phòng công chứng PX); Địa chỉ trụ sở: Số 196 LD, phường ND, quận HBT, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Hải, bà Phạm Thị Hồng Hạnh (Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2020 của Văn phòng công chứng PX). (xin vắng mặt)

10. Ông Cung Đức H, sinh năm 1965 (vắng mặt)
11. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1970 (vắng mặt)
12. Anh Cung Đức H, sinh năm 1999 (vắng mặt)
13. Anh Cung Đức H, sinh năm 1995 (vắng mặt)
14. Chị Phan Thị Mỹ L, sinh năm 1997 (vắng mặt)
15. Cháu Cung Đức Gia B, sinh năm 2019

Cùng địa chỉ: Số 16, ngách 282/1, ngõ 282 KG, phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội.

Cháu B do anh H, chị L là giám hộ.

Người kháng cáo: ông Đỗ Văn H là nguyên đơn; Bà Đỗ Thị Minh P, ông Đỗ Văn T, ông Đỗ Văn H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 12/7/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Đỗ Văn H trình bày:

Ông Đỗ Văn H, vợ là bà Phan Thị T và Ngân hàng T- chi nhánh ĐĐ- Phòng giao dịch Keang nam (do ông Quách Đại D đại diện) có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số: 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011, số công chứng 4870.2011/HĐTC-TCB do văn phòng công chứng LThập. Theo đó, vợ chồng ông thế chấp 106,0m² đất tại địa chỉ: phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội để đảm bảo nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng số: 50452/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA- KNM ngày 16/12/2011.

Đến năm 2013, do mặt bằng lãi suất của toàn bộ hệ thống ngân hàng giảm nên ông đã nhiều lần đề nghị trực tiếp đến cán bộ tín dụng nhưng Ngân hàng Tvân không điều chỉnh giảm lãi suất cho khoản vay của ông. Ngày 09/10/2013, ông và cán bộ Ngân hàng Tcó lập biên bản làm việc về việc thanh toán khoản nợ. Ông đề xuất duy trì Hợp đồng tín dụng với mức lãi suất 12-13%/năm, nếu không được thì tắt toán hợp đồng. Do không nhận được ý kiến phản hồi của Ngân hàng về đề xuất của mình nên ông mới không thanh toán tiếp tiền gốc và lãi theo thỏa thuận cho ngân hàng.

Sau đó, Ngân hàng Tngoài việc gửi cho gia đình ông nhiều Thông báo, Quyết định về việc thu giữ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội và còn cho nhiều người xuống định cưỡng chế, thu giữ nhà đất của ông. Ông không đồng ý và yêu cầu đưa tranh chấp ra Tòa án có thẩm quyền giải quyết nhưng Ngân hàng không thực hiện mà vẫn cố tình thu giữ nhà đất của ông bằng được, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của gia đình ông. Ông không đồng ý với số tiền mà ông phải thanh toán theo Hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng tự kê khai (lãi suất theo Hợp đồng vượt quá quy định của Nhà nước).

Ông Hùng khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011 giữa ông Đỗ Văn H, vợ là bà Phan Thị T và Ngân hàng T- chi nhánh ĐĐ- Phòng giao dịch Keang nam vô hiệu với lý do sau:

- Tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa đất số 29(1F), tờ bản đồ số 13 diện tích 106m² tại địa chỉ: phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận đứng tên vợ chồng ông là Đỗ Văn H và Phan Thị T. Tuy nhiên, tài sản này là tài sản chung của gia đình ông, khi thế chấp nhà đất cho Ngân hàng thì chỉ có ông và bà T ký kết hợp đồng thế chấp còn các thành viên khác trong gia đình ông không biết. Cụ thể: Cụ Doãn Thị T (mẹ ông H) góp 1,2 tỷ để mua đất và xây nhà, ngôi nhà 05 tầng trên đất do chị Đỗ Thị Minh P (con gái ông H) xây dựng, tiền xây nhà là của chị P và chị P đã sử dụng 500 triệu của cụ T để xây nhà. Tài liệu chứng minh là Biên bản thỏa thuận ngày 10/5/2011 giữa cụ T với vợ chồng ông H và Biên bản thỏa thuận ngày 06/7/2011 giữa chị P với vợ chồng ông H. Ông H xác định toàn bộ nhà (05 tầng) trên đất thuộc sở hữu của chị P nên không thuộc đối tượng thế chấp. Nhà này đã xây hoàn thiện 05 tầng xong từ trước

khi thế chấp. Khi ký kết hợp đồng thế chấp ông không nói với chị P vì Ngân hàng không hỏi và ông cũng không biết về việc đó.

- Ngân hàng Tbank – chi nhánh ĐĐdo ông Quách Đại D đại diện ký kết Hợp đồng thế chấp là không đúng thẩm quyền vì trong hợp đồng thế chấp không thể hiện về việc ủy quyền.

- Ngày 18/7/2019, Tòa án nhân dân quận HBT tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhà đất trên và thấy có sự nhầm lẫn thửa đất giữa nhà ông và nhà ông Cung Đức H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế sử dụng.

Vì 4 lý do trên, ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp số 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011 là vô hiệu và yêu cầu Ngân hàng phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất số: CH 00985/HĐ: 1079/2786 do UBND quận HM cấp ngày 10/8/2011 đứng tên ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T tại thửa đất số 29(1F), tờ bản đồ số 13, diện tích 106m² tại địa chỉ: phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội cho gia đình ông. Việc xác định lỗi, bồi thường thiệt hại hoặc các vấn đề khác dẫn đến việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai ngày 22/11/2017 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 16/12/2011, Ngân hàng T(gọi tắt là Tbank) và ông Đỗ Văn H, bà Phan Thị T đã ký kết hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 50452/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-KNM với nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng chẵn); mục đích vay: tiêu dùng; thế chấp bằng BDS; thời hạn vay: 135 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 16/03/2023; lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/12/2011 là 23%/năm; thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/1, 01/04; 01/07; 01/10 hằng năm và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Tbank - Hội sở tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 8%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Tbank tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Ngày 16/12/2011, ông H và bà T đã nhận số tiền giải ngân là 2.000.000.000đ từ Tbank đồng thời ký kết khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ với Tbank.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ khác của mình tại Tbank, ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số: 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011, số công chứng 4870.2011/HĐTC-TCB tại văn phòng công chứng LT. Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông H, bà T là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 29(1F), tờ bản đồ số 13, diện tích 106m² tại địa chỉ: phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất số:

CH 00985/HĐ: 1079/2786 do UBND quận HM cấp ngày 10/8/2011 đứng tên ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T. Tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi phát hiện tình trạng khách hàng khó khăn trong việc trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần cử nhân viên trực tiếp tới gia đình ông Đỗ Văn H tìm hiểu nguyên nhân, bàn cách khắc phục tuy nhiên gia đình ông H không hợp tác, từ chối làm việc với chuyên viên. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 50452/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-KNM ông H và bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng và Ngân hàng đã gửi các thông báo cụ thể sau cho ông H, bà Thoa: Ngày 23/8/2013 AMC đã gửi thông báo số 4180/2013/TB-AMC về việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ của ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T; ngày 09/10/2013 cán bộ xử lý nợ ngân hàng đã xuống làm việc với khách hàng. (KH Đỗ Văn H và Phan Thị T); ngày 09/10/2013 AMC đã gửi thông báo số 4937/2013/TB-AMC về việc thu hồi nợ trước hạn.(KH Đỗ Văn H và Phan Thị T); ngày 22/3/2016 AMC đã gửi thông báo số 1689-01/2016TB-AMC về việc tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm, của ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T; ngày 28/11/2016 AMC gửi thông báo số 26645/2016/TB-AMC về việc thu giữ tài sản bảo đảm của ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T; ngày 28/11/2016 AMC có quyết định số 26645/TB-AMC về việc thu giữ tài sản bảo đảm của ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T.

Ngày 09/1/2019 Ngân hàng nhận được Thông báo thụ lý vụ án số: 05/TB-TLVA của Tòa án nhân dân quận HBT trong thông báo về việc ông Đỗ Văn H đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số: 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011 (số công chứng 4870.2011/HĐTC-TCB ngày 13/12/2011 tại văn phòng công chứng LT) vô hiệu. Ngân hàng không đồng ý với các yêu cầu trên vì căn cứ vào hồ sơ mà Ngân hàng đang lưu giữ thì các hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ... đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Do đó các yêu cầu của gia đình ông H là không có cơ sở pháp luật.

Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình Ngân hàng làm đơn phản tố đối với nguyên đơn cụ thể:

Buộc ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T thanh toán cho Tbank số tiền: 4.161.080.718 đồng, bao gồm 1.733.330.000 đồng nợ gốc và 2.427.750.718 đồng nợ lãi tạm tính đến hết ngày 20/3/2019 và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt kể từ ngày 21/3/2019 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 50452/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-KNM.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông H bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên và lãi phát sinh thì ngân hàng Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án hoặc văn phòng thừa phát lại tiến

hành kê biên phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất của ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T tại thửa đất số 29(1F), tờ bản đồ số 13 diện tích 106m² tại địa chỉ: phường ĐK, quận HM, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 529183, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 00985/HĐ: 1079/2786 do UBND quận HM cấp ngày 10/8/2011.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông H, bà T đối với Ngân hàng, nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H và bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phan Thị T, chị Đỗ Thị Minh P (do ông Đỗ Văn H đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông không đồng ý vì yêu cầu trả gốc và lãi phát sinh từ năm 2013 cho đến thời điểm Ngân hàng có yêu cầu phản tố thì đã hết thời hiệu khởi kiện. Ngày 09/10/2013, ông và cán bộ Ngân hàng T có lập Biên bản làm việc về việc sẽ tắt toán khoản nợ Ngân hàng nếu không được giảm mức lãi suất. Do không nhận được ý kiến phản hồi từ phía ngân hàng nên ông mới không thanh toán tiếp khoản nợ.

Đối với yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất của ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T tại thửa đất số 29(1F), tờ bản đồ số 13 diện tích 106m² tại địa chỉ: phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội của Ngân hàng thì ông cũng không đồng ý vì ông đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011 do Văn phòng công chứng LT lập là vô hiệu.

- Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 25/01/2019, đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng LT – ông Đặng Hữu Biên trình bày:

Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng LT, ngày 13/12/2011, ông Đỗ Văn H, bà Phan Thị T và Ngân hàng T – chi nhánh ĐĐ – phòng giao dịch Keang nam đã cung cấp các giấy tờ liên quan theo quy định, thỏa thuận giao kết Hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu công chứng hợp đồng. Công chứng viên của Văn phòng công chứng LT đã tiến hành công chứng và ban hành Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4870.2011/HĐTC-TCB ngày 13/12/2011 theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Việc nguyên đơn cho rằng tài sản thế chấp là tài sản sở hữu chung của cả gia đình, vợ chồng ông bà chỉ là đại diện đứng tên. Tuy nhiên, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 529183 do UBND quận HM cấp ngày 10/8/2011 thì UBND quận HM chứng nhận tên chủ sử dụng đất, sở hữu tài sản

là ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T, ngoài ra không ghi nhận tên cá nhân nào khác. Tại thời điểm công chứng, ông H, bà T cũng không xuất trình bất cứ văn bản tài liệu nào khác cho công chứng viên để chứng minh tài sản trên là tài sản thuộc sử dụng, sở hữu chung của cả gia đình. Do vậy, vợ chồng ông H, bà T là chủ sử dụng, sở hữu đối với tài sản và bên thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng T- chi nhánh ĐĐ- phòng giao dịch Keang nam là đúng theo quy định của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông với tư cách là đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng LT trong quá trình tổ tụng giải quyết vụ án bao gồm cả phiên xét xử tại cấp sơ thẩm.

Tại bản tự khai ngày 23/7/2019, anh Đặng Trung Đ trình bày:

Anh và chị Đỗ Thị Minh P kết hôn năm 2017 và hiện đang sinh sống tại nhà số 18, ngách 282/1, KG, phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội. Quá trình sinh sống tại đây, anh được gia đình cho biết là vợ anh bỏ tiền ra xây dựng ngôi nhà 05 tầng tại địa chỉ trên. Nay ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp ký với Ngân hàng TMCP cổ phần Kỹ thương Việt Nam là vô hiệu thì anh đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho gia đình anh.

Do công việc bận không thể đến Tòa án nên anh đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh tại tất cả các buổi làm việc và phiên tòa xét xử. Tất cả các giấy tờ của Tòa án đề nghị giao cho ông Đỗ Văn H nhận thay anh.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 15/7/2019, 17/7/2019, 18/7/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đỗ Bình T, ông Đỗ Văn T, ông Đỗ Văn H trình bày :

Các ông là con trai của cụ Doãn Thị T và cụ Đỗ Văn Hách (đã mất năm 2010). Mẹ của các ông có góp tiền mua đất và xây nhà tại địa chỉ 18, ngách 282/1 KG, ĐK, HM, Hà Nội tổng số tiền là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) trong đó có 700.000.000đ mua đất và 500.000.000đ xây nhà với mục đích làm nơi thờ tự của gia đình và để con cháu sum họp. Các ông tôn trọng ý nguyện của mẹ và không đồng ý với bất kỳ sự thay đổi nào khác. Do ở xa và công việc bận nên các ông xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên tòa xét xử của Tòa án. Tất cả các văn bản của Tòa án đề nghị giao cho ông Đỗ Văn H nhận thay.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/9/2019, ông Cung Đức H, bà Nguyễn Thị Thanh H, anh Cung Đức H thống nhất trình bày:

Nhà đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13, phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội có nguồn gốc đất được UBND Thành phố Hà Nội phân cho cụ Cung Đức Minh (bố ông Cung Đức H) với diện tích 175m² từ năm 1990. Ông Hải được bố cho về ở và sử dụng diện tích đất này từ đó đến nay. Giấy tờ tặng cho ông hải đã nộp cho UBND quận HM khi đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Ông Hải được UBND quận HM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 518035 ngày 30/12/2005 đối với thửa đất trên, Khoảng năm 2011, ông Hải chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn H 106m² đất trong diện tích tổng số 175m². Ngày 10/8/2011, phòng Tài nguyên và môi trường đã thực hiện việc đăng ký biến động và cấp cho gia đình ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T, địa chỉ số 2, ngõ 66, đường Giáp Bát, quận HM, Thành phố Hà Nội Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 106m². Sau khi đăng ký biến động. Khoảng năm 2017 gia đình ông Hải phát hiện có sai sót về vị trí thửa đất trên Giấy chứng nhận với diện tích thực tế sử dụng và đã báo cho gia đình ông H nhưng ông H khẳng định là không sai nên gia đình ông Hải cũng không có ý kiến gì. Đến tháng 7/2019 sau khi được UBND phường ĐK và Tòa án nhân dân quận HBT thông báo thì gia đình ông Hải mới biết có việc nhầm lẫn về vị trí thửa đất trên Giấy chứng nhận của hai bên gia đình. Đề nghị Tòa án sớm giải quyết vụ án của ông H để thực hiện việc đính chính tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Hải. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn H về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì giữa 02 gia đình không có tranh chấp gì.

Do công việc bận nên gia đình ông không thể đến Tòa án để tham gia các buổi làm việc và tại phiên tòa xét xử vụ án nên gia đình đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt gia đình ông. Tất cả văn bản của Tòa án đề nghị giao cho ông Hải nhận thay toàn bộ các thành viên trong gia đình.

Tại đơn đề nghị ngày 30/10/2019 anh Cung Đức H, chị Phan Thị Mỹ L thống nhất trình bày:

Anh chị nhất trí với ý kiến trình bày của ông Hải. Do công việc bận nên anh chị không thể đến Tòa án để tham gia các buổi làm việc và tại phiên tòa xét xử vụ án nên anh chị đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh chị. Tất cả văn bản của Tòa án đề nghị giao cho ông Hải nhận thay anh chị.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DSST ngày 14 tháng 11 năm 2019 14/11/2019 của Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn H đối với Ngân hàng T(Tbank) về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số: 50452/HĐTC-BĐS/TCB ngày 13/12/2011 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ngân hàng T(Tbank). Buộc ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T phải trả cho Ngân hàng T(Tbank) số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số: 50452/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-KNM ngày 16/12/2011 tính đến ngày xét xử sơ thẩm (12/11/2019) như sau:

Nợ gốc: 1.733.330.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 1.104.506.093 đồng

Nợ lãi quá hạn: 793.974.399 đồng

Tổng: 3.631.810.402 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (12/11/2019), ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T phải tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh trên số nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng số 50452/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-KNM ngày 16/12/2011.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng T(Tbank) về việc rút khoản lãi phạt chậm trả là: 900.510.536 đồng đối với ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T.

3. Xác định có sự nhầm lẫn về vị trí sơ đồ của thửa đất số 29(1F) có diện tích 106m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số: BG 529183, số vào sổ cấp GCN: CH 60985/HĐ: 1079/2786 do UBND quận HM cấp ngày 10/8/2011 cho ông Đỗ Văn H, bà Phan Thị T và thửa đất số 29 có diện tích 69m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 518036, số vào sổ cấp GCN: 017462313/QĐ-UB do UBND quận HM cấp ngày 30/12/2005 cho ông Cung Đức H. UBND quận HM, Văn phòng đăng ký đất đai quận HM có trách nhiệm căn cứ bản án, quyết định này của Tòa án nhân dân quận HBT để đính chính về vị trí sơ đồ thửa đất 29 và 29(1F) tại 02 Giấy chứng nhận trên theo đúng thực tế hiện tại các bên đang quản lý sử dụng.

4. Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng T(Tbank). Trường hợp ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng T(Tbank) số tiền nợ gốc và lãi nêu trên, Ngân hàng T(Tbank) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 29(1F), tờ bản đồ số 13 diện tích 106m² tại địa chỉ: phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội (nay là số 18, ngách 282/1, KG, phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số: BG 529183, số vào sổ cấp GCN: CH 00985/HĐ: 1079/2786 do UBND quận HM cấp ngày 10/8/2011 cho ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011 được công chứng tại Văn phòng công chứng LT, số công chứng số 4870.2011/HĐTC-TCB giữa ông Đỗ Văn H - bà Phan Thị T và Ngân hàng T(Tbank), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận HM ngày 14/12/2011 và theo Quyết định đính chính vị trí sơ đồ thửa đất của UBND quận HM nêu trên.

Khi Ngân hàng T(Tbank) có yêu cầu kê biên phát mại tài sản đảm bảo thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T được nhận lại giá trị tài sản gắn liền với đất là nhà 05 tầng sau khi xử lý tài sản đảm bảo trên.

Sau khi phát mại tài sản thế chấp nếu không đủ để thanh toán khoản nợ trên thì ông H, bà T phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi hết khoản nợ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là ông Đỗ Văn H có đơn kháng cáo ngày 20/11/2019 đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số: 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011 giữa ông Đỗ Văn H, bà Phan Thị T với Ngân hàng Tvô hiệu và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Minh P, ông Đỗ Văn T và ông Đỗ Văn H có đơn kháng cáo ngày 20/11/2019 đề nghị đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu phản tố, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp ngày 13/12/2011 ông Quách Đại D chỉ là quyền giám đốc phòng giao dịch, không được sự ủy quyền của Tổng giám đốc Tbank nên ông Dương không có thẩm quyền ký kết hợp đồng thế chấp với ông H, bà Thoa.

- Về tài sản thế chấp: Có sự nhầm lẫn về vị trí thửa đất giữa nhà ông H và nhà ông Hải nên tài sản trên đất cũng sai vị trí. Việc nhầm lẫn này có 1 phần lỗi của Ngân hàng khi thẩm định tài sản thế chấp đã không phát hiện ra.

- Ngôi nhà 05 tầng trên đất có trước thời điểm ông H thế chấp cho ngân hàng và là tài sản của chung của gia đình ông H. Tiền xây dựng nhà là của con gái ông H là Đỗ Thị Minh P và mẹ ông H là bà Doãn Thị Tâm, nhưng khi thế chấp nhà đất cho Ngân hàng thì chỉ có ông H và bà T ký kết hợp đồng thế chấp còn các thành viên khác trong gia đình ông không biết.

Đề nghị HĐXX tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011 giữa ông H, bà T với Tbank vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu: Ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

2. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Căn cứ quy định tại Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005 và Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP của HĐTP Tòa án ND tối cao thì thời hiệu khởi kiện đối với Hợp đồng tín dụng số 50452/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-KNM ngày 16/12/2011 giữa ông H, bà T với Tbank là 02 năm kể ngày phát sinh tranh chấp. Từ năm 2013 ông H, bà T không trả được nợ gốc và lãi theo thỏa thuận cho

Ngân hàng, tháng 3/2019 ngân hàng mới có đơn phản tố và ngày 10/6/2019 Tòa án thụ lý đơn phản tố của Ngân hàng là hết thời hiệu khởi kiện đối với khoản tiền lãi. Đối với yêu cầu trả khoản tiền gốc thì không áp dụng thời hiệu. Nếu căn cứ vào lịch trả nợ để tính thời hiệu khởi kiện như quan điểm của Ngân hàng và nhận định của bản án sơ thẩm thì thấy rằng quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng chưa bị xâm phạm kể cả khi khách hàng không trả nợ gốc và nợ lãi.

Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 13/12/2011 vô hiệu và đình chỉ yêu cầu phản tố của Tbank về việc đòi khoản tiền lãi của Hợp đồng tín dụng ngày 16/12/2011 đã ký kết giữa ông H, bà T với Tbank.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DSST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

Về tố tụng:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án đến phiên tòa lần thứ hai. Tại phiên tòa, có mặt nguyên đơn và bị đơn, vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông Đỗ Văn Văn Hà kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng vắng mặt không có lý do, được coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Hà và tiến hành xét xử vụ án để giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của các đương sự khác.

Về nội dung vụ án:

1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 16/12/2011, ông Đỗ Văn H, bà Phan Thị T và Ngân hàng T– chi nhánh ĐĐ– Phòng giao dịch Keang nam (do ông Quách Đại D đại diện) ký kết Hợp đồng tín dụng số 50452/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-KNM với số tiền vay là 02 tỷ đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông H bà T đã thế chấp cho Ngân hàng Thửa đất số 29(1F), tờ bản đồ số 13 diện tích 106m² tại địa chỉ: phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BG 529183, vào sổ cấp GCN số CH 00985/HĐ: 1079/2786 do UBND quận HM cấp ngày 10/8/2011 đứng tên ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011, được công chứng tại Văn phòng công chứng LT số 4870.2011/HĐTC-TCB ngày 13/12/2011 và đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận HM ngày 14/12/2011.

Các bên ký kết Hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, đúng chủ thể tham gia giao dịch dân sự. Hợp đồng thế chấp được công chứng hợp pháp và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật.

- Về ý kiến của ông H và Luật sư của ông H cho rằng: Thời điểm tháng 12/2011 ông Quách Đại D là quyền giám đốc phòng giao dịch nên không có thẩm quyền ký kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp với ông H, bà Thoa. Xét thấy, quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đã nộp cho Tòa án các Quyết định số: 011465/QĐ-TGD ngày 31/12/2010 (cùng các phụ lục kèm theo), Quyết định số: 001330/QĐ-TGD ngày 25/02/2011 và Quyết định bổ nhiệm Quyền giám đốc số: 13459/QĐ-TGD ngày 12/10/2011 của Tổng giám đốc Tbank là các quyết định về bổ nhiệm, ủy quyền phê duyệt và ký kết các giao dịch tín dụng. Theo đó, ông Quách Đại D có thẩm quyền đại diện Tbank để ký kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp với ông H, bà Thoa. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Tbank đã nộp bổ sung Công văn số: 11174/2019/CV-TCB ngày 12/11/2019 có nội dung xác nhận Hợp đồng tín dụng, hợp đồng bổ sung hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản do ông Quách Đại D ký xác lập theo các Quyết định trên là hoàn toàn đúng. Như vậy, Ngân hàng đã có văn bản xác nhận đồng ý, biết và không phản đối về giao dịch giữa Ngân hàng do ông Dương là đại diện với ông H, bà Thoa. Do đó, ý kiến của ông H và Luật sư của ông H cho rằng ông Quách Đại D ký kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp với ông H, bà T không đúng thẩm quyền là không có cơ sở chấp nhận.

- Về tài sản thế chấp: Ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (vợ, con và các em của ông H) khai: Tài sản ông H bà T thế chấp cho Tbank là tài sản chung của gia đình ông H, tài liệu chứng minh là Biên bản thỏa thuận viết tay ngày 10/5/2011 giữa cụ T (mẹ ông H) với vợ chồng ông H và Biên bản thỏa thuận đánh máy ngày 06/7/2011 giữa chị P (con ông H) với vợ chồng ông H có nội dung: Ngôi nhà 05 tầng trên Thửa đất số 29(1F) do chị P xây dựng và cụ T (mẹ ông H) góp 1,2 tỷ để mua đất và xây nhà.

Xét thấy, 02 biên bản thỏa thuận do ông H xuất trình là thỏa thuận trong gia đình ông H, bà T không phải là căn cứ làm phát sinh quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất đó. Thời điểm thế chấp tài sản, ông H, bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất

hợp pháp do đó ông H, bà T là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp tài sản thế chấp nên ông bà có quyền định đoạt tài sản (thế chấp tại ngân hàng) theo quy định của pháp luật mà không cần phải có sự đồng ý của bất kỳ thành viên nào khác trong gia đình. Tại Khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp, bên thế chấp (ông H, bà Thoa) cam kết và bảo đảm rằng: *Toàn bộ tài sản thế chấp nói trên thuộc quyền sở hữu của mình, hiện không có tranh chấp, không bị kê biên, phong tỏa, cầm giữ hoặc có bất kỳ ràng buộc, hạn chế. Bên thế chấp có toàn quyền sử dụng, định đoạt để thế chấp cho Tbank.* Do đó, trường hợp các thành viên trong gia đình ông H có tranh chấp về khoản tiền đóng góp mua đất sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

- Về việc nhầm lẫn vị trí sơ đồ thửa đất 29 và 29(1F) tại 02 giấy chứng nhận của gia đình ông Đỗ Văn Đỗ Văn H và gia đình ông Cung Đức H:

Tại mục III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG 529183 do UBND quận HM cấp ngày 10/8/2011 cho ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T thể hiện số thửa 29 (1F) diện tích 106m² tính từ đường giao thông vào có vị trí phía bên tay trái. Tại mục V của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 58036 do UBND quận HM cấp ngày 30/12/2005 cho ông Cung Đức H thể hiện số thửa 29 (1F) diện tích 106m² đề ghi chú *phần chuyển dịch* (cho ông H, bà Thoa) có vị trí phía bên tay trái. Tại mục VI những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi *“ngày 10/8/2011 đã chuyển nhượng 106,0m² đất sử dụng riêng cho ông H, bà T theo hợp đồng số 1079 ngày 05/7/2011. Diện tích còn lại: 69,0 m² đất ở”*. Như vậy diện tích nhà ông H là 106 m², diện tích nhà ông Hải sau khi chuyển nhượng là 69 m². Sau khi cấp các giấy chứng nhận trên, hộ gia đình ông H và ông Hải sử dụng theo đúng diện tích đã chuyển nhượng và không có tranh chấp gì. Ngày 18/7/2019, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thấy vị trí nhà ông H đang quản lý sử dụng là phía bên tay phải tính từ đường giao thông vào và nhà ông Hải sát bên cạnh (bên tay trái nhà ông H) tính từ đường giao thông vào. Đối chiếu với sơ đồ thửa đất thể hiện tại 02 giấy chứng nhận trên thấy có sự nhầm lẫn về vị trí thửa đất của hai gia đình. Tại biên bản làm việc ngày 18/7/2019 UBND phường ĐK xác nhận có sự nhầm lẫn tại sơ đồ thửa đất của nhà ông H và nhà ông Hải. Phần gạch chéo tại sơ đồ thửa đất thể hiện đã chuyển nhượng cho ông H nhưng thực tế là ngược lại về vị trí.

Như vậy có sự nhầm lẫn về vị trí sơ đồ thửa đất tại Giấy chứng nhận của 02 thửa đất 29 và 29(1F). Theo các bên thỏa thuận chuyển nhượng và thực tế đang quản lý sử dụng thì thửa đất 29 hiện tại là thửa đất 29 (F1) và ngược lại. Ngoài việc nhầm lẫn về vị trí thì các nội dung khác của Giấy chứng nhận đều đúng theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng xác nhận thực tế quản lý và sử dụng đúng diện tích của mình mà không có tranh chấp gì. Theo điểm b

khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 quy định về đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp như sau:

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a)...

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.

Tại điểm d khoản 2 của Điều 106 của Luật Đất đai quy định cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp “...người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai...”. Như vậy việc nhầm lẫn sơ đồ vị trí thửa đất tại 02 Giấy chứng nhận thuộc trường hợp đính chính mà không hủy hay thu hồi giấy chứng nhận. Do đó kiến nghị UBND quận HM có trách nhiệm đính chính về vị trí sơ đồ thửa đất 29 và 29(1F) tại 02 Giấy chứng nhận trên theo đúng thực tế hiện tại các bên đang quản lý sử dụng.

Như đã phân tích trên, Hợp đồng thế chấp là đúng quy định của pháp luật, việc nhầm lẫn sơ đồ vị trí thửa đất tại Giấy chứng nhận không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn H về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011 vô hiệu.

2. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 16/12/2011 ông Đỗ Văn H, bà Phan Thị T và Ngân hàng T- chi nhánh ĐĐ- Phòng giao dịch Keang nam (do ông Quách Đại D đại diện) đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 50452/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-KNM với số tiền vay là 02 tỷ đồng.

Ông H, bà T đã ký kết Khế ước nhận nợ và Cam kết trả nợ số 50452 ngày 16/12/2011 số tiền nhận nợ là 02 tỷ đồng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là 16/03/2023, lãi suất vay là 23%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần... và Phụ lục số 01 cùng ngày thỏa thuận lịch trả nợ, kế hoạch trả nợ gốc và lãi. Ngân hàng đã giải ngân cho ông H, bà T số tiền là 02 tỷ đồng theo Giấy nhận nợ trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 28/6/2013, các bên tiếp tục ký văn bản Bổ sung hợp đồng tín dụng sửa đổi về lãi suất vay, về trao đổi thông tin giữa hai bên, bổ sung quyền và nghĩa vụ của các bên.

Ông H đã trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc là 266.670.000đ và lãi là 54.009.362 đồng thì không trả nữa với lý do: Đến năm 2013 do mặt bằng lãi suất của toàn bộ hệ thống ngân hàng giảm, ông H đề nghị Ngân hàng điều chỉnh giảm lãi suất cho khoản vay, nếu không được thì tất toán hợp đồng nhưng không

nhận được ý kiến phản hồi của Ngân hàng nên ông H không thanh toán tiếp nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nữa là vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 22/11/2017 Ngân hàng có đơn phản tố yêu cầu ông H, bà T trả số tiền nợ gốc là 1.733.330.000 đồng và các khoản lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 50452/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-KNM ngày 16/12/2011.

Tại Điều 13 của Hợp đồng tín dụng quy định về chấm dứt hợp đồng, thu hồi nợ trước hạn, phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại như sau:

13.1. Hợp đồng chấm dứt trong những trường hợp sau:

- *Hết thời hạn vay và bên B thanh toán đầy đủ các khoản nợ gốc, lãi vay, phí và chi phí khác (nếu có) cho bên A.*

- *Bên B thanh toán đầy đủ các khoản nợ gốc, lãi vay, phí và chi phí khác (nếu có) theo yêu cầu của bên A và được bên A đồng ý chấm dứt hợp đồng*

- *Các trường hợp khác do hai bên thỏa thuận.*

...

13.2. Quyền thu hồi nợ trước hạn:

“Bên B không trả hay chậm trả nợ (gốc hoặc lãi hoặc phí và các chi phí khác nếu có); hoặc phát sinh bất kỳ khoản nợ quá hạn nào tại bên A hoặc bên thứ Ba hay vi phạm nghĩa vụ thuế

Xét thấy, thời hạn của Hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận là đến ngày 16/03/2023. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ gốc đến hạn và lãi suất theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Lãi quá hạn vẫn đang phát sinh và Ngân hàng có quyền thu hồi nợ trước hạn. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và luật sư của nguyên đơn đề nghị đình chỉ giải quyết yêu cầu của bị đơn về việc đòi khoản tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Như đã phân tích trên, các bên ký hợp đồng tín dụng cùng các Phụ lục, giấy nhận nợ là hoàn toàn tự nguyện. Lý do ông H đưa ra do không được Ngân hàng điều chỉnh giảm lãi nên ông không thanh toán cả gốc và lãi là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc Hùng và bà T phải trả cho Ngân hàng Số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số 50452/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-KNM ngày 16/12/2011 tính đến ngày xét xử sơ thẩm (12/11/2019) gồm: Nợ gốc: 1.733.330.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.104.506.093 đồng; Nợ lãi quá hạn: 793.974.399 đồng Tổng cộng: 3.631.810.492 đồng (*Ba tỷ, sáu trăm ba mươi một triệu, tám trăm mười nghìn, bốn trăm chín hai đồng*) là có căn cứ.

Về yêu cầu kê biên phát mại tài sản bảo đảm:

Hợp đồng thế chấp tài sản số: 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011 được công chứng tại Văn phòng công chứng LT số 4870.2011/HĐTC-TCB giữa ông Đỗ Văn H, bà Phan Thị T và Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận HM ngày 14/12/2011 là hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực thi hành đối với các bên. Trường hợp ông H và bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ gốc và lãi nêu trên, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 29(1F), tờ bản đồ số 13 diện tích 106m² tại địa chỉ: phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội (nay là nhà số 18, ngách 282/1, KG, phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội) để thu hồi nợ.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn H, bà Đỗ Thị Minh P và ông Đỗ Văn T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DSST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội .

Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

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

Về án phí :

Ông Đỗ Văn H thuộc diện người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí phúc thẩm .

Bà Đỗ Thị Minh P, ông Đỗ Văn T và ông Đỗ Văn H, mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 133, 317, 318, 319, 323, 429 Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006;
- Căn cứ điểm d khoản 2 của Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013
- Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Điều 2 Luật người cao tuổi.

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DSST ngày 14 tháng 11 năm 2019 14/11/2019 của Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn H đối với Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam.

Xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011 giữa ông Đỗ Văn H, bà Phan Thị T và Ngân hàng Tđược công chứng số 4870.2011/HĐTC-TCB tại Văn phòng công chứng LT, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/12/2011 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận HM là hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ngân hàng Tđối với ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T.

Buộc ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T phải trả cho Ngân hàng Tsố tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 50452/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-KNM ngày 16/12/2011 tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/11/2019) như sau:

Nợ gốc: 1.733.330.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 1.104.506.093 đồng

Nợ lãi quá hạn: 793.974.399 đồng

Tổng cộng: 3.631.810.492 đồng (*Ba tỷ, sáu trăm ba mươi một triệu, tám trăm mười nghìn, bốn trăm chín hai đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/11/2019), ông H và bà T còn phải tiếp tục trả khoản lãi phát sinh trên số nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 50452/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA- KNM ngày 16/12/2011.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng Tvề việc rút khoản lãi phạt chậm trả là 900.510.536 đồng đối với ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T.

3. Xác định có sự nhầm lẫn về vị trí sơ đồ của Thửa đất số 29(1F) có diện tích 106m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BG 529183, vào sổ cấp số GCN CH 00985/HĐ: 1079/2786 do UBND quận HM cấp ngày 10/8/2011 cho ông Đỗ Văn H, bà Phan Thị T và Thửa đất số 29 có diện tích 69m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 518036, vào sổ cấp GCN số 017462313/QĐ-UB do UBND quận HM cấp ngày 30/12/2005 cho ông Cung Đức H. UBND quận HM, Văn phòng đăng ký đất đai quận HM có trách nhiệm đính chính về vị trí sơ đồ thửa đất 29 và thửa đất 29(1F) tại 02 Giấy chứng nhận nêu trên theo đúng thực tế sử dụng hiện nay của hai bên gia đình.

4. Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam. Trường hợp ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ gốc và lãi nêu trên, thì Ngân hàng Tcó quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 29(1F), tờ bản đồ số 13 diện tích 106m² tại địa chỉ: phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội (nay là nhà số 18, ngách 282/1 KG, phường ĐK, quận HM, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BG 529183, vào sổ cấp số GCN CH 00985/HĐ: 1079/2786 do UBND quận HM cấp ngày 10/8/2011 cho ông Đỗ Văn H, bà Phan Thị T theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 50452/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/12/2011 giữa ông Đỗ Văn H, bà Phan Thị T và Ngân hàng Tđược công chứng số 4870.2011/HĐTC-TCB tại Văn phòng công chứng LT, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/12/2011 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận HM và theo Quyết định đính chính của UBND quận HM, Văn phòng đăng ký đất đai quận HM về vị trí sơ đồ thửa đất tại Giấy chứng nhận của thửa đất 29 và thửa đất 29(1F).

Khi Ngân hàng T(Tbank) có yêu cầu kê biên phát mại tài sản đảm bảo thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T được nhận lại giá trị tài sản gắn liền với đất là nhà 05 tầng sau khi xử lý tài sản đảm bảo trên.

Sau khi phát mại tài sản thế chấp nếu không đủ để thanh toán khoản nợ trên thì ông H, bà T phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi hết khoản nợ.

5. Về án phí

- Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đỗ Văn H và bà Phan Thị T. Ông H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số AC/2015/0003124 ngày 17/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HBT, thành phố Hà Nội.

- Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 50.080.540 đồng (*Năm mươi triệu, không trăm tám mươi nghìn, năm trăm bốn mươi đồng*) theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0002423 ngày 10/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HBT, thành phố Hà Nội.

- Miễn toàn bộ tiền án phí phúc thẩm cho ông Đỗ Văn H.

- Bà Đỗ Thị Minh P, ông Đỗ Văn T và ông Đỗ Văn H, mỗi người phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0003062 ngày 26/11/2019, Biên lai thu tiền số AA/2017/0003072 ngày 12/12/2019 và Biên lai thu tiền số AA/2017/0003145 ngày 13/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HBT, 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 thoả 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận HBT
- Chi cục THADS quận HBT
- UBND quận HM
- Văn phòng ĐKĐĐ quận HM
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. Hội đồng xét xử phúc thẩm
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Hoàng Thị Thu Lan