

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 05¹

ÁN LỆ SỐ/2021/AL

Về trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà có tranh chấp về tài sản

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2021 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Bản án phúc thẩm số 221/2019/DS-PT ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần T với bị đơn là anh Lê Hồng P, chị Phạm Thị Hồng L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 26 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 29 và đoạn 30 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên thế chấp, được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thủ tục thế chấp đúng quy định của pháp luật nhưng trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản/hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, có đương sự cho rằng tài sản thế chấp là di sản thừa kế chưa chia và cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên thế chấp không đúng quy định của pháp luật nhưng không đương sự nào có tranh chấp về tài sản.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật; nếu sau này có tranh chấp về tài sản đó thì các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác để bảo đảm quyền, lợi ích của mình bằng giá trị tài sản.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ khóa của án lệ:

“Quyền sử dụng đất”, “Hợp đồng thế chấp”; “Khởi kiện bằng vụ án dân sự khác”; “Bảo đảm quyền, lợi ích bằng giá trị tài sản”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

¹ Dự thảo án lệ này do Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đề xuất.

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại cổ phần T (gọi tắt là Ngân hàng T) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Anh Lê Hồng P cùng vợ là chị Phạm Thị Hồng L (bị đơn) và Ngân hàng thương mại cổ phần T (Ngân hàng T) có ký các Hợp đồng tín dụng vào các ngày 02/11/2010, ngày 08/11/2010 và ngày 18/11/2010, cụ thể như sau:

- Ngày 02/11/2010, bị đơn và Ngân hàng T đã ký kết hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO để vay số tiền 15.000.000.000 đồng. Ngày 03/11/2010, bị đơn đã nhận khoản tiền 15.000.000.000 đồng là tiền giải ngân từ Ngân hàng T, mục đích vay vốn mua nhà, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 03/11/2035, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/3/2011 là 15.5%/năm, lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng T tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng T tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

- Ngày 08/11/2010, bị đơn cùng Ngân hàng T ký kết hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngày 08/11/2010, bị đơn đã nhận khoản tiền 2.000.000.000 đồng giải ngân từ Ngân hàng T, mục đích vay vốn tiêu dùng, thế chấp bất động sản, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 08/11/2025, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/3/2011 là 15.8%/năm, lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng T tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 6%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng T tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

- Ngày 18/11/2010, bị đơn và Ngân hàng T đã ký kết hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB-SGO vay số tiền 9.750.000.000 đồng. Ngày 20/11/2010, bị đơn đã nhận nợ khoản tiền 9.750.000.000 đồng giải ngân từ Ngân hàng T, mục đích vay vốn mua nhà, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 20/11/2011, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/3/2011 là 19.5%/năm, lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng T tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 5.5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng T tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, anh Lê Hồng P, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn H1 đã dùng tài sản của mình để thế chấp cho Ngân hàng T, cụ thể như sau:

- Ngày 02/11/2010, ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị H (do bà Nguyễn Thị H đại diện theo ủy quyền) và Ngân hàng T đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng 5360.2010/HĐTC - TCB lập tại Văn phòng công chứng B, thành phố Hà Nội. Theo đó, bà Nguyễn Thị H đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19, có diện tích 568,9m² đất ở đô thị (hình thức sử dụng riêng: 528,1m², sử dụng chung: 40,8m²), thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ Tô 49, phường D, quận G, thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142437, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 2440/QĐ-UBND/2010/268 do UBND quận G, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 cho ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị H. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 287,53 m², diện tích sàn: 1217,47m², kết cấu bê tông, số tầng 04. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà ở quận G, thành phố Hà Nội ngày 03/11/2010.

- Ngày 16/11/2010, anh Lê Hồng P và Ngân hàng T cùng ký hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng 5657.2010/HĐTC-TCB lập tại Văn phòng công chứng B, thành phố Hà Nội. Theo đó, anh Lê Hồng P đã sử dụng tài sản của mình là quyền sử dụng thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19, có diện tích 331,1m² đất ở tại đô thị (hình thức sử dụng riêng là 290,3m², sử dụng chung là 40,8m²), thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ Tô 49, phường D, quận G, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 142438, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 2440/QĐ-UBND/2010/267, do UBND quận G, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 cho anh Lê Hồng P. Tài sản bảo đảm trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà ở quận G, thành phố Hà Nội ngày 18/11/2010.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh P, chị L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết nên Ngân hàng T đã khởi kiện anh P, chị L tại Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy.

Ngày 6/9/2017, Ngân hàng T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với lãi phạt tính đến ngày 06/11/2018 là 13.855.046.104 đồng và không yêu cầu tính lãi phạt phát sinh.

Ngoài ra, để tạo điều kiện cho anh P, chị L trả nợ, Ngân hàng T đã rút phần phí phạt vi phạm hợp đồng của các hợp đồng tín dụng là: 267.500.000 đồng (cụ thể: 1% của hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO số tiền là 150.000.000 đồng; 1% của hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO với số 20.000.000 đồng và 1% của hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB-SGO với số tiền là 97.500.000 đồng).

Tính đến ngày 06/11/2018, dư nợ của anh P, chị L là:

* Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO:

- Nợ gốc: 14.400.000.000 đồng.

- Nợ lãi: 16.662.930.709 đồng.

Tổng cộng: 31.062.930.709 đồng.

* Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO:

- Nợ gốc: 1.866.664.000 đồng.

- Nợ lãi: 2.232.427.009 đồng.

Tổng cộng: 4.099.091.009 đồng.

* Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB-SGO:

- Nợ gốc: 9.749.600.689 đồng.

- Nợ lãi: 20.066.181.652 đồng.

Tổng cộng: 29.815.782.341 đồng.

Tổng cộng dư nợ của anh Lê Hồng P, chị Phạm Thị Hồng L tại Ngân hàng T tính đến thời điểm 06/11/2018 như sau:

- Tổng nợ gốc: 26.016.264.689 đồng.

- Tổng nợ lãi: 38.961.539.370 đồng (trong đó: tổng nợ lãi trong hạn là 14.728.648.678 đồng, tổng nợ lãi quá hạn là 24.232.890.692 đồng).

Tổng nợ gốc và lãi: 64.977.804.059 đồng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể như sau:

- Buộc anh P và chị L phải thanh toán trả nợ cho Ngân hàng T tổng số tiền là 64.977.804.059 đồng, bao gồm 26.016.264.689 đồng nợ gốc và 38.961.539.370 đồng nợ lãi (trong đó: tổng nợ lãi trong hạn là 14.728.648.678 đồng, tổng nợ lãi quá hạn là 24.232.890.692 đồng) tính đến hết ngày 06/11/2018.

- Kể từ ngày 07/11/2018, bị đơn phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO; hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO; hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB-SGO cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của anh Lê Hồng P, ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị H để thu hồi nợ cho Ngân hàng, các tài sản bảo đảm là:

Tài sản bảo đảm 1: Quyền sử dụng của thửa đất số 189-1P, tờ bản đồ số 19 có diện tích 568,9m² đất ở đô thị (hình thức sử dụng riêng: 528,1m², sử dụng

chung: 40,8m²), thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ Tổ 49, phường D, quận G, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142437, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 2440/QĐ-UBND/2010/268 do UBND quận G, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 đứng tên ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị H. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 287,53m², diện tích sàn: 1217,47m², kết cấu bê tông, số tầng 04. Theo hiện trạng mô tả trong biên bản thẩm định thì trên đất gồm: 01 nhà 5 tầng có diện tích sàn tầng 1 khoảng 108m² và 01 nhà 05 tầng có diện tích sàn tầng 1 khoảng 300 m².

Tài sản bảo đảm 2: Quyền sử dụng thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19 có diện tích 331,1m² đất ở tại đô thị (hình thức sử dụng riêng: 290,3m², sử dụng chung: 40,8m²), thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ Tổ 49, phường D, quận G, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142438, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 2440/QĐ-UBND/2010/267 do UBND quận G, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 đứng tên anh Lê Hồng P.

Yêu cầu những người sinh sống, cư trú trên toàn bộ diện tích nhà, đất nêu trên có trách nhiệm bàn giao tài sản bảo đảm cho Cơ quan thi hành án có thẩm quyền để kê biên, phát mại theo quy định pháp luật.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L trình bày:

Anh P và chị L xác nhận đã ký 03 hợp đồng tín dụng vào thời gian như Ngân hàng T trình bày với tổng số tiền vay của 03 hợp đồng là 26.750.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn H1 là bố, mẹ đẻ của anh P đã ký hợp đồng bảo lãnh đối với thửa đất 189-1p, tờ bản đồ số 19, diện tích 568,9m² là tài sản sở hữu riêng của ông H1, bà H và anh P thế chấp thửa đất 189-1p, tờ bản đồ số 19, diện tích 331m² là tài sản đứng tên anh Lê Hồng P. Ngoài ra còn có 40,8m² là diện tích sử dụng chung của ông H1, bà H và của anh P. Phần diện tích sử dụng chung này anh P không biết vì sao Ngân hàng lại đưa vào làm tài sản thế chấp. Do không hiểu biết, anh P đã ký vào hợp đồng thế chấp, việc này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của gia đình ông H1, bà H.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng anh P, chị L đã trả cho Ngân hàng được khoảng 1.000.000.000 đồng tiền gốc và thanh toán lãi đầy đủ từ khi vay đến khi quá hạn.

Việc vay tiền của vợ chồng anh P là có thật, anh chị đã nhận tiền và có thiện chí thanh toán. Do tình hình bất động sản đóng băng đã ảnh hưởng đến

việc trả nợ của anh, chị. Anh P, chị L đề nghị Ngân hàng xem xét, tạo điều kiện kéo dài thời gian trả nợ và duy trì bản hợp đồng đã ký.

Anh P chị L đề nghị xem xét việc Ngân hàng T đưa tài sản chung vào là tài sản đảm bảo thế chấp và tự ý tẩy xóa, sửa chữa hợp đồng. Do vậy, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp số 5657 ngày 16/11/2010 và hợp đồng 5360 ngày 02/11/2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H và chồng là ông Lê Văn H1 đã bảo lãnh cho con trai là anh Lê Hồng P vay số tiền 17.000.000.000 đồng của Ngân hàng, ông bà đã thế chấp thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19, diện tích 568,9m². Ngoài ra, còn có phần diện tích 40,8m² là sở hữu chung với thửa đất 290m² do con trai bà là anh Lê Hồng P đứng tên. Thửa đất này anh P cũng đã thế chấp cho Ngân hàng để bảo lãnh cho vợ là chị Phạm Thị Hồng L vay 10.000.000.000 đồng. Bà đề nghị xem xét việc Ngân hàng đưa tài sản chung vào làm tài sản thế chấp.

2. Ông Lê Văn H1 trình bày:

Ông là bố đẻ của anh Lê Hồng P. Bà Nguyễn Thị H là vợ của ông. Năm 2010, ông H1 được UBND quận G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, số sổ BD 142437 đứng tên ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị H, có diện tích 568,9m², hình thức sử dụng riêng là 528,1m², hình thức sử dụng chung là 40,8m², diện tích xây dựng là 287,53m², diện tích sàn là 1217,47m², nhà 4 tầng, bê tông, thửa đất số 189-1p tờ bản đồ số 19, tại Tổ 49 phường D, quận G, thành phố Hà Nội.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1 đã đưa cho anh Lê Hồng P giữ hộ. Sau đó, anh P và bà Nguyễn Thị H đã tự ý thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền.

Việc thế chấp này ông H1 hoàn toàn không biết, anh P và bà H không thông báo gì với ông. Anh P và bà H vay số tiền là bao nhiêu và vay từ khi nào ông cũng không biết. Hợp đồng thế chấp tài sản ông H1 không ký, ông cũng không ủy quyền cho bà H thế chấp tài sản như nêu trên.

Việc vay tiền của Ngân hàng, anh P và bà H phải tự chịu trách nhiệm trả tiền cho ngân hàng và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho ông vì ông không vay mượn gì. Ông không đồng ý dùng tài sản của ông để thế chấp cho Ngân hàng nên không đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp khi anh P không trả được nợ cho Ngân hàng.

3. Cụ Đỗ Thị N trình bày: Cụ N là mẹ của ông Lê Văn H1 và là mẹ chồng của bà Nguyễn Thị H. Cụ N sinh sống tại số 9, Tổ 49, phường D, quận G, thành phố Hà Nội cùng gia đình con trai là ông Lê Văn H1, con dâu là bà Nguyễn Thị H, cháu nội Lê Thu Phương (bị tâm thần và chết năm 2015), cháu nội Lê Hồng P, cháu dâu Phạm Thị Hồng L. Mảnh đất đang ở đứng tên con trai cụ là ông Lê Văn H1 và con dâu là bà Nguyễn Thị H.

Trong quá trình sử dụng, con trai và con dâu của cụ đã sử dụng vào mục đích gì cụ hoàn toàn không biết. Mọi giao dịch do ông H1, bà H tự quyết định, cụ không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Anh Đinh Quang T1 trình bày: Anh T1 cùng với hai con đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ số 9, Tổ 27, phường D, quận G, Hà Nội nhưng thực tế gia đình anh không ăn ở và sinh hoạt thường trú tại địa chỉ này.

Việc anh P, chị L và ông H1, bà H thế chấp toàn bộ tài sản tại địa chỉ số 9, Tổ 27, phường D, quận G, Hà Nội, anh T1 biết nhưng không có liên quan gì đến tài sản thế chấp. Do xác định không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đến tài sản thế chấp nên đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia tố tụng. Anh T1 có đơn từ chối tham gia tố tụng tại tòa án.

5. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Hữu N1, chị Trần Thị O, anh Phạm Ngọc Đ, chị Bùi Bích N2, anh Tô Văn B1, chị Đoàn Thị T2, anh Nguyễn Văn P1, anh Hoàng Thanh H2, chị Lê Thị L1, chị Nguyễn Thị Yến N3, chị Trần Thị H3, chị Đàm Thị H4, anh Nguyễn Văn H5, chị Lê Minh T3, anh Nguyễn Văn Đ1, là những người đến thuê nhà tại địa chỉ: số 9, Tổ 49 (nay là Tổ 27), phường D, quận G, Hà Nội đều có đơn từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án với lý do chỉ thuê nhà ở một thời gian ngắn, không có quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng nêu trên, đề nghị Tòa án không triệu tập làm việc và từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

6. Văn phòng công chứng B trình bày: Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5360.2010/HĐTC-TCB do công chứng viên của Văn phòng công chứng B công chứng ngày 02/11/2010 được giao kết giữa bên thế chấp là ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị H (đại diện là bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1369.2010/HĐUQ ngày 01/11/2010) và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP T do ông Nguyễn Khánh P2 làm đại diện.

Tại thời điểm công chứng, bà Nguyễn Thị H đã cung cấp cho Văn phòng công chứng hợp đồng ủy quyền số 1369.2010/HĐUQ lập tại Văn phòng công chứng A1 ngày 01/11/2010 với nội dung ủy quyền là: “bằng hợp đồng này bên A ủy quyền cho bên B thay mặt bên B thế chấp thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn ngân hàng” (thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19 và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Tổ 49, phường D, quận G, thành phố Hà Nội).

Căn cứ Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5360.2010/HĐTC-TCB ngày 02/11/2010 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H (đại diện cho ông Lê Văn H1) và Ngân hàng TMCP T là đúng pháp luật, đảm bảo đầy đủ các yếu tố như: các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Vào thời điểm công chứng, bà Nguyễn Thị H đã có mặt, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đã đọc và nhất trí ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Bên nhận thế chấp cũng có chữ ký của ông Nguyễn Khánh P2 và

dấu Ngân hàng thương mại cổ phần T đúng với chữ ký và con dấu ngân hàng đã đăng ký tại Văn phòng công chứng B (kèm theo hợp đồng ủy quyền của ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị H).

7. Văn phòng công chứng V trình bày: Ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 1369.2010/HĐUQ tại Văn phòng công chứng A1 (nay là Văn phòng công chứng V) do công chứng viên Chu Văn K chứng nhận. Sau khi ký kết các bên không có khiếu nại gì về công chứng. Kèm theo là hợp đồng ủy quyền 1369.2010/HĐUQ lập ngày 01/11/2010.

Tại Bản án sơ thẩm số 31/2018/DSST ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T đối với anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L về tranh chấp hợp đồng tín dụng trung hạn, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 02/11/2010; hợp đồng tín dụng trung hạn, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 08/11/2010 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB-SGO ngày 18/11/2010 giữa Ngân hàng TMCP T với anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L.

2. Buộc anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L phải trả cho Ngân hàng TMCP T tổng tiền nợ tính đến ngày 06/11/2018 là: 64.977.804.059 đồng (Sáu mươi tư tỷ, chín trăm bảy mươi bảy triệu, tám trăm linh tư nghìn không trăm năm mươi chín đồng). Trong đó nợ gốc: 26.016.264.689 đồng, nợ lãi 38.961.539.370 đồng (lãi trong hạn là 14.728.648.678 đồng, lãi quá hạn là 24.232.890.692 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP T thì Ngân hàng TMCP T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp sau:

Tài sản bảo đảm 1: Quyền sử dụng 568,9m² đất ở đô thị (hình thức sử dụng riêng: 528,1m², sử dụng chung: 40,8m²), thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Tổ 49, phường D, quận G, Hà Nội của thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142437, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 2440/QĐ-UBND/2010/268 do UBND quận G, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 mang tên ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị H) cùng các tài sản, công trình trên đất.

Tài sản bảo đảm 2: Quyền sử dụng 331,1m² đất ở tại đô thị (hình thức sử dụng riêng: 290,3m², sử dụng chung: 40,8 m²) thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Tổ 49, phường D, quận G, thành phố Hà Nội của thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142438, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 2440/QĐ-UBND/2010/267 do UBND quận G, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 mang tên anh Lê Hồng P) cùng các tài sản, công trình trên đất.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản nêu trên, những người sinh sống, cư trú trên toàn bộ diện tích nhà, đất trên phải có trách nhiệm bàn giao tài sản đảm bảo cho Cơ quan thi hành án có thẩm quyền để thi hành án theo quy định pháp luật.

Trường hợp việc phát mại tài sản thế chấp mà không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L vẫn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày kể tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm, ngày 13/12/2018, bị đơn anh Lê Hồng P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng; nguồn gốc hai thửa đất là di sản thừa kế chưa chia; ông Lê Văn H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Lê Hồng P là bị đơn trong vụ án trình bày, việc thế chấp tài sản trên đất của ông H1, bà H là không hợp pháp vì tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định thì tài sản trên đất của ông H1, bà H đã thay đổi so với thời điểm thế chấp; việc Ngân hàng đưa diện tích 40,8m² đất là diện tích sử dụng chung ghi trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà H và anh P là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích sử dụng chung này là của những ai ngoài ông H1, bà H và anh P. Do vậy đề nghị Tòa án huỷ các hợp đồng thế chấp tài sản và huỷ bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh và thu thập chứng cứ đầy đủ.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 31/2018/DSST ngày 6/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] 1. Về tố tụng:

[3] - Bị đơn anh Lê Hồng P có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

[4] - Đối với chị Phạm Thị Hồng L không có đơn kháng cáo, đã uỷ quyền cho chồng là anh Lê Hồng P làm đại diện tham gia tố tụng. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[5] - Đối với sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án không có đơn kháng cáo. Xét thấy sự vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[6] 2. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Lê Hồng P, Hội đồng xét xử xét thấy:

[7] 2.1. Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng:

[8] Trong các ngày 02/11/2010, ngày 08/11/2010 và ngày 18/11/2010, anh P cùng vợ là chị Phạm Thị Hồng L đã ký 03 hợp đồng tín dụng trung, dài hạn và ngắn hạn với Ngân hàng T, cụ thể:

[9] - Ngày 02/11/2010 anh P, chị L ký hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO với Ngân hàng T để vay số tiền 15.000.000.000 đồng, quá trình thực hiện hợp đồng anh P, chị L đã trả cho Ngân hàng được 600.000.000 đồng tiền gốc và 3.260.909.491 đồng tiền lãi. Tính đến ngày 06/11/2018 anh P, chị L còn nợ Ngân hàng T đối với hợp đồng này tổng cộng 31.062.930.709 đồng, trong đó tiền gốc là 14.400.000.000 đồng, tiền lãi là 16.662.930.709 đồng.

[10] - Ngày 08/11/2010 anh P, chị L ký hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO với Ngân hàng T để vay số tiền 2.000.000.000 đồng, quá trình thực hiện hợp đồng anh P, chị L đã trả cho Ngân hàng được 133.336.000 đồng tiền gốc và 432.566.104 đồng tiền lãi. Tính đến ngày 06/11/2018 anh P, chị L còn nợ Ngân hàng T đối với hợp đồng này tổng cộng 4.099.091.009 đồng, trong đó tiền gốc là 1.866.664.000 đồng, tiền lãi là 2.232.427.009 đồng.

[11] - Ngày 18/11/2010 anh P, chị L ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB SGO với Ngân hàng T để vay số tiền 9.750.000.000 đồng, quá trình thực hiện hợp đồng anh P, chị L đã trả cho Ngân hàng được 399.311 đồng tiền gốc và 1.927.620.749 đồng tiền lãi. Tính đến ngày 06/11/2018 anh P, chị L còn nợ Ngân hàng T đối với hợp đồng này tổng cộng

29.815.782.341 đồng, trong đó tiền gốc là 9.749.600.689 đồng, tiền lãi là 20.066.181.652 đồng.

[12] Tính đến ngày 06/11/2018, anh P và chị L còn nợ Ngân hàng T tổng số tiền là 64.977.804.059 đồng trong đó tổng nợ gốc: 26.016.264.689 đồng; tổng nợ lãi: 38.961.539.370 đồng (trong đó tổng nợ lãi trong hạn là 14.728.648.678 đồng, tổng nợ lãi quá hạn là 24.232.890.692 đồng).

[13] Xét các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa người đại diện có thẩm quyền của Ngân hàng TMCP T với anh P, chị L, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng, tại thời điểm ký kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, các bên đều đã đọc và ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện nên hợp đồng được xác định là hợp pháp và có hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết, quyền và nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý được quy định trong hợp đồng các bên đều có quyền và nghĩa vụ phải thực hiện. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng T khởi kiện và yêu cầu bị đơn phải trả nợ gốc và lãi như đề nghị là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[14] Đối chiếu với bảng sao kê tính lãi đến ngày 06/11/2018 do Ngân hàng T cung cấp thì lãi suất được tính và điều chỉnh theo từng thời kỳ, phù hợp với lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng và các quy định của pháp luật. Bị đơn cũng xác nhận khoản tiền nợ gốc và lãi do Ngân hàng yêu cầu khởi kiện là đúng, đề nghị xem xét, tạo điều kiện giãn nợ và miễn toàn bộ tiền lãi cho bị đơn vì số tiền quá lớn.

[15] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 6/9/2017, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với lãi phạt tính đến ngày 06/11/2018 là 13.855.046.104 đồng và 267.500.000 đồng phạt vi phạm hợp đồng của các hợp đồng tín dụng.

[16] Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận việc rút yêu cầu nêu trên là phù hợp và có căn cứ.

[17] 2.2. Xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp:

[18] - Xét hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5360.2010/HĐTC - TCB lập tại Văn phòng công chứng B, thành phố Hà Nội giữa ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị H (do bà Nguyễn Thị H đại diện theo ủy quyền) ký với Ngân hàng TMCP T.

[19] - Xét hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 5657.2010/HĐTC - TCB lập tại Văn phòng công chứng B, thành phố Hà Nội giữa anh Lê Hồng P và Ngân hàng TMCP T.

[20] Theo hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp là tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của bên thế chấp tài sản tại

thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142437, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH/2440/QĐ-UBND/2010/268 do UBND quận G, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010) mang tên ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị H và thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142438, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 2440/QĐ-UBND/2010/267 do UBND quận G, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/08/2010) mang tên anh Lê Hồng P.

[21] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp và Tòa án thu thập được thể hiện, các bên ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vào thời điểm công chứng, bà Nguyễn Thị H, anh Lê Hồng P có mặt và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đã đọc và nhất trí ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký nhà và đất quận G nên có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết, các bên có quyền và nghĩa vụ phải thực hiện. Do vậy trường hợp anh P và chị L không trả đầy đủ các khoản tiền nợ cho Ngân hàng T thì Ngân hàng T có quyền đề nghị cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[22] Đối với việc anh P và bà H đề nghị hủy hợp đồng thế chấp vì Ngân hàng nhận thế chấp cả phần diện tích sử dụng chung của hai thửa đất đã thế chấp nêu trên là không đúng quy định của pháp luật, dẫn đến hợp đồng thế chấp bị vô hiệu. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H không có đơn yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai và giải thích cho các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình nhưng không ai có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét, giải quyết là có căn cứ. Tuy nhiên cũng cần xác định, đối với diện tích 40,8m² là phần diện tích sử dụng chung của hai thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H1, bà H và anh P. Tại thời điểm thế chấp các bên đều tự nguyện thế chấp cả phần diện tích sử dụng chung, phần diện tích sử dụng riêng thuộc tài sản của bên thế chấp là bà H, ông H1 và anh P, ngoài ra không có ai khác có quyền sở hữu sử dụng. Các bên đều nhất trí thế chấp toàn bộ nhà đất thuộc quyền sở hữu của mình để đảm bảo khoản vay của anh P, chị L. Sau khi thế chấp các bên không ai có khiếu nại hay thắc mắc gì, do vậy không có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp bị vô hiệu do thế chấp cả phần diện tích sử dụng chung.

[23] Đối với ông Lê Văn H1 có lời khai, ông không ủy quyền cho bà H thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông và bà H tại địa chỉ nêu trên để đảm bảo cho khoản vay của anh P, chị L, tuy nhiên xem xét hợp đồng ủy quyền ngày 01/11/2010, số công chứng 1369.2010/HĐUQ được công chứng tại Văn phòng Công chứng A1 nay là Văn phòng Công chứng V. Nội dung uỷ quyền thể hiện: “Bằng hợp đồng này, Bên A (ông H1) uỷ quyền cho Bên B (bà H) thay mặt Bên A thế chấp thửa đất và tài sản gắn liền với đất

nêu trên để bảo lãnh cho Bên thứ ba vay vốn ngân hàng”. Văn phòng công chứng V cũng khẳng định, ông H1 đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà H và được công chứng tại Văn phòng công chứng A1 (nay là Văn phòng công chứng V). Sau khi ký hợp đồng ủy quyền cho bà H các bên không có khiếu nại gì nên hợp đồng ủy quyền có hiệu lực, trên cơ sở đó bà H đã ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của anh P, chị L là đúng quy định của pháp luật. Như vậy, việc ông H1 trình bày, ông không ủy quyền cho bà H thế chấp tài sản chung của vợ chồng, tuy nhiên lời trình bày của bà H và Văn phòng công chứng V cùng những tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của ông H1.

[24] Đối với kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì hai thửa đất thế chấp là di sản thừa kế chưa chia theo quy định của pháp luật, như vậy là chưa xem xét đến quyền lợi của người được hưởng di sản thừa kế và không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền lợi của họ là thiếu sót.

[25] Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn cung cấp tài liệu chứng minh Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đang thụ lý và giải quyết vụ án sơ thẩm về yêu cầu chia thừa kế và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Lê Thị Thuý N4, địa chỉ số 13 phố K, Tổ 28, khu 2, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh và bị đơn là ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị H và anh Lê Hồng P, địa chỉ tại số 9, Tổ 27, phường D, quận G, thành phố Hà Nội. Di sản thừa kế là hai thửa đất đã thế chấp trong vụ án này, tuy nhiên, ngày 31/7/2018 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án với lý do nguyên đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và cũng không vì sự kiện bất khả kháng. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng tín dụng, không giải quyết yêu cầu chia thừa kế liên quan đến tài sản là hai thửa đất đã thế chấp, nên không triệu tập những người được hưởng di sản thừa kế theo yêu cầu của bị đơn là đúng và có căn cứ.

[26] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 bà H là trái pháp luật, trên cơ sở đó ông H1, bà H thế chấp tài sản cho Ngân hàng là không đúng, hợp đồng thế chấp không có hiệu lực. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Phòng tài nguyên và Môi trường quận G cung cấp: về nguồn gốc sử dụng đất tại thửa đất số 9, Tổ 27 (Tổ 49 cũ), phường D, quận G, Hà Nội. Theo bản đồ năm 1978 tờ bản đồ thôn Hậu, thuộc thửa đất số 396, diện tích 774m², loại đất thổ cư, chủ sử dụng là ông Lê Văn M. Theo bản đồ năm 1994, hoàn thành năm 1996, tờ bản đồ số 20 thuộc thửa số 199, diện tích 835m² mang tên Đỗ Thị N (ông Lê Văn H1, tức Lê Văn M, ông H1 là con trai bà Đỗ Thị N).

[27] Trên cơ sở hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình, tờ trình của UBND phường D: ngày 15/7/2010 UBND quận G có quyết định số 1999/QĐ-UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số BC 016718 cho ông Lê Văn H1 và bà Đỗ Thị H đổi nhà đất tại Tổ 49 (nay là số 9, Tổ 27), phường D, quận G với diện tích đất 589,2m².

[28] Ngày 02/8/2010, ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị H tặng cho một phần thửa đất (diện tích đất sử dụng riêng 290,3m², diện tích đất sử dụng chung 40,8m²) cho con trai là Lê Hồng P theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 481, quyền số 02/2010/HĐCT do Văn phòng công chứng E lập, UBND quận G đã thu hồi giấy chứng nhận mã số BC 016718 và cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị H mã số BD 142437 và anh Lê Hồng P mã số BD 142438 theo quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 16/8/2010.

[29] Như vậy trong suốt quá trình làm thủ tục và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H và anh P, không ai có khiếu nại hay thắc mắc gì. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1, bà H và anh P đã tự nguyện dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thế chấp cho Ngân hàng bảo đảm cho khoản vay của anh P, chị L vay tiền. Nay anh P cho rằng hai thửa đất thế chấp nêu trên là di sản thừa kế của các cụ để lại chưa chia theo quy định của pháp luật; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H là trái pháp luật nên việc thế chấp tài sản bị vô hiệu là không có căn cứ.

[30] Tuy nhiên sau này nếu có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H không đúng quy định của pháp luật mà thủ tục thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của anh P chị L là đúng quy định thì các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác để đảm bảo quyền, lợi ích của mình bằng giá trị theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[31] Đối với những người có quyền và nghĩa vụ liên quan là những người thuê nhà, theo cung cấp tại địa phương và lời khai của anh P thì hiện nay những người này không còn sinh sống trên tài sản thế chấp nên xác định không còn quyền và nghĩa vụ liên quan.

[32] Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[33] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[34] 3. Về án phí: Anh Lê Hồng P, chị Phạm Thị Hồng L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[35] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên anh P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 342, Điều 343, Điều 351, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 476, Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 27/2/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 31/2018/DSST ngày 6/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành, phố Hà Nội.

Tuyên xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T đối với anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L về tranh chấp hợp đồng tín dụng trung hạn, dài hạn số 10660/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 02/11/2010; hợp đồng tín dụng trung hạn, dài hạn số 10690/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 08/11/2010 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10741/HĐTD/NH-TN/TCB-SGO ngày 18/11/2010, giữa Ngân hàng TMCP T với anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L.

2. Buộc anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L phải trả cho Ngân hàng TMCP T tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 06/11/2018 là: 64.977.804.059 đồng (Sáu mươi tư tỷ, chín trăm bảy mươi bảy triệu, tám trăm linh tư nghìn không trăm năm mươi chín đồng). Trong đó nợ gốc là 26.016.264.689 đồng, nợ lãi là 38.961.539.370 đồng (trong đó, lãi trong hạn là 14.728.648.678 đồng, lãi quá hạn là 24.232.890.692 đồng).

Kể từ ngày kê tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc.

3. Trường hợp anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP T có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật gồm:

- Tài sản bảo đảm 1: Quyền sở hữu và sử dụng thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19, diện tích 568,9m² đất ở đô thị (hình thức sử dụng riêng: 528,1m², sử dụng chung: 40,8m²), thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ: Tổ 49, phường D, quận G, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142437, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 2440/QĐ-UBND/2010/268, do UBND quận G, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 mang tên ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị H, cùng các tài sản, công trình trên đất.

- Tài sản bảo đảm 2: Quyền sở hữu và sử dụng thửa đất số 189-1p, tờ bản đồ số 19, diện tích 331,1m² đất ở tại đô thị (hình thức sử dụng riêng: 290,3m², sử dụng chung: 40,8m²), thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ: Tổ 49, phường D, quận G, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 142438, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 2440/QĐ-UBND/2010/267, do UBND quận G, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/8/2010 mang tên anh Lê Hồng P, cùng các tài sản, công trình trên đất.

Toàn bộ số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L đối với Ngân hàng TMCP T. Trường hợp số tiền thu được không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì anh Lê Hồng P, chị Phạm Thị Hồng L vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho đến khi trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thu được nhiều hơn số tiền phải thanh toán thì được trả lại cho ông H1, bà H và anh P sau khi trừ hết các khoản nợ.

4. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang cư trú, sinh sống hoặc kinh doanh dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp, có nghĩa vụ di chuyển đi nơi khác và bàn giao tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí: Anh Lê Hồng P và chị Phạm Thị Hồng L phải chịu 172.977.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006794 ngày 07/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy. Số tiền án phí anh P, chị L còn tiếp tục phải nộp là 172.977.000 đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP T số tiền 71.346.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0002708 ngày 17/5/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, 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 cưỡng chế thi hành theo quy định các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[29] ... trong suốt quá trình làm thủ tục và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H và anh P, không ai có khiếu nại hay thắc mắc gì. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1, bà H và anh P đã tự nguyện dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thế chấp cho Ngân hàng bảo đảm cho khoản vay của anh P, chị L vay tiền. Nay anh P cho rằng hai thửa đất thế chấp nêu trên là di sản thừa kế của các cụ để lại chưa chia theo quy

định của pháp luật; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H là trái pháp luật nên việc thế chấp tài sản bị vô hiệu là không có căn cứ.

[30] Tuy nhiên sau này nếu có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H không đúng quy định của pháp luật mà thủ tục thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của anh P chị L là đúng quy định thì các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác để đảm bảo quyền, lợi ích của mình bằng giá trị theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.”