

Bản án số:305/2023/DS-PT

Ngày:30/6/2023

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 Mai Tiến Dũng
Các thẩm phán: Ông Trương Chí Anh
Ông Vũ Viết Văn

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 30 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 500/2022/TLPT-DS ngày 15/11/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 215/2023/QĐ-PT ngày 17/5/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K (Tbank)

Trụ sở: Số 6 phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Hồ Hùng A**- Chủ tịch Hội đồng quản trị. *Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà **Phạm Thị N**- Giám đốc Xử lý nợ. (Quyết định số 0267/2023/QĐ-HĐQT ngày 10/4/2023 của Chủ tịch HĐQT Tbank).

Người đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông **Đỗ Văn Đ**; ông **Trần Trọng H**; bà **Hoàng Thị Minh P**; bà **Hoàng Minh T**; ông **Nguyễn Trung H** - Cán bộ xử lý nợ. Địa chỉ: Tầng x, Toà nhà Văn phòng Tbank, số x Trần Duy Hưng, Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội. (Giấy uỷ quyền về việc tham gia tố tụng số 300-03/2023/UQ-TCB ngày 14/4/2023); (có mặt ông Đ, bà T)

Bị đơn: Ông Lê Minh T2, sinh năm 1971; Chứng minh nhân dân số: 011454583 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 4/6/2011; Hộ khẩu thường trú tại: Số x, Tổ 13x, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Hiện đang chấp hành án tại Trại giam số 3, xã Nghĩa Dũng, huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An; (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Đức T3, sinh năm 1938; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Ông T3: Bà **Phạm Thị Ngọc Á**, sinh năm 1997; địa chỉ: Số x Tô Vĩnh Diện, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội; (có mặt)

2. Ông Lê Minh Đ, sinh năm 1962; (có mặt)

3. Bà Lê Thị V, sinh năm 1966; (có mặt)

4. Chị Lê Thị Lan A, sinh năm 1994; (vắng mặt)

5. Anh Lê Anh T4, sinh năm 1995; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Đ, chị Lan Anh, Anh T4 là Bà Lê Thị V.

6. Cháu Trịnh Bảo N, sinh năm 2013

7. Cháu **Trịnh Ngọc H**, sinh năm 2014

8. Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1967; (vắng mặt)

9. Anh **Lê Hoàng L**, sinh năm 1998

Cùng trú tại: Số x, tổ x, cũ là số x, tổ 1x, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

10. Bà **Lê Thị Q**, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Tân Khai, Vĩnh Hưng, Hoàng Mai; (vắng mặt)

11. **Văn phòng công chứng H**; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số x, ngõ x Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Theo đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP K là nguyên đơn và Ông Lê Đức T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 30 tháng 3 năm 2021, Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam (tên viết tắt: Tbank) có đơn khởi kiện vụ án dân sự về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Ông Lê Minh T2, yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

Thứ nhất, buộc Ông Lê Minh T2 thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam số tiền: **3.468.785.384 đồng**, bao gồm 881.030.373 đồng nợ gốc và 2.587.755.011 đồng nợ lãi (tạm tính đến hết ngày 29/03/2021) và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49463/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-XAL ngày 22/8/2011 kể từ ngày 30.3.2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Thứ hai, buộc Ông Lê Minh T2 phải chịu số tiền phạt vi phạm hợp đồng là **72.000.000 đồng**. Cụ thể: Căn cứ Điểm 13.4.1, Điều 13 Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn, Ông Lê Minh T2 phải chịu mức phạt vi phạm hợp đồng là 8% giá trị hợp đồng, tức là $8\% \times 900.000.000 \text{ đồng} = 72.000.000 \text{ đồng}$.

Thứ ba, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Ông Lê Minh T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần K 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 thương mại cổ phần K Việt Nam, tài sản bảo đảm là: *Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất Số x0, tờ bản đồ số 5H-I-16, tại địa chỉ: Tổ x, phường Phương Liệt,*

quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số: 10111070099; Hồ sơ gốc số: 17250.2000/4796.2000.QĐUB do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/9/2000, đăng ký sang tên cho Ông Lê Minh T2 số 628 ngày 02/6/2011 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Thứ tư, 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 Ông Lê Minh T2 đối với Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Ông Lê Minh T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam.

Kèm theo đơn khởi kiện, người khởi kiện đã nộp các tài liệu, chứng cứ sau đây:

1. Giấy phép hoạt động (Chứng thực);
2. Giấy chứng nhận ĐKKD (Chứng thực);
3. Điều lệ (Sao y);
4. Quyết định ủy quyền của Người đại diện theo pháp luật cho Người được ủy quyền ký Đơn khởi kiện (Bản chính);
5. Giấy ủy quyền cho Cán bộ tham gia tố tụng (Bản chính);
6. Chứng minh nhân dân của cán bộ được ủy quyền tham gia tố tụng (Chứng thực), số lượng: 02;
7. CMND/Hộ chiếu của khách hàng (Sao y);
8. Sổ hộ khẩu (Sao y);
9. Hợp đồng tín dụng (Chứng thực);
10. Phụ lục lịch trả nợ (Chứng thực);
11. Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ (Chứng thực);
12. Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
13. Hợp đồng thế chấp (Chứng thực);
14. Biên bản kiểm tra định giá tài sản (Chứng thực);
15. Đăng ký giao dịch bảo đảm (Chứng thực).

Tại “Đơn yêu cầu độc lập” và “Bản trình bày ý kiến” ngày 04/06/2021 của Ông Lê Đức T3, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã yêu cầu:

1. Ông Lê Đức T3 không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam là kê biên, phát mại quyền sử dụng đất đối với thửa đất Số x0, tờ bản đồ số 5H-I-16, diện tích 31,5m², hình thức sử dụng riêng; địa chỉ tại phố Phương Liệt, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

2. “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSH nhà ở và QSD đất ở công chứng số 01163.2011/CCHH/HĐTgC, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2011 giữa Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 và Ông Lê Minh T2 tại Văn Phòng công chứng H (Địa chỉ: Số x, ngõ 49 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội) vô hiệu do giả mạo chữ ký và dấu vân tay (điểm chỉ) của Ông Lê Đức T3 và bà Phạm Thị T5.”

* Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng trình bày nội dung vụ án như sau:

Ngân hàng TMCP K (Tbank) và Ông Lê Minh T2 đã ký hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49463/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-XAL ngày 22/08/2011;

Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 49463 ngày 23/08/2011 với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 900.000.000 VNĐ (Chín trăm triệu đồng chẵn);
- Mục đích vay: 180 tháng;
- Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 23/08/2026;
- Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt như sau:

a) Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/09/2011 là 23%/năm

b) Lãi suất áp dụng cho thời hạn tiếp theo 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 Tbank – Hội sở/Chi nhánh Xa La tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 8%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

2. Tài sản đảm bảo:

Để đảm bảo cho các nghĩa vụ tín dụng của Ông Lê Minh T2 tại Ngân hàng TMCP K , ngày 22/08/2011, Ông Lê Minh T2 và Tbank đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3898.2011/HĐTC-TCB tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất Số x0, tờ bản đồ số 5H-I-16, tại địa chỉ: Tổ x, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 10111070099; Hồ sơ gốc số: 17250.2000/4796.2000.QDDUB do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/09/2000 cho Ông Lê Đức T3 và bà Phạm Thị T5, đăng ký sang tên cho Ông Lê Minh T2 ngày 02/06/2011 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Tài sản trên đã được ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật vào ngày 23/08/2011.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Ông Lê Minh T2 đã không thực hiện trả nợ theo đúng cam kết trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49463/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-XAL ngày 22/08/2011; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 49463 ngày 23/08/2011.

Dự nợ tạm tính của Ông Lê Minh T2 đến ngày 29/03/2021 như sau:

- Nợ gốc: 881.030.373 đồng
- Nợ lãi: 2.587.55.011 đồng
- Tổng nợ: 3.468.785.384 đồng.

Ngày 25.7.2022, Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với lãi phạt và tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện yêu cầu Ông Lê Minh T2 trả số tiền nợ gốc và nợ lãi còn thiếu theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 28.7.2022, cụ thể như sau: Nợ gốc: 844.906.637 đồng; Lãi trong hạn: 947.191.005 đồng; Lãi quá hạn: 700.476.725 đồng; Tổng số tiền yêu cầu Ông Lê Minh T2 phải trả tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm: 2.492.574.367 đồng. Ông Lê Minh T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn theo hợp đồng đã ký từ ngày 29.7.2022 cho đến khi thi hành án xong toàn bộ khoản nợ gốc; Ngân hàng tự nguyện xin rút yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng và phạt chậm trả lãi; Trường hợp Ông Lê Minh

T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh, đề nghị Tòa án tuyên kê biên, phát mại tài sản là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất Số x0, tờ bản đồ số 5H-I-16, tại địa chỉ: Tổ x, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số : 10111070099; Hồ sơ gốc số: 17250.2000/4796.2000.QĐUB do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/9/2000, đăng ký sang tên cho Ông Lê Minh T2 số 628 ngày 02/6/2011 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của Ông Lê Đức T3. Đề nghị Tòa án xác định Ngân hàng là bên thứ 3 ngay tình, xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật

Ngoài ra, Ngân hàng không còn yêu cầu nào khác. Ngân hàng bổ sung thêm chứng cứ là chứng thư thẩm định giá số 216/VFIA/2911/NV1 ngày 13.8.2011 của Công ty thẩm định giá và đầu tư tài chính Việt Nam.

* Quá trình giải quyết vụ án, Ông Lê Minh T2 đang chấp hành án tại Trại giam số 3, xã Nghĩa Dũng, huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An, có văn bản trình bày gửi Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân: Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam, ông và gia đình sẽ khắc phục dần trong quá trình thi hành án và sau này.

Đề nghị Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân hủy hợp đồng tặng cho của Ông Lê Đức T3 vì toàn bộ hồ sơ cho tặng mang tên Ông Lê Đức T3 và bà Phạm Thị T5 là hoàn toàn không hợp lệ, hợp pháp. Bản công chứng do ông tự soạn thảo để quyền sử dụng đất mang tên Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 thuộc về tôi. Ông Lê Minh T2 xin vắng mặt tại phiên toà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Đức T3 có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà đất giữa Ông Lê Đức T3, bà Nguyễn Thị T6 với Ông Lê Minh T2, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu định giá tài sản; không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Lê Đức T3 trình bày: Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, bản kết luận giám định, có cơ sở xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ông Lê Đức T3 về việc hủy hợp đồng tặng cho; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu định giá tài sản; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam do hợp đồng tặng cho vô hiệu, Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam không phải là bên thứ ba ngay tình vì không chứng minh được tại thời điểm thế chấp, Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 đang ở trên nhà đất biết việc thế chấp. Mặt khác, dù Ngân hàng chứng minh được là bên thứ ba ngay tình thì theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch thế chấp không phải được xác lập trên cơ

sở kết quả bán đấu giá hoặc theo bản án nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con Ông Lê Đức T3, bà Nguyễn Thị T6 có lời khai đồng ý với yêu cầu độc lập của Ông Lê Đức T3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ông Lê Minh Đ, Bà Lê Thị V, Chị Lê Thị Lan A, Anh Lê Anh T4, anh Lê Hoàng L đồng ý với ý kiến của Ông Lê Đức T3.

Tòa án giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng các đương sự và chỉ yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho vô hiệu và không yêu cầu định giá nhà đất.

Ông Lê Minh T2, văn phòng công chứng H xin vắng mặt; bà Lê Thị Nga, bà Lê Thị Quỳnh đã được triệu tập đến phiên tòa lần 2 nhưng vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, đã quyết định:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam đối với Ông Lê Minh T2.

2- Buộc Ông Lê Minh T2 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49463/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-XAL ngày 22/8/2011; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 23.8.2011 tính đến ngày xét xử sơ thẩm 28.7.2022 là: Nợ gốc: 844.906.637 đồng (tám trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm linh sáu nghìn sáu trăm ba mươi bảy đồng); Lãi trong hạn: 947.191.005 đồng (chín trăm bốn mươi bảy triệu một trăm chín mươi mốt nghìn không trăm linh năm đồng); Lãi quá hạn: 700.476.725 đồng (bảy trăm triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng). Tổng số tiền yêu cầu Ông Lê Minh T2 phải trả tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm: 2.492.574.367 đồng (hai tỷ bốn trăm chín mươi hai triệu năm trăm bảy mươi tư nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng).

3- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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.

4- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam về yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng và phạt chậm trả lãi đối với Ông Lê Minh T2.

5- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ông Lê Đức T3. Tuyên bố hợp đồng cho QSH nhà ở và QSD đất ở công chứng số 01163.2011/CCHH/HĐTgC, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2011 giữa Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 và Ông Lê Minh T2 tại Văn Phòng công chứng H vô hiệu một phần đối với ý chí của bà Phạm Thị T5.

Các bên có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

6- Xác định hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3898.2011/HĐTC-TCB được ký ngày 22/8/2011 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam và Ông Lê Minh T2 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội; đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký nhà và đất quận Thanh

Xuân, thành phố Hà Nội ngày 23.8.2011 là có hiệu lực một phần.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp Ông Lê Minh T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất Số x0, tờ bản đồ số 5H-I-16, tại địa chỉ: Tổ x, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số: 10111070099; Hồ sơ gốc số: 17250.2000/4796.2000.QĐUB do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/9/2000 cho Ông Lê Đức T3 và bà Phạm Thị T5. Ông Lê Đức T3 và bà Phạm Thị T5 tặng cho Ông Lê Minh T2 theo Hợp đồng tặng cho QSH nhà ở và QSD đất ở công chứng số 01163.2011/CCHH/HĐTgC, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2011 giữa Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 và Ông Lê Minh T2 tại Văn Phòng công chứng H (Địa chỉ: Số x, ngõ 49 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội). Đăng ký sang tên cho Ông Lê Minh T2 số 628 ngày 02.6.2011 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3898.2011/HĐTC-TCB được ký ngày 22/8/2011 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam và Ông Lê Minh T2 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Khi xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở còn lại, các thừa kế theo pháp luật của bà Phạm Thị T5 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nếu họ có nhu cầu.

Về xác định phân tài sản của Ông Lê Minh T2 đã thế chấp trong khối tài sản chung với Ông Lê Đức T3 và các thừa kế của bà Phạm Thị T5, các bên liên quan có quyền thực hiện theo quy định tại Điều 74 Luật thi hành án dân sự.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại nhà đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng nhà đất đó cũng phải chuyển đi để thi hành án.

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Ông Lê Minh T2 phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

5 - Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

6- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, Ngân hàng TMCP K là nguyên đơn và Ông Lê Đức T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 49/2022/ST-DS ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

- Ngân hàng TMCP K yêu cầu Tòa án phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu độc lập của Ông Lê Đức T3. Công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Tbank và Ông Lê Minh T2 có hiệu lực toàn bộ. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Ông T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh thì Tbank có quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất Số x0, tờ bản đồ số 5H-I-16, diện tích 31,5m², hình thức sử dụng riêng tại địa chỉ số 27, ngõ 40 phố Phương Liệt, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

- Ông Lê Đức T3 yêu cầu Tòa án phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng là kê biên, phát mại quyền sử dụng đất đối với thửa đất Số x0, tờ bản đồ số 5H-I-16, diện tích 31,5m², hình thức sử dụng riêng tại địa chỉ số 27, ngõ 40 phố Phương Liệt, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSHNO và QSDĐO giữa Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 và Ông Lê Minh T2 tại Văn phòng công chứng H vô hiệu toàn bộ do giả mạo chữ ký và dấu vân tay (điểm chỉ) của bà Phạm Thị T5.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ngân hàng và Ông Lê Đức T3 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không xuất trình tài liệu chứng cứ khác và không thỏa thuận với nhau về giải quyết nội dung vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Về giải quyết nội dung vụ án: Sau khi phân tích đại diện Viện kiểm sát đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS, hủy một phần bản án sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục: Các đương sự kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận về hình thức.

Ông Lê Minh T2, Văn phòng công chứng H có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án. Bà Lê Thị N, bà Lê Thị Q đã được triệu tập đến phiên tòa lần 2 nhưng vắng mặt.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP K và Ông Lê Đức T3, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngân hàng TMCP K (Tbank) và Ông Lê Minh T2 đã ký hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49463/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-XAL ngày 22/08/2011;

Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 49463 ngày 23/08/2011 với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 900.000.000 VNĐ (Chín trăm triệu đồng chẵn);

- Mục đích vay: 180 tháng;
- Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 23/08/2026;
- Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt như sau:

a) Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/09/2011 là 23%/năm

b) Lãi suất áp dụng cho thời hạn tiếp theo 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 Tbank – Hội sở/Chi nhánh Xa La tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 8%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất..

Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức. Do đó, hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, các bên có nghĩa vụ thực hiện.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Ông Lê Minh T2 số tiền 900.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ. Tuy nhiên, Ông Lê Minh T2 đã không thực hiện đúng thỏa thuận về thời hạn trả nợ.

Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Ông Lê Minh T2 thanh toán các khoản tiền gồm: Nợ gốc: 844.906.637 đồng; Lãi trong hạn: 947.191.005 đồng; Lãi quá hạn: 700.476.725; Tổng số tiền yêu cầu Ông Lê Minh T2 phải trả tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 28.7.2022 là: 2.492.574.367 đồng.

Số tiền nợ gốc và mức lãi suất được đã được Tòa án cấp sơ thẩm thông báo công khai đến các đương sự bằng: Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ... nhưng không có đương sự nào có ý kiến phản đối nên theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh. Lãi thỏa thuận theo hợp đồng phù hợp với mức quy định về lãi suất của Bộ luật dân sự và quy chế cho vay. Do vậy, Ông Lê Minh T2 có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam toàn bộ số tiền trên và tiếp tục chịu lãi đối với số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ hai bên đã thỏa thuận tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về phạt chậm trả lãi và phạt vi phạm hợp đồng, Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam xin rút yêu cầu này, Tòa án cấp sơ thẩm, đình chỉ yêu cầu phạt chậm trả lãi và phạt vi phạm hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.

- Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất Số x0, tờ bản đồ số 5H-I-16, tại địa chỉ: Tổ x, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số : 10111070099; Hồ sơ gốc số: 17250.2000/4796.2000.QĐUB do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/9/2000, đăng ký sang tên cho Ông Lê Minh T2 số 628 ngày 02/6/2011 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.*

Nguồn gốc Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa

đất Số x0, tờ bản đồ số 5H-I-16, tại địa chỉ: Tổ x, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số : 10111070099; Hồ sơ gốc số: 17250.2000/4796.2000.QĐUB do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/9/2000 là của Ông Lê Đức T3 và bà Phạm Thị T5. Ngày 30.5.2011, Ông Lê Đức T3 và bà Phạm Thị T5 tặng cho Ông Lê Minh T2 theo Hợp đồng tặng cho QSH nhà ở và QSD đất ở công chứng số 01163.2011/CCHH/HĐTgC, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2011 giữa Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 và Ông Lê Minh T2 tại Văn Phòng công chứng H (Địa chỉ: Số x, ngõ 49 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội). Ông Lê Đức T3 và các con không đồng ý với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam.

Liên quan đến yêu cầu này, ngày 04.6.2021, Ông Lê Đức T3 có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSH nhà ở và QSD đất ở công chứng số 01163.2011/CCHH/HĐTgC, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2011 giữa Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 và Ông Lê Minh T2 tại Văn Phòng công chứng H (Địa chỉ: Số x, ngõ 49 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội) vô hiệu do giả mạo chữ ký và dấu vân tay (điểm chỉ) của Ông Lê Đức T3 và bà Phạm Thị T5.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp, Ông Lê Đức T3 ban đầu có yêu cầu Tòa án Trung cầu giám định chữ ký và dấu vân tay của Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 tại hợp đồng tặng cho QSH nhà ở và QSD đất ở công chứng số 01163.2011/CCHH/HĐTgC, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2011 giữa Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 và Ông Lê Minh T2 tại Văn Phòng công chứng H. Tuy nhiên, sau đó Ông T3 và gia đình chỉ yêu cầu giám định dấu vân tay của bà Phạm Thị T5.

Tại bản kết luận giám định số 319/C09-P3 ngày 11.11.2021 của Viện khoa học hình sự- Bộ công an đã kết luận: “01 dấu vân tay in dưới dòng chữ “Phạm Thị T5” tại mục “Bên tặng cho” ở trang 4 trong tài liệu cần giám định ký hiệu A không phải do 02 ngón tay có in dấu vân tay ở ô “ngón trỏ trái, ngón trỏ phải” trong chứng minh nhân dân số 035138000028 ghi tên Phạm Thị T5 in ra”.

Kết luận giám định phù hợp với lời trình bày của các đương sự trực tiếp tham gia giao dịch là Ông Lê Minh T2, Ông Lê Đức T3 nên có cơ sở xác định hợp đồng cho QSH nhà ở và QSD đất ở công chứng số 01163.2011/CCHH/HĐTgC, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2011 giữa Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 và Ông Lê Minh T2 tại Văn Phòng công chứng H vô hiệu đối với ý chí của bà Phạm Thị T5.

Ông Lê Minh T2 không thừa nhận chữ ký và dấu vân tay của mình trong hợp đồng cho QSH nhà ở và QSD đất ở công chứng số 01163.2011/CCHH/HĐTgC, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2011 giữa Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 và Ông Lê Minh T2 tại Văn Phòng công chứng H nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh, và không yêu cầu giám định chữ ký và dấu vân tay có trong hợp đồng. Văn phòng công chứng H có văn bản xác định việc công chứng Hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại Điều điểm c, khoản 1, Điều 92, Điều 91, khoản 5 Điều 70 của Bộ

luật tố tụng dân sự, không có cơ sở xác định dấu vân tay trong hợp đồng không phải của Ông Lê Đức T3.

Do đó, có cơ sở xác định, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa Ông Lê Đức T3 và Ông Lê Minh T2 có hiệu lực.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Sau khi được tặng cho, Ông Lê Minh T2 dùng tài sản này thế chấp khoản vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định kỹ, không xác minh nên không biết Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 vẫn quản lý, sử dụng nhà đất. Ngân hàng có trình bày cho rằng có thẩm định tài sản nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 biết việc thế chấp tài sản này. Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã có yêu cầu giao nộp chứng cứ, yêu cầu Ngân hàng xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh ngay tình trong việc nhận thế chấp. Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam xuất trình chứng thư thẩm định giá số 216/VFIA/2011/NV1 ngày 13.8.2011, thể hiện việc có xem xét, thẩm định tài sản nhưng không có chữ ký xác nhận biết việc thẩm định tài sản của Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5. Như vậy, trong trường hợp này Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam không phải là người thứ 3 ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác, giao dịch này không phát sinh từ kết quả bán đấu giá hoặc bản án có hiệu lực pháp luật. Do đó, giao dịch này không phát sinh hiệu lực đối với phần thế chấp tài sản của bà Phạm Thị T5.

Tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: diện tích nhà, đất thực tế dư ra so với hiện trạng trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp. Tuy nhiên, các bên đương sự xác nhận diện tích nhà đất đã sử dụng ổn định, có ranh giới riêng biệt, không có tranh chấp với các thửa đất liền kề.

Trường hợp Ông Lê Minh T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là một phần Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất Số x0, tờ bản đồ số 5H-I-16, tại địa chỉ: Tổ x, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số : 10111070099; Hồ sơ gốc số: 17250.2000/4796.2000.QĐUB do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/9/2000 là của Ông Lê Đức T3 và bà Phạm Thị T5. Ông Lê Đức T3 và bà Phạm Thị T5 tặng cho Ông Lê Minh T2 theo Hợp đồng tặng cho QSH nhà ở và QSD đất ở công chứng số 01163.2011/CCHH/HĐTgC, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2011 giữa Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 và Ông Lê Minh T2 tại Văn Phòng công chứng H (Địa chỉ: Số x, ngõ 49 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội).

Do hợp đồng thế chấp có hiệu lực một phần và theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở còn lại, áp dụng án lệ Số x/2017/AL các thừa kế theo pháp luật của bà Phạm Thị

T5 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nếu họ có nhu cầu.

Về xác định phần tài sản của Ông Lê Minh T2 trong khối tài sản chung với các thừa kế của bà Phạm Thị T5 (Ông Lê Đức T3, Ông Lê Minh T2, Ông Lê Minh Đ, bà Lê Thị Nga, bà Lê Thị Quỳnh), các bên liên quan có quyền thực hiện theo quy định tại Điều 74 Luật thi hành án dân sự.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu độc độc lập của Ông Lê Đức T3 là có căn cứ phù hợp quy định của pháp luật. Kháng cáo của Ngân hàng và của Ông Lê Đức T3 không được chấp nhận. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

[3].**Về án phí:** Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Ông Lê Minh T2 phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam.

Ông Lê Đức T3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm do là người cao tuổi.

Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Do không chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 38, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

-Điều 51, 56, 58, 59, 60 91, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư 12 ngày 14.4.2010 của Ngân hàng nhà nước hướng dẫn các tổ chức tín dụng cho vay đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận.

-Điều 121, 127, 128, 342, 355, 361, 362, 363, 369, 471, 473, 474, 475, 476, Bộ luật dân sự 2005; Điều 116, 122, 123 Bộ luật dân sự 2015; Án lệ số 17/2017/Al về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

-Điều 74 Luật thi hành án dân sự.

-Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định Số x/2012/NĐ-CP ngày 22.02.2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

-Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31.12.2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng với khách hàng;

-Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 8.12.2000 của Chính Phủ về công chứng, chứng thực.

-Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 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.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, cụ thể:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam đối với Ông Lê Minh T2.

2- Buộc Ông Lê Minh T2 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49463/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA-XAL ngày 22/8/2011; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 23.8.2011 tính đến ngày xét xử sơ thẩm 28.7.2022 là: Nợ gốc: 844.906.637 đồng (tám trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm linh sáu nghìn sáu trăm ba mươi bảy đồng); Lãi trong hạn: 947.191.005 đồng (chín trăm bốn mươi bảy triệu một trăm chín mươi một nghìn không trăm linh năm đồng); Lãi quá hạn: 700.476.725 đồng (bảy trăm triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng). Tổng số tiền yêu cầu Ông Lê Minh T2 phải trả tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm: 2.492.574.367 đồng (hai tỷ bốn trăm chín mươi hai triệu năm trăm bảy mươi tư nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng).

3- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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.

4- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam về yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng và phạt chậm trả lãi đối với Ông Lê Minh T2.

5- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ông Lê Đức T3. Tuyên bố hợp đồng cho QSH nhà ở và QSD đất ở công chứng số 01163.2011/CCHH/HĐTgC, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2011 giữa Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 và Ông Lê Minh T2 tại Văn Phòng công chứng H vô hiệu một phần đối với ý chí của bà Phạm Thị T5.

Các bên có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

6- Xác định hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3898.2011/HĐTC-TCB được ký ngày 22/8/2011 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam và Ông Lê Minh T2 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội; đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký nhà và đất quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội ngày 23.8.2011 là có hiệu lực một phần.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp Ông Lê Minh T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất Số x0, tờ bản đồ số 5H-I-16, tại địa chỉ: Tổ x, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử

dụng đất ở mã số: 10111070099; Hồ sơ gốc số: 17250.2000/4796.2000.QĐUB do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/9/2000 cho Ông Lê Đức T3 và bà Phạm Thị T5. Ông Lê Đức T3 và bà Phạm Thị T5 tặng cho Ông Lê Minh T2 theo Hợp đồng tặng cho QSH nhà ở và QSD đất ở công chứng số 01163.2011/CCHH/HĐTgC, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2011 giữa Ông Lê Đức T3, bà Phạm Thị T5 và Ông Lê Minh T2 tại Văn Phòng công chứng H (Địa chỉ: Số x, ngõ 49 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội). Đăng ký sang tên cho Ông Lê Minh T2 số 628 ngày 02.6.2011 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3898.2011/HĐTC-TCB được ký ngày 22/8/2011 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam và Ông Lê Minh T2 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Khi xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở còn lại, các thừa kế theo pháp luật của bà Phạm Thị T5 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nếu họ có nhu cầu.

Về xác định phân tài sản của Ông Lê Minh T2 đã thế chấp trong khối tài sản chung với Ông Lê Đức T3 và các thừa kế của bà Phạm Thị T5, các bên liên quan có quyền thực hiện theo quy định tại Điều 74 Luật thi hành án dân sự.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại nhà đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng nhà đất đó cũng phải chuyển đi để thi hành án.

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Ông Lê Minh T2 phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

5 - Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

6- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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.

7- Về án phí:

Ông Lê Minh T2 phải chịu 81.851.487 đồng (tám mươi một triệu tám trăm năm mươi một nghìn bốn trăm tám mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam 50.687.854 đồng (năm mươi triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm năm mươi tư đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0006517 ngày 06.4.2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2020/0008027 ngày 15.8.2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Ông Lê Đức T3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

8 - 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 dân sự.

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

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

Nơi nhận:

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

Mai Tiến Dũng