

Bản án số: 218/2023/DS-PT

Ngày: 17/5/2023.

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 toà: Ông Vũ Viết Văn.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Bình;

Ông Đinh Như Lâm.

- Thư ký phiên toà: Ông Quản Việt Phương – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 17 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 587/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 192/2023/QĐ-PT ngày 20/4/2023, Quyết định hoãn phiên toà số 186/2023/QĐPT-HPT ngày 05/5/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP QT(VIB);

Địa chỉ: Tầng 1 và tầng 2 tòa nhà Saling Tower – 11A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; *Đại diện theo pháp luật:* Ông Hàn Ngọc Vũ – Tổng giám đốc; *Đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Thành Công – Giám đốc TTQLN NHBL – VIB theo giấy ủy quyền số 49313.21 ký ngày 09/07/2021; Bà Trần Thùy Phương; Bà Lý Tố Oanh; Bà Đỗ Thị Thanh Thủy theo giấy ủy quyền số 045860.23 ngày 25/4/2023; Địa chỉ liên lạc: Tầng 4, Tòa nhà Coninco, số 4 Tôn Thất Tùng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị Mai L, sinh năm 1978;

HKTT: P104-B7 ngõ 222 Lê Duẩn, phường Khâm Thiên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: Số 16, ngách 5/11/290 Kim Mã (Số 4, ngõ 6 Vạn Phúc), quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. SĐT: 0965679002.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Ông Giang Xuân Hải, sinh năm 1978; bà Nguyễn Thị Liễu, sinh năm 1978; cháu Giang Tuấn Anh, sinh 2008; cháu Giang Hải Yến, sinh năm 2000; Địa chỉ: Thôn Xâm Xuyên, Xã Hồng Vân, Huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo, Ngân hàng TMCP QT là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

****Trong đơn khởi kiện đề ngày 31/05/2021 và văn bản tại tòa, nguyên đơn trình bày như sau:***

Ngân hàng TMCP QT(VIB) đã ký với bà Phạm Thị Mai L các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 5.072.040.18.HĐTD ngày 13/08/2018 với nội dung: VIB cho bà Phạm Thị Mai L vay số tiền 600.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bù đắp tiền mua bất động sản tại địa chỉ: Thôn Xâm Xuyên, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội); Thời hạn vay: 300 tháng, từ 14/08/2018 đến 13/08/2043. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân bằng 9.99%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở trong kỳ + biên độ 3.19%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở cộng biên độ 4.09%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 25, mỗi tháng trả 2.000.000 VND, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/09/2018. Trả phí theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 13/08/2018, VIB đã giải ngân cho bà Phạm Thị Mai L theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 5.072.040.18.KUNN với số tiền 600.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

Hợp đồng tín dụng số 5.073.040.18.HĐTD ngày 13/08/2018 với nội dung: VIB cho bà Phạm Thị Mai L vay số tiền 200.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Mua sắm vật dụng gia đình; Thời hạn vay: 96 tháng, từ 14/08/2018 đến 13/08/2026. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân bằng 12.09%/năm.

Lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,69%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 25, mỗi tháng trả 2.083.000 VND, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: Vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 25/09/2018. Trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 13/08/2018, VIB đã giải ngân cho bà Phạm Thị Mai L theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 5.073.040.18.KUNN với số tiền 200.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Phạm Thị Mai L đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại HĐTD đã ký. Vì vậy, VIB đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 25/03/2021.

Tạm tính đến ngày 31/05/2021, bà Phạm Thị Mai L đã trả cho VIB số tiền tổng cộng là 350.732.882 đồng (trong đó: nợ gốc 122.490.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 223.561.751 đồng và lãi quá hạn: 4.681.131 đồng) và còn nợ Ngân hàng TMCP QTSố tiền là: 704.146.313 đồng (bảy trăm linh bốn triệu, một trăm bốn mươi sáu nghìn, ba trăm mười ba đồng), bao gồm:

Đơn vị: đồng

HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Tổng
5.072.040.18.HĐTD	540.000.000	10.659.500	11.334.723	561.994.223
5.073.040.18.HĐTD	137.510.000	1.837.101	2.804.989	142.152.090
Tổng	677.510.000	12.496.601	14.139.712	704.146.313

1. Biện pháp bảo đảm tiền vay:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 63B, tờ bản đồ số: 03, địa chỉ: Thôn Xâm Xuyên, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 156748, sổ vào sổ cấp GCN: 00779 do UBND huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 21/12/2005 cho ông Giang Xuân Hải và vợ bà Nguyễn Thị Liễu. Ngày 30/07/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Thường Tín đã xác nhận chuyển nhượng cho bà Bà Phạm Thị Mai L theo hồ sơ số 2162/CN2018. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 04163.18, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng Vạn Xuân công chứng ngày 10/08/2018. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Nay Ngân hàng TMCP QT(VIB) yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc bà Phạm Thị Mai L phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP QTNghay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực thi hành, số tiền tạm tính đến ngày 31/05/2021 là: 704.146.313 đồng (bảy trăm linh bốn triệu, một trăm bốn mươi sáu nghìn, ba trăm mười ba đồng) bao gồm :

Đơn vị: đồng

HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Tổng
5.072.040.18.HĐTD	540.000.000	10.659.500	11.334.723	561.994.223
5.073.040.18.HĐTD	137.510.000	1.837.101	2.804.989	142.152.090
Tổng	677.510.000	12.496.601	14.139.712	704.146.313

2. Đề nghị Quý tòa tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 01/06/2021 cho đến khi bà Phạm Thị Mai L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng số 5.072.040.18.HĐTD ngày 13/08/2018; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5.072.040.18.KUNN ngày 13/08/2018; số 5.073.040.18.HĐTD ngày 13/08/2018; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5.073.040.18.KUNN ngày 13/08/2018.

1. Trong trường hợp bà Phạm Thị Mai L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP QTCó quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 63B, tờ bản đồ số:03, địa chỉ: Thôn Xâm Xuyên, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:AD 156748, số vào sổ cấp GCN: 00779do UBND huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 21/12/2005 cho ông Giang Xuân Hải và vợ bà Nguyễn Thị Liễu. Ngày 30/07/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Thường Tín đã xác nhận chuyển nhượng cho bà Bà Phạm Thị Mai L theo hồ sơ số 2162/CN2018 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Lan đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB (Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 04163.18, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/08/2021).

2. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VIB. Trường hợp nếu số tiền thu

được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB.

***Bị đơn là bà Phạm Thị Mai L** đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng về việc giải quyết theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT(VIB) đối với việc vay nợ của bà. Nhưng bà Phạm Thị Mai L không đến Tòa án cũng như không có văn bản ý kiến gửi Tòa án.

Tại phiên hòa giải ngày 07/07/2022, Tòa án đã tiến hành gọi điện thoại vào số máy 0965679002 của bà Phạm Thị Mai L và bật loa ngoài trước sự chứng kiến của các bên đương sự có mặt, bà Lan bắt máy nói đã nhận được thông báo của Tòa án nhưng do hôm nay đang ở Cao Bằng không về kịp xin để cuối tuần bà sẽ gặp và thỏa thuận cùng vợ chồng ông Hải thanh toán nợ với Ngân hàng và bà Lan xin hẹn đến Tòa làm việc vào sáng thứ 2 ngày 11/07/2022 đề nghị Tòa án tạo điều kiện để các bên gặp nhau thỏa thuận tại Tòa vào 08 giờ 30 phút, sáng thứ 2 ngày 11/07/2022. Đến ngày hẹn bà Lan cũng không đến.

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

Ông Giang Xuân Hải và bà Nguyễn Thị Liễu cho biết nhà đất được xây từ đầu năm 2018. Ông bà mới biết bà Phạm Thị Mai L không trả được nợ từ khi bị ảnh hưởng dịch Covid 19 từ trước tết cuối năm 2021. Nhà đất này trước đây là của vợ chồng ông bà sau đó ông bà làm thủ tục chuyển nhượng cho chị Mai Lan nhưng thực chất chỉ là cho mượn để vay tiền Ngân hàng.

Bà Lan liên tục thất hứa, trốn tránh không chịu gặp ông bà để thỏa thuận như lời bà ý nói. Ông bà nhiều lần liên lạc bà Lan hứa gặp nhưng rồi không đến và đến nay ông bà gọi bà Lan không bắt máy. Sau khi nghe bà Lan nói qua điện thoại xin và hứa hẹn thời gian làm việc, ông bà sẽ có trách nhiệm liên lạc với bà Lan vào cuối tuần này như bà Lan và vừa nói qua điện thoại để gặp được bà Lan làm việc.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa hôm sơ thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Yêu cầu bà Lan thanh toán toàn bộ số nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 487.351.954 đồng, gồm:

- Nợ gốc: 347.620.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 12.496.601 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 127.235.353 đồng.

Trường hợp bà Lan không thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP QT(VIB) có quyền tự phát mại hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 63B, tờ bản đồ số: 03, địa chỉ: Thôn Xâm Xuyên, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Ý kiến của bị đơn: Tại phiên tòa sơ thẩm bà Lan xác nhận đã ký 02 Hợp đồng tín dụng trên với Ngân hàng TMCP QT(VIB). Xác nhận số tiền nợ, xin thanh tất toán số nợ trên trước ngày 05/10/2022, đề nghị Ngân hàng TMCP QT(VIB) giảm trừ một phần lãi quá hạn cho bà. Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất đúng là chữ ký của bà với Ngân hàng TMCP QT(VIB) nhưng thực tế tài sản đó không phải của bà mà là của ông Hải và bà Liễu. Bà xác nhận đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của bà tại Ngân hàng TMCP QT(VIB), đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp bà thanh toán xong các khoản nợ thì đề nghị Ngân hàng TMCP QT(VIB) hoàn trả các giấy tờ về nhà đất để bà hoàn tất giao dịch với ông Hải và bà Liễu.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Giang Xuân Hải và bà Nguyễn Thị Liễu: Yêu cầu bà Lan sớm trả nợ cho Ngân hàng TMCP QT(VIB) để hoàn tất giao dịch hoàn trả lại quyền sử dụng đất cho ông bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã quyết định:

1-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT(VIB) đối với bà Phạm Thị Mai L.

2-Buộc bà Phạm Thị Mai L phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP QT(VIB) số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 487.351.954 đồng, gồm:

- Nợ gốc: 347.620.000 đồng;*
- Nợ lãi trong hạn: 12.496.601 đồng;*
- Nợ lãi quá hạn: 127.235.353 đồng.*

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị Mai L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5.072.040.18.HĐTD ngày 13/08/2018; Khế ước nhận nợ số 5.072.040.18.KUNN ngày 13/08/2018; Hợp đồng tín dụng số 5.073.040.18.HĐTD ngày 13/08/2018; Khế ước nhận nợ số 5.073.040.18.KUNN ngày 13/08/2018 cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP QT(VIB).

3-Trong trường hợp bà Phạm Thị Mai L không thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP QT(VIB) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số: 63B, tờ bản đồ số: 03, địa chỉ: Thôn Xuân Xuyên, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), diện tích 242m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 156748, số vào sổ cấp GCN: 00779 do UBND huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 21/12/2005 cho ông Giang Xuân Hải và vợ bà Nguyễn Thị Liễu. Ngày 30/07/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện

Thường Tín đã xác nhận chuyển nhượng cho bà Bà Phạm Thị Mai L theo hồ sơ số 2162/CN2018.Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP. Hà Nội ngày 10/08/2018, số công chứng 04163.18, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/08/2021. Được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Thường Tín ngày 13/08/2018.

Khi kê biên phát mại quyền sử dụng đất đã thế chấp (nêu ở trên) thì việc xử lý các tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo khoản 3 Điều 19 Nghị định số 11/2012/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.

Tài sản gắn liền với thửa đất có nhà xây 01 tầng mái Thái, có xây tường rào quanh sân bao kín thửa đất của gia đình ông Giang Xuân Hải và bà Nguyễn Thị Liễu xây năm 2018.

Vì vậy, trường hợp phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản để thu hồi nợ và có trách nhiệm thanh toán giá trị xây dựng đối với nhà xây 01 tầng mái Thái, có xây tường rào quanh sân bao kín thửa đất cho ông Giang Xuân Hải và vợ bà Nguyễn Thị Liễu bằng tiền tại thời điểm phát mại thì hành án.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại thửa đất nêu trên (Ông Giang Xuân Hải, bà Nguyễn Thị Liễu, cháu Giang Tuấn Anh, cháu Giang Hải Yến) và những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cùng phải chuyển đi, bàn giao mặt bằng để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì bà Phạm Thị Mai L phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ; Trường hợp số tiền thu được từ phát mại tài sản thế chấp lớn hơn số tiền phải thanh toán thì trả lại cho bà Phạm Thị Mai L.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý, Ngân hàng TMCP QTkháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm. Đơn kháng cáo của Ngân hàng có nội dung chính: Bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của VIB đối với quyền xử lý tài sản gắn liền với đất là không đúng thỏa thuận giữa VIB với bà Lan tại Hợp đồng thế chấp. Bản án dân sự sơ thẩm không tuyên bà Lan còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền nợ lãi trong hạn chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng là thiếu sót. Ngân hàng TMCP QT đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội sửa Bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của VIB đối với quyền xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; và sửa: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ

thâm, bà Lan còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc và nợ lãi trong hạn chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, sau khi phân tích đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận khoản tiền lãi trong hạn được tính lãi kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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 tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, Ngân hàng TMCP QTNội đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 13/08/2018 Ngân hàng TMCP QTVới bà Phạm Thị Mai L ký kết 02 Hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng tín dụng số 5.072.040.18.HĐTD ngày 13/08/2018 với nội dung: Ngân hàng cho bà Phạm Thị Mai L vay số tiền 600.000.000 đồng; cùng ngày 13/08/2018, VIB đã giải ngân cho bà Phạm Thị Mai L theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5.072.040.18.KUNN với số tiền 600.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 5.073.040.18.HĐTD với nội dung: Ngân hàng cho bà Phạm Thị Mai L vay số tiền 200.000.000 đồng; cùng ngày 13/08/2018, VIB đã giải ngân cho bà Phạm Thị Mai L theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5.073.040.18.KUNN với số tiền 200.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Phạm Thị Mai L đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, VIB đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 25/03/2021.

Tính đến ngày 31/05/2021, bà Phạm Thị Mai L đã trả cho VIB số tiền tổng cộng là 350.732.882 đồng (trong đó: nợ gốc 122.490.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 223.561.751 đồng và lãi quá hạn: 4.681.131 đồng).

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 23/09/2022, bà Phạm Thị Mai L còn nợ VIB số tiền là: 487.351.954 đồng, gồm: Nợ gốc: 347.620.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 12.496.601 đồng; Nợ lãi quá hạn: 127.235.353 đồng.

Xem xét kháng cáo của Ngân hàng về việc buộc bà Lan còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền nợ lãi trong hạn chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ khi xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong thấy rằng: Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm trong Hợp đồng tín dụng được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13: *“Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015”*

Chiều theo quy định trên thì khoản tiền *chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng* sẽ bao gồm gốc và lãi trong hạn. Do đó yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về việc kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Lan còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc và nợ lãi trong hạn chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Xem xét kháng cáo của Ngân hàng về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thấy rằng: Khi các bên ký Hợp đồng thế chấp, tài sản trên đất có nhà xây 01 tầng mái Thái, có xây tường rào quanh sân bao kín thửa đất được gia đình ông Giang Xuân Hải và bà Nguyễn Thị Liễu đã xây dựng từ đầu năm 2018 đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Mai L và được đưa vào Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 13/08/2018 giữa Ngân hàng TMCP QT(VIB) với bà Lan. Như vậy, tài sản thế chấp trong vụ án này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do đó, trong trường hợp bà Phạm Thị Mai L không thực hiện nghĩa vụ hoặc không thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP QT(VIB) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân

sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Như phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của Ngân hàng TMCP QTLà có căn cứ được chấp nhận, cần thiết phải sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm như trên.

Án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP QTkhông phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 30, 35, 39, 147,148, 227, 228, 271, 273, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116,117, 119, 298, 317, 318, 398, 399, 400, 401, 402, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 95 của 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 số 11/2012/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; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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 án phí, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT(VIB) đối với bà Phạm Thị Mai L.

2. Buộc bà Phạm Thị Mai L phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP QT(VIB) số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 23/9/2022 là 487.351.954 đồng (*bốn trăm tám mươi bảy triệu ba trăm năm mươi một nghìn chín trăm năm mươi tư đồng*), trong đó:

- Nợ gốc: 347.620.000đồng;

- Nợ lãi trong hạn: 12.496.601 đồng;

- Nợ lãi quá hạn: 127.235.353 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị Mai L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc và nợ lãi trong hạn chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5.072.040.18.HĐTD ngày 13/08/2018; Khế ước nhận nợ số 5.072.040.18.KUNN ngày 13/08/2018; Hợp đồng tín dụng số 5.073.040.18.HĐTD ngày 13/08/2018; Khế ước nhận nợ số 5.073.040.18.KUNN ngày 13/08/2018 cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP QT(VIB).

3. Trong trường hợp bà Phạm Thị Mai L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP QT(VIB) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 63B, tờ bản đồ số: 03, địa chỉ: Thôn Xâm Xuyên, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), diện tích 242m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 156748, số vào sổ cấp GCN: 00779 do UBND huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 21/12/2005 cho ông Giang Xuân Hải và vợ bà Nguyễn Thị Liễu. Ngày 30/07/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Thường Tín đã xác nhận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Mai L theo hồ sơ số 2162/CN2018. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội ngày 10/08/2018, số công chứng 04163.18, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐG; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Thường Tín ngày 13/08/2018.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại thửa đất nêu trên (ông Giang Xuân Hải, bà Nguyễn Thị Liễu, cháu Giang Tuấn Anh, cháu Giang Hải Yên) và những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cùng phải chuyển đi, bàn giao mặt bằng để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì bà Phạm Thị Mai L phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ. Trường hợp số tiền thu được từ phát mại tài sản thế chấp lớn hơn số tiền phải thanh toán thì trả lại cho bà Phạm Thị Mai L.

4. Quyền, nghĩa vụ khi thi hành án dân sự:

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

5. Về án phí:

* Án phí sơ thẩm: Bà Phạm Thị Mai L phải chịu 23.494.000 đồng (*hai mươi ba triệu bốn trăm chín mươi tư nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP QT(VIB) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.082.000 đồng (*mười sáu triệu, không trăm tám mươi hai nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 069305 ngày 16/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

* Án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP QT không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP QT số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0070862 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Viết Văn