TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H.N**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 452/2023/DS-PT
Ngày: 12/9/2023
"V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H.N

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phí Thành Chung
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Nam
Ông Chu Tuấn Anh

***Thư ký ghi biên bản phiên tòa**:* Ông Nguyễn Mạnh Tuấn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố H.N.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.Ntham gia phiên tòa**:* Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 12/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H.Nxét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 240/2023/TLPT-DS ngày 03/7/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp". Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân quận L.B, thành phố H.Nbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 356/2023/QĐXX – PT ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố H.N; Quyết định hoãn phiên tòa số 374/2023/QĐPT-DS ngày 17/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T.V (VPBank). Trụ sở chính: số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đ.Đ, H.N. *Người đại diện theo pháp luật*: Chủ tịch Hội đồng quản trị là Ông Ngô Chí Dũng. Ông Phạm Tuấn Anh, Phó Giám đốc Trung tâm thu hồi nợ khách hàng doanh nghiệp và xử lý nợ pháp lý là người nhận ủy quyền, ủy quyền lại cho ông Bùi Quang Anh, theo Giấy ủy quyền số: 1231/2022/UQ-VPB ngày 25/3/2022 tham gia tố tụng tại phiên tòa. (Có mặt ông Bùi Quang Anh)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1960, ĐKNKTT: Tổ 4 phường Bồ Đề, quận L.B, H.N. Nơi ở: số 19 ngõ 24 phố Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận L.B, H.N. (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Văn Tiến, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

3.2. Chị Lê Thị Oanh, sinh năm 1982 (không rõ địa chỉ tại Malaixia). (Vắng mặt)

3.3. Các cháu: Nguyễn Thị Kim Yến, sinh ngày 31/10/2000; Nguyễn Thị Mai Lan, sinh ngày 06/5/2003; Nguyễn Duy Lộc, sinh ngày 26/12/2005 (là con của anh Tiến, chị Oanh). (Vắng mặt)

Cùng trú tại: Thôn 13, xã Sen Phương, huyện Phúc Thọ, H.N.

4. **Người kháng cáo:** Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T.V là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm:

1. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn **-** Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T.V *(Sau đây viết tắt là:* VPBank) trình bày:

Bà Trần Thị T vay của VPBank, theo Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: LN1812271164774 ngày 02/01/2019:

- Số tiền vay: 995.000.000 (*Bằng chữ: Chín trăm chín mươi năm triệu đồng chẵn*).

- Thời hạn vay: 192 tháng *(Bằng chữ: Một trăm chín mươi hai tháng)*, tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

- Mục đích sử dụng vốn: Hoàn vốn tiền mua bất động sản theo giấy chứng nhận số CĐ768883

- Lãi suất trong hạn: **10.09%/năm**. Trong khoảng thời gian 06 tháng kể từ ngày 04/01/2019: Lãi suất trong hạn được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 03 tháng, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 04/04/2019, điều chỉnh sau đó vào ngày 01/07/2019. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 192 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 5,5%/năm. Mức lãi suất điều chỉnh tối đa là **10.09%/năm.** Sau thời hạn 06 tháng trên, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 04/07/2019, điều chỉnh sau đó vào ngày 01/10/2019. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 192 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 6.3%/năm.

- Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

+ **Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên:** Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo "Giấy chứng nhận quyền Quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất" số CĐ768883; số vào sổ cấp GCN: CS-PT 02833 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H.Ncấp ngày 17/01/2017; Ngày 18/8/2018, tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N- chi nhánh huyện Phúc Thọ đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Hà và bà Nguyễn Thị Lê; Ngày 27/10/2018, tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N– chi nhánh Phúc Thọ đăng ký sang tên cho bà Trần Thị T. Cụ thể: Thửa đất số 62; tờ bản đồ số: 03, địa chỉ: xã Phương Độ, huyện Phúc Thọ, Thành phố H.N.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Trần Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VPBank kể từ ngày 05/08/2019 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 12/4/2023, bà Trần Thị T còn nợ VPBank số tiền là:

- Nợ gốc 963,382,042 VNĐ;
- Nợ lãi: 820,721,872 VNĐ;
- Phạt chậm trả: 162,296,807 VNĐ;
- **Tổng cộng: 1,946,400,720 VNĐ.**

Xuất phát từ hợp đồng tín dụng trên, Nguyên đơn có yêu cầu:

a. Yêu cầu Tòa án buộc Bà Trần Thị T phải thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ đối với VPBank, thanh toán cho VPBank toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, ***Tạm tính đến ngày 12/4/2023*** khoản tiền này là.

- Nợ gốc 963, 382,042 VNĐ;
- Nợ lãi: 820,721,872 VNĐ;
- Phạt chậm trả: 162,296,807 VNĐ;
- **Tổng cộng: 1,946,400,720 VNĐ.**

b. Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày Bà Trần Thị T thực tế thanh toán hết nợ cho VPBank.

c. Yêu cầu Tòa án tuyên trong bản án: VPBank có quyền tự bán tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản của Bà Trần Thị T để thu hồi khoản nợ của Bà Trần Thị T cho VPBank, cụ thể tài sản là:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo "Giấy chứng nhận quyền Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CĐ768883; số vào sổ cấp GCN: CS-PT 02833 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H.Ncấp ngày 17/01/2017; Ngày 18/8/2018, tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N- chi nhánh huyện Phúc Thọ đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Hà và bà Nguyễn Thị Lê; Ngày 27/10/2018, tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N– chi nhánh Phúc Thọ đăng ký sang tên cho bà Trần Thị T. Cụ thể: Thửa đất số 62; tờ bản đồ số: 03, địa chỉ: xã Phương Độ, huyện Phúc Thọ, Thành phố H.N.

d. VPBank được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án áp dụng các biện

pháp cần thiết để kê biên, xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của Bà Trần Thị T để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo Bản án/Quyết định của Tòa án cho đến khi Bà Trần Thị T hết nghĩa vụ với VPBank.

2. Bị đơn bà Trần Thị Thảo trình bày:

Tại cấp sơ thẩm, bà T đã nhận thông báo thụ lý vụ án, ngày 30/7/2022 và ngày 05/12/2022 bà T không có ý kiến gì, bà thừa nhận bà có ký các hợp đồng tín dụng là Hợp đồng cho vay số: LN1812271164774 ngày 02/01/2019 cũng như bà thừa nhận các chữ do bà ký tại các giấy tờ như: Khế ước nhận nợ số tiền vay theo hợp đồng là: 995.000.000đ (Chín trăm chín mươi lăm triệu đồng) ngày 04/01/2019, đơn Đề nghị giải ngân ngày 04/01/2019 và Ủy nhiệm chi số tiền vay cùng ngày 04/01/2019 và sau đó qua chuyển khoản từ người trả tiền: Trần Thị T có số TK: 171756545 chuyển vào tài khoản tên Vương Huyền Trang, tại Ngân hàng VPBank chi nhánh Chương Dương có số TK: 93827888 đúng bằng số tiền 995.000.000 (Chín trăm chín mươi lăm triệu đồng). Cũng để đảm bảo cho khoản vay này theo hợp đồng cho vay ký giữa các bên tại Điều 3 của hợp đồng bà Trần Thị T thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay bằng bất động sản tại địa chỉ xã Phương Độ, huyện Phúc Thọ, H.Nnay là xã Sen Phương thửa đất số: 62, tờ bản đồ số 03, số Sổ: CĐ 768883 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T. Theo biên bản Định giá tài sản ngày 02/01/2019 với bên cho vay định giá là: 1.862.000.000đ (Một tỷ tám trăm sáu mươi hai triệu đồng).

Lời khai ngày 05/12/2022 tại Tòa án nhân dân quận L.B, bà Trần Thị T thừa nhận các chữ ký và chữ viết trên các giấy tờ thủ tục đi vay Ngân hàng số tiền 995.000.000 đồng, nhưng bà trình bày không nhận tiền và không sử dụng khoản tiền này, bà T có lời khai và cho rằng bà được nhờ ký hợp đồng tín dụng, bà không quen biết những người đã "nhờ" bà ký và do những người có tên là Hà và Trang, hay Nguyễn Văn Tiến tại xã Sen Phương, huyện Phúc Thọ, bà không biết họ tên cụ thể, địa chỉ họ ở đâu, bà quen qua em gái bà Trần Thị Thủy và không biết Thủy ở đâu, quan hệ với nhau thế nào, bà không có tài liệu nào nộp tòa án để chứng minh những người này, hay hưởng lợi gì, bà cũng không có yêu cầu và đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án cũng như không tham gia xét xử, xin được xử vắng mặt vì lý do bận và sức khỏe. Lý do vì bà không có liên quan gì đến việc vay mượn với Ngân hàng.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Tiến trình bày:

Hiện tại anh Nguyễn Văn Tiến và gia đình đang ở trên mảnh đất này, nguồn gốc mảnh đất thửa đất số: 62, tờ bản đồ số: 03, tại địa chỉ: xã Phương Độ, huyện Phúc Thọ, H.N, diện tích 244 m^2, sử dụng riêng, đất ở tại nông thôn, do Bố mẹ anh cho tặng riêng anh, không cho vợ anh, đất này chia tách và cấp lại từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 335219 do Uỷ ban nhân dân huyện Phúc Thọ cấp ngày 09/5/2002 sau đó anh được cấp Giấy chứng nhận mang tên anh Nguyễn Văn Tiến số giấy: CĐ 768883, do Sở Tài nguyên môi trường cấp ngày 17/01/2017 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-PT 02833. Năm 2017, anh Tiến cần vay tiền đầu tư làm ăn nên đã nhờ người tên Trần Hữu Trình thế chấp sổ đỏ vay ngân hàng, nhưng không được, sau đó anh có gặp và nói với vợ chồng người

tên Nguyễn Văn Hà, Nguyễn Thị Lê, trú tại: Thôn Khoát, xã Chấn Hưng, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, mục đích anh Hà sẽ ra công chứng chuyển tên vợ chồng Hà Lê thì mới vay được 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) góp vốn vào công ty sơn, anh không biết ai và quen ai tên là Trần Thị T, anh chỉ biết khi Tòa án làm việc thông báo thụ lý vụ án, khoản tiền này anh cũng chưa được nhận. Anh cũng không có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng Hà, Lê, khoảng thời gian vợ chồng Hà, Lê thế chấp vay Ngân hàng thì anh Tiến là người trả lãi, anh không có giấy tờ gì về việc này. Khi Tòa án làm việc hỏi về yêu cầu thì anh Tiến không có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận, lý do anh muốn nói chuyện hỏi trực tiếp vợ chồng Hà Lê. *Ngôi nhà này anh xây dựng từ năm 2016-2017 bằng cả tiền của hai vợ chồng, ngôi nhà không đăng ký theo quy định. Anh Tiến cũng không có yêu cầu định giá nhà, theo anh thì vợ anh hiện đang ở tại Malaixia, anh không rõ địa chỉ, và chị lúc đi lúc về Việt Nam, lần về, thời hạn lao động không xác định, mấy năm nay chưa về, về gần nhất là năm 2018, đi lần đầu từ 2006-2007, việc ký chuyển nhượng cho vợ chồng Hà, Lê thì vợ anh không biết, ngôi nhà mới hoàn thiện khoảng năm 2019.*

Tòa án đã tiến hành xác minh về việc chị Lê Thị Oanh, sinh năm 1982 là vợ của anh Nguyễn Văn Tiến, trú tại: Thôn 13 xã Sen Phương, huyện Phúc Thọ, H.N. Việc anh Tiến xuất trình Sổ Hộ khẩu gia đình có ghi về chị Lê Thị Oanh nơi thường trú trước khi chuyển đến: "Xuất khẩu lao động Malaisia về" ngày 08/10/2018 xác nhận đóng dấu của công an Huyện Phúc Thọ. Bản xác nhận thông tin nơi cư trú tại thôn 13 xã Sen Phương ngày 28/7/2022 do Công an xã xác nhận gia đình anh hiện có 04 người, là chị Oanh vợ anh Tiến, cùng anh và 02 con. Tại Công văn số 04/CV-CAX của Công an xã Sen Phương ngày 16/11/2022 xác định:.. *" Từ thời điểm 08/10/2018 đến nay chị Lê Thị Oanh không có thông báo thay đổi di chuyển khỏi nơi đăng ký thường trú, hiện tại chị Oanh đang đi xuất khẩu tại Malaixia và có HKTT tại Thôn 13, xã Sen Phương chưa có điều chỉnh và thay đổi gì về đăng ký thường trú"*. Công văn số 24795/QLXNC-P5 ngày 15/11/2022 của Cục Quản lý xuất nhập cảnh thuộc Bộ Công an cung cấp: *"Có trường hợp Lê Thị Oanh, sinh ngày 16/5/1982 tại H.Ncó số CMTND: 112413653; khai hộ khẩu thường trú: Cụm 1, Phúc Lộc, Phương Độ, H.N; đã sử dụng hộ chiếu xuất nhập cảnh nhiều lần, lần cuối cùng sử dụng hộ chiếu số: C6262694 để xuất cảnh ngày 02/4/2019 qua cửa khẩu Nội Bài, hiện chưa có thông tin nhập cảnh"*.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân quận L.B, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

+ Buộc bà Trần Thị T phải thanh toán cho VPBank toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng số: LN1812271164774 ngày 04/01/2019 và (các) Khế ước nhận nợ; **tính đến ngày 12/4/2023, tổng khoản tiền này là: 1.784.103.913 đồng** *(Một tỷ, bảy trăm tám mươi tư triệu, một trăm lẻ ba nghìn, chín trăm mười ba đồng),* trong đó gồm: Nợ gốc: 963.382.042 đồng, Nợ lãi trong hạn và quá hạn: 820.721.872 đồng, còn số tiền phạt chậm trả lãi: 162.296.807 đồng không chấp nhận.

+ Bà Trần Thị T tiếp tục phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày kiện bà Trần Thị T thực tế thanh toán hết nợ cho VPBank.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Trần Thị T còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc. (Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay).

2. Nếu trong trường hợp bà T không trả nợ các khoản trên thì bà T phải thi hành theo Điều 3 Hợp đồng ngày 02/01/2019 số: LN1812271164774, và thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản ngày 02/01/2019 để thế chấp cho khoản vay, lấy tài sản là quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị T đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng công chứng và đăng ký tại Văn phòng Đăng ký đất đai H.N-chi nhánh huyện Phúc Thọ ngày 03/01/2019 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 03 địa chỉ xã Phương Độ nay là thôn 13 xã Sen Phương, huyện Phúc Thọ, H.Ncó số: CĐ 768883. Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật đối với tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay đã mang tên bà Trần Thị T nói trên. Cụ thể như sau:

Toàn bộ quyền sử dụng đất theo "Giấy chứng nhận quyền Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CĐ768883; số vào sổ cấp GCN: CS-PT 02833 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H.Ncấp ngày 17/01/2017; Ngày 27/10/2018 Tại văn phòng đăng ký đất đai H.N– chi nhánh Phúc Thọ đăng ký sang tên cho bà Trần Thị T. Cụ thể: Thửa đất số 62; tờ bản đồ số: 03, địa chỉ: Xã Phương Độ nay là thôn 13 xã Sen Phương, huyện Phúc Thọ, Thành phố H.N.

Trường hợp số tiền xử lý các tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết toàn bộ các khoản nợ thì bà Trần Thị T vẫn phải trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T.V. Trường hợp số tiền sau khi xử lý tài sản còn thừa đã thanh toán hết các khoản nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T.V phải sẽ được trả lại cho bà Trần Thị T.

Diện tích, kích thước tài sản đảm bảo nói trên, được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan thi hành án tiến hành xử lý tài sản đảm bảo.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn quyết định nghĩa vụ do chậm thi hành án, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm. Nguyên đơn là VPBank kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo đại diện theo ủy quyền của VPBank là ông Bùi Quang Anh trình bày: Dư nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/4/2023**)** của bà Trần

Thị T đối với VPBank là: Gốc: 963.382.042 đồng; Lãi phải trả: 820.721.872 đồng gồm Lãi trong hạn: 30.140.930 đồng; Lãi quá hạn: 790.580.942 đồng.

Đối với phần lãi chậm trả đại diện VPBank xin rút một phần kháng cáo, yêu cầu bị đơn thanh toán phần lãi chậm trả này là 10.632.574 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn theo quy định pháp luật; Trong trường hợp Bà T không trả thì yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, nếu tài sản này không đủ thì bà T vẫn phải có trách nhiệm trả nốt số tiền.

Bị đơn là bà Thảo và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh là anh Tiến vắng mặt, không gửi văn bản trình bày quan điểm tại cấp phúc thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.Nđề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của VPBank về việc tính số tiền chậm trả lãi là 162.296.087 đồng, bởi vì Hợp đồng tín dụng đã xác định số tiền phạt chậm trả lãi, đồng thời, quá trình giải quyết nguyên đơn đã tính lãi theo thỏa thuận khi bị đơn trả hết nợ. Xác định là lãi phạt chồng lãi. Bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nên phía bị đơn là bà T phải chịu phần án phí này. Đối với phần án phí là: 65.523.117 đồng, bà T là người cao tuổi cần miễn án phí cho bà T. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng, miễn số tiền án phí sơ thẩm cho bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

- Người kháng cáo là VPBank đã nộp đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: bị đơn bà Trần Thị T đã có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Trần Thị Thảo và anh Nguyễn Văn Tiến cũng không kháng cáo. Tại cấp phúc thẩm, bà Trần Thị Thảo và anh Nguyễn Văn Tiến, các cháu Nguyễn Thị Kim Yến, Nguyễn Thị Mai Lan, Nguyễn Duy Lộc đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do, không có văn bản trình bày quan điểm tại cấp phúc thẩm. Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt bà Thảo, anh Tiến, các cháu Yến, Lan, Lộc theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ trình bày của anh Tiến và cung cấp của chính quyền địa phương: Tại công văn số 04/CV-CAX của Công an xã Sen Phương ngày 16/11/2022 xác định: "... *Từ thời điểm 08/10/2018 đến nay chị Lê Thị Oanh không có thông báo thay đổi di chuyển khỏi nơi đăng ký thường trú, hiện tại chị Oanh đang đi xuất khẩu tại Malaixia và có HKTT tại Thôn 13, xã Sen Phương... chưa có điều chỉnh và thay đổi gì về đăng ký thường trú" (BL 148)*. Theo Công văn số: 24795/QLXNC-P5 ngày 15/11/2022 của Cục Quản lý xuất nhập cảnh thuộc Bộ Công an cung cấp: *"Có trường hợp Lê Thị Oanh, sinh ngày 16/5/1982 tại H.Ncó số CMTND: 112413653; khai hộ khẩu thường trú: Cụm 1, Phúc Lộc, Phương Độ, H.N; đã sử dụng hộ chiếu xuất nhập cảnh nhiều lần, lần cuối cùng sử dụng hộ chiếu số: C6262694 để xuất cảnh ngày 02/4/2019 qua cửa khẩu Nội Bài, hiện chưa có thông tin nhập cảnh" (BL 150)*. Xác định chị Lê Thị Oanh có hộ khẩu thường trú hiện tại địa chỉ Thôn 13, xã Sen Phương, huyện Phúc Thọ đến nay chưa có thay đổi nơi cư trú mới. Tuy nhiên, thời điểm giải quyết vụ án chị không có mặt tại địa phương và anh Nguyễn Văn Tiến là chồng chị Lê Thị Oanh chỉ biết vợ anh đi xuất khẩu Malayxia lần về gần nhất là năm 2018, hiện nay anh Tiến không biết chị Oanh có địa chỉ ở đâu nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng là đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của chị Oanh.

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, anh Tiến có lời khai ban đầu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tiến với vợ chồng ông Nguyễn Văn Hà và bà Nguyễn Thị Lê được Văn phòng công chứng Quốc Dũng và cộng sự (nay là Văn phòng công chứng Đỗ Quốc Dũng) chứng nhận. Tuy nhiên, tại Biên bản trao đổi ngày 11/11/2022 (BL 151), anh Tiến không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nữa. Do đó, không cần thiết phải đưa Văn phòng công chứng Đỗ Quốc Dũng và các bên liên quan là vợ chồng ông Nguyễn Văn Hà, bà Nguyễn Thị Lê tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Mặt khác, tại cấp sơ thẩm anh Tiến cũng không có yêu cầu độc lập liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng này.

[2]. Về nội dung:

2.1. Căn cứ lời khai của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có cơ sở để xác định nội dung vụ án như sau:

- Ngày 02/01/2019, bà Trần Thị Thảo đã thực hiện các thủ tục với VPBank và ký kết Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: LN1812271164774. Số tiền vay: 995.000.000 đồng, thời hạn vay: 192 tháng, kèm theo các thỏa thuận về lãi suất, phương thức giải ngân, thời hạn trả nợ gốc, lãi theo từng kỳ.

- Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, bà Trần Thị T đã ký hợp đồng thế chấp và Văn bản thỏa thuận cùng ngày 02/01/2019: thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CĐ768883; số vào sổ cấp GCN: CS-PT 02833 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H.Ncấp ngày 17/01/2017; Ngày 18/8/2018, tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N- chi nhánh huyện Phúc Thọ đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Hà và bà Nguyễn Thị Lê; Ngày 27/10/2018, tại Văn

phòng đăng ký đất đai H.N- chi nhánh huyện Phúc Thọ đăng ký sang tên cho bà Trần Thị T. Cụ thể: Thửa đất số 62; tờ bản đồ số: 03, địa chỉ: Xã Phương Độ, huyện Phúc Thọ, Thành phố H.N. Nay là thôn 13 xã Sen Phương, huyện Phúc Thọ, H.N. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N- chi nhánh huyện Phúc Thọ ngày 03/01/2019.

- Tại cấp sơ thẩm bà Trần Thị Thảo thừa nhận các chữ ký tại các giấy tờ như: Khế ước nhận nợ, hợp đồng vay, đơn Đề nghị giải ngân ngày 04/01/2019, Hợp đồng thế chấp, văn bản thỏa thuận ngày 02/01/2019 và Ủy nhiệm chi số tiền vay ngày 04/01/2019 và sau đó qua chuyển khoản từ người trả tiền: Trần Thị T có số TK: 171756545 chuyển vào tài khoản tên Vương Huyền Trang, tại Ngân hàng VPBank chi nhánh Chương Dương có số TK: 93827888 đúng bằng số tiền 995.000.000 đồng *(Chín trăm chín mươi năm triệu)*, đều là chữ ký của bà Thảo.

Bà Trần Thị Thảo cho rằng bà không nhận tiền và không sử dụng khoản tiền này, bà T không quen biết những người đã "nhờ" bà ký và do những người có tên là Hà và Trang, hay Nguyễn Văn Tiến tại xã Sen Phương, huyện Phúc Thọ, bà không biết họ tên cụ thể, địa chỉ họ ở đâu, quan hệ với nhau thế nào. Tuy nhiên, ngoài lời khai bà không có tài liệu nào nộp tòa án để chứng minh. Ngoài ra, bà Trần Thị T cũng không có yêu cầu phản tố, đề nghị gì yêu cầu Tòa án giải quyết.

2.2. Xét kháng cáo của nguyên đơn đối với một phần Bản án sơ thẩm về số tiền lãi chậm trả và án phí dân sự sơ thẩm:

- Xét hiệu lực hợp đồng cho vay:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và nhận định tại mục 2.1 nêu trên: xác định Hợp đồng tín dụng số LN1812271164774, hợp đồng thế chấp và văn bản thỏa thuận cùng ngày 02/01/2019 giữa bà Trần Thị Thảo với VPBank có hiệu lực pháp luật theo quy định tại các Điều 116, 117, 317, 318, 319 Bộ luật dân sự năm 2015 và phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với các bên tham gia.

Theo Hợp đồng nêu trên, bà Trần Thị T là người đi vay trong Hợp đồng cho vay, bên thế chấp trong Hợp đồng thế chấp tài sản, bà cũng là người ký Đề nghị Ngân hàng giải ngân số tiền vay 995.000.000 đồng đến tài khoản của người nhận là Vương Huyền Trang và Ủy nhiệm chi chuyển tiền số tiền 995.000.000 đồng từ tài khoản mang tên bà Trần Thị T đến tài khoản của người nhận là Vương Huyền Trang, do đó, bà Trần Thị T là người vay số tiền 995.000.000 đồng và có nghĩa vụ thực hiện việc trả tiền gốc, lãi theo thỏa thuận hợp đồng vay hai bên đã ký.

Theo quy định tại các Điều 98, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng sửa đổi bổ sung năm 2017; các Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 và Điều 469, Điều 470 Bộ luật Dân sự 2015, thỏa thuận về số tiền vay và lãi suất trong hợp đồng vay là đúng quy định pháp luật, có hiệu lực pháp luật giữa các bên.

- Đối với tài sản thế chấp:

Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 02/01/2019 giữa VPBank với bà Trần Thị Thảo thể hiện: tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Theo trình bày của anh Nguyễn Văn Tiến

thì trên đất có ngôi nhà 03 tầng do vợ chồng anh cùng bỏ tiền ra xây dựng năm 2016. Việc anh ký chuyển nhượng cho vợ chồng Hà, Lê thì vợ anh không biết.

Tuy nhiên, theo cung cấp của Văn phòng công chứng Đỗ Quốc Dũng: ông Nguyễn Văn Tiến và vợ là bà Lê Thị Oanh đã lập *"Văn bản cam kết tài sản riêng vợ chồng"* số 253.2018/GDK-QD được Văn phòng công chứng Quốc Dũng và cộng sự chứng nhận ngày 05/3/2018 có nội dung: Bà Lê Thị Oanh và ông Nguyễn Văn Tiến cam kết toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CĐ 768883 là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn Tiến. Bà Oanh không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan (BL 229, 234). Cam kết tài sản riêng của hai vợ chồng anh Nguyễn Văn Tiến, chị Lê Thị Oanh cũng phù hợp với trình bày về nguồn gốc đất này là do anh Nguyễn Văn Tiến được bố mẹ tặng cho riêng và cũng thể hiện ý chí tự nguyện của chị Lê Thị Oanh xác nhận quyền sở hữu riêng của anh Nguyễn Văn Tiến đối với thửa đất và tài sản trên đất. Do đó, anh Nguyễn Văn Tiến có toàn quyền định đoạt, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên mà không cần có ý kiến của chị Lê Thị Oanh.

Đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số: 980.2018/CNQSDĐ, quyển số 01, lập ngày 16/8/2018 tại Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự, được Văn phòng Đăng ký đất đai H.N- Chi nhánh huyện Phúc Thọ ký đóng dấu ngày 18/8/2018 giữa anh Nguyễn Văn Tiến với vợ chồng anh Nguyễn Văn Hà, chị Nguyễn Thị Lê; chuyển nhượng lần thứ hai từ vợ chồng anh Nguyễn Văn Hà, chị Nguyễn Thị Lê chuyển nhượng cho bà Trần Thị T, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 1241.2018/CNQSDĐ, quyển số 01, lập ngày 23/10/2018 tại Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự, được Văn phòng Đăng ký đất đai H.N- Chi nhánh huyện Phúc Thọ ký đóng dấu ngày 27/10/2018 thì cả hai văn bản chuyển nhượng này chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất. Do đó, xác định anh Nguyễn Văn Tiến có quyền sở hữu đối với tài sản trên đất bao gồm ngôi nhà 3 tầng, diện tích khoảng 100 m^2 một sàn, cổng, tường rào dài 12,75m theo biên bản thẩm định ngày 04/8/2022 (BL 134).

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì cần xử lý tài sản trên đất để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Tuy nhiên, chủ sở hữu tài sản trên đất là anh Nguyễn Văn Tiến có quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu theo Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nếu anh Nguyễn Văn Tiến không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp (gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) nhưng phải thanh toán trả lại cho anh Nguyễn Văn Tiến giá trị các tài sản gắn liền với đất.

Nếu sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà số tiền vẫn không đủ trả nợ thì buộc bà Trần Thị T có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho VPBank cho đến khi tất toán xong khoản nợ. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mà

không xử lý tài sản trên đất trong khi đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, dẫn đến không đảm bảo việc thi hành án. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về nội dung này theo nhận định nêu trên.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền VPBank kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận phần lãi chậm trả là 162.296.807 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo điểm b, khoản 4 Điều 13 về Lãi suất cho vay của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN có quy định: *"...b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;..."*

- Theo điểm b, khoản 2 Điều 8 về Xác định lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng tại thời điểm xét xử sơ thẩm Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP quy định đối với lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng xác lập kể từ ngày 01/01/2017 được xác định như sau:

"...b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn...."\

- Theo thỏa thuận giữa VPBank và bà Trần Thị T được quy định tại điểm b, khoản 3 Điều 2 Hợp đồng tín dụng số LN1812271164774 ký ngày 22/01/2019 có thỏa thuận rằng: *"...b) Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả...."*.

- Theo Bản trình bày về việc cách tính lãi của VPBank trước phiên tòa phúc thẩm: *"Lãi chậm trả được tính theo công thức = (10% x Số ngày tính lãi x Lãi lũy kế)/365."* Ngày 13/4/2023, VPBank có văn bản đính chính lãi và giải thích cách tính lãi phạt chậm trả lãi, theo đó, VPBank đính chính lại về việc nhầm lẫn khái niệm "lãi chậm trả lãi" thành "phạt chậm trả lãi" tại một số nội dung các văn bản trong quá trình tố tụng từ cấp sơ thẩm đến nay.

Như vậy, căn cứ thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước thì xác định số tiền lãi chậm trả được tính trên số dư lãi chậm trả. Tuy nhiên, Hợp đồng tín dụng và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN không quy định về số dư lãi chậm trả là chỉ gồm tiền lãi trên nợ gốc không trả đúng hạn hay gồm tiền lãi trên nợ gốc không trả đúng hạn cộng với tiền lãi phát sinh trên nợ gốc không trả đúng hạn sau thời điểm chuyển nợ gốc quá hạn (lãi lũy kế). Trong khi đó, Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP quy định lãi chậm trả trên số tiền lãi trên nợ gốc. Thêm nữa, kể từ ngày chuyển quá hạn, bên vay đã phải chịu lãi suất quá hạn được tính theo công thức = (số dư gốc x số

ngày tính lãi x lãi suất quá hạn)/365 ngày.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu buộc bên vay phải trả: lãi chậm trả trên nợ lãi trong hạn chưa trả tương ứng với thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc, theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn.

Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của VPBank đối với phần lãi chậm trả. Căn cứ vào bảng tính lãi do đại diện VPBank xuất trình tại phiên tòa là phù hợp với quy định pháp luật, thể hiện sự tự nguyện của nguyên đơn.

Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc bà Trần Thị T phải thanh toán cho nguyên đơn tính đến ngày 12/4/2023, tổng khoản tiền là: **1.794.736.487** đồng *(Một tỷ, bảy trăm chín mươi bốn triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi bảy đồng),* trong đó gồm: Nợ gốc (còn phải trả): 963.382.042 đồng; Nợ lãi trong hạn và quá hạn: 820.721.872 đồng; Lãi chậm trả: **10.632.574 đồng**. Đồng thời, để thuận lợi cho việc thi hành án và đảm bảo quyền lợi cho các đương sự cần sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm trong trường hợp phải kê biên, phát mại tài sản thế chấp.

Kiểm sát viên đề nghị miễn án phí sơ thẩm đối với bà T là có căn cứ pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Đối với ý kiến về việc không chấp nhận lãi chậm trả, Hội đồng xét xử không chấp nhận theo lập luận nêu trên. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

Bà Trần Thị T là người cao tuổi, được miễn án phí theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử sửa phần quyết định án phí dân sự sơ thẩm của cấp sơ thẩm đối với bà T.

Người kháng cáo ngân hàng VPBank được chấp nhận một phần kháng cáo đối với phần lãi chậm trả, phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền không được chấp nhận là (162.296.807 đồng - **10.632.574 đồng) = 151.664.233 đồng nên phải chịu án phí sơ thẩm là (151.664.233 đồng x 5%) = 7.583.211 đồng.**

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 147, Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng năm 2015.
- Các Điều: 116, 117, 317, 318, 319 Bộ luật dân sự năm 2015
- Các Điều: 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Điều 2 Luật người cao tuổi.

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

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án án phí, lệ phí.

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

- Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T.V (VPBank). Sửa bản án sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân quận L.B, Thành phố H.Nvà quyết định cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T.V đối với bà Trần Thị T.

2. Xác định các hợp đồng: Hợp đồng cho vay số LN1812271164774, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận cùng ngày 02/01/2019, Khế ước nhận nợ số LN1812271164774 ngày 04/01/2019 giữa bà Trần Thị T với Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T.V là hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

3. Buộc bà Trần Thị T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T.V toàn bộ số tiền còn thiếu trên nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng số: LN1812271164774 ngày 02/01/2019 và (các) Khế ước nhận nợ; **tính đến ngày 12/4/2023, tổng khoản tiền là: 1.794.736.487** đồng *(Một tỷ, bảy trăm chín mươi bốn triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi bảy đồng),* trong đó gồm: Nợ gốc (còn phải trả): 963.382.042 đồng; Nợ lãi trong hạn và quá hạn: 820.721.872 đồng; Lãi chậm trả: **10.632.574 đồng**

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Trần Thị T còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4. Trường hợp bà Trần Thị T không trả nợ hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ các khoản nêu trên thì bà T phải thi hành theo Điều 3 Hợp đồng ngày 02/01/2019 số: LN1812271164774 và thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản ngày 02/01/2019. Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật đối với:

Quyền sử dụng đất theo "Giấy chứng nhận quyền Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CĐ 768883; số vào sổ cấp GCN: CS-PT 02833 tại thửa đất số 62; tờ bản đồ số: 03, địa chỉ: Xã Phương Độ (nay là thôn 13 xã Sen Phương), huyện Phúc Thọ, thành phố H.Ndo Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H.Ncấp ngày 17/01/2017; Ngày 18/8/2018, tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N-chi nhánh huyện Phúc Thọ đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Hà và bà Nguyễn Thị Lê; Ngày 27/10/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N– chi nhánh Phúc Thọ đăng ký sang tên cho bà Trần Thị T.

Anh Nguyễn Văn Tiến có quyền ưu tiên nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 62; tờ bản đồ số: 03, địa chỉ: Xã Phương Độ (nay là thôn 13 xã Sen Phương), huyện Phúc Thọ, do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H.Ncấp ngày 17/01/2017; Ngày 18/8/2018, tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N- chi nhánh huyện Phúc Thọ đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Hà và bà Nguyễn Thị Lê; Ngày 27/10/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N– chi nhánh Phúc Thọ đăng ký sang tên cho bà Trần Thị T, khi Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T.V đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên.

Nếu anh Nguyễn Văn Tiến không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 62; tờ bản đồ số: 03, địa chỉ: Xã Phương Độ nay là thôn 13 xã Sen Phương, huyện Phúc Thọ, do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H.Ncấp ngày 17/01/2017; Ngày 18/8/2018, tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N- chi nhánh huyện Phúc Thọ đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Hà và bà Nguyễn Thị Lê; Ngày 27/10/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N– chi nhánh Phúc Thọ đăng ký sang tên cho bà Trần Thị T, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T.V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 62; tờ bản đồ số: 03, địa chỉ: Xã Phương Độ (nay là thôn 13 xã Sen Phương), huyện Phúc Thọ, do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H.Ncấp ngày 17/01/2017; Ngày 18/8/2018, tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N- chi nhánh huyện Phúc Thọ đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Hà và bà Nguyễn Thị Lê; Ngày 27/10/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai H.N– chi nhánh Phúc Thọ đăng ký sang tên cho bà Trần Thị T nhưng phải thanh toán trả lại cho anh Nguyễn Văn Tiến giá trị các tài sản gắn liền với đất.

Nếu sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà số tiền vẫn không đủ trả nợ thì buộc bà Trần Thị T có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T.V cho đến khi tất toán xong khoản nợ.

5. Về án phí:

5.1. Bà Trần Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự theo quy định.

5.2. Nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là: 40.000.000 đồng theo biên lai thu số: 0065005 ngày: 07/4/2022 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0065859 ngày 11/5/2023, tại Chi cục thi hành án dân sự quận L.B.

Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm **7.583.211** đồng đối với số tiền không được chấp nhận. Đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai trên, được nhận lại: (40.000.000 đồng + 300.000 đồng) - **7.583.211** đồng = 32.716.789 đồng.

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 án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND Thành phố H.N;*
- *Chi cục THADS Quận L.B;*
- *Tòa án nhân dân quận L.B;*
- *Lưu hồ sơ/Lưu VP.*

Phí Thành Chung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành viên HĐXX **Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa**

Phí Thành Chung