

Bản án số: 504/2022/DS-PT

Ngày: 09 - 12 - 2022

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: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng

Bà Trần Thị Liên Anh

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương - Thẩm tra viên Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 133/2022/TLPT-DS ngày 17/4/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân quận TX8, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2022/QĐ-PT ngày 20/7/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: T1 (viết tắt là Techcombank)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh- Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Nhị- Giám đốc Xử lý nợ. (Quyết định số 1218/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017).

Người đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông **HDH2**, bà **NTH3**, ông **NTH4** - Cán bộ xử lý nợ (Văn bản uỷ quyền số 836-03/2022/UB-TCB ngày 23/11/2022). Địa chỉ liên hệ: Tầng 23, Toà nhà Văn phòng Techcombank, số 119 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Ông Hòa, ông Hiếu có mặt.

Bị đơn: 1. Ông **PNK5**, sinh năm 1965; Có mặt

2. Bà **NTYG6**, sinh năm 1972; Vắng mặt.

Địa chỉ: P116-D2, khu tập thể TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **PVH9**, sinh năm 1971; Có mặt.

2. Bà **NTTH10**, sinh năm 1978; Vắng mặt.

3. Chị **PVN11**, sinh năm 2002; Vắng mặt.

4. Cháu **PVH12**, sinh năm 2008 (là con ông H9 và bà H10) do ông PVH9, bà NTTTH10 là người đại diện theo pháp luật.

Đều ĐKKHKT: 116-D2, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội.

5. Cháu **PTĐ13**, sinh năm 2004 (là con ông K2 và bà G6) do ông PNK5, bà NTYG6 là người đại diện theo pháp luật. *Vắng mặt.*

6. Anh **PĐM14**, sinh năm 1983; *Vắng mặt.*

7. Chị **PTKL15**, sinh năm 1994; *Có mặt.*

Đều ĐKKHKT: Số 5 HC16, phường HD17, quận HK18, thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của nguyên đơn là T1 và bị đơn là ông PNK5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện ngày 01/9/2018 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là T1 trình bày:

Ngày 02/12/2011, T1 và ông PNK5, bà NTYG6 đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT và Khế ước nhận nợ số 50374 ngày 05/12/2011 với nội dung: Số tiền vay: 935.000.000 đồng; Mục đích vay: Tiêu dùng; Thời hạn vay: 180 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên; Lãi suất: Lãi suất vay: lãi suất áp dụng kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 31/12/2011 là 23%/năm, lãi suất áp dụng đối với các khoản nợ cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày 2/1, 1/4, 1/7 và 1/10 hàng năm và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank 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.

T1 và ông PNK5, bà NTYG6 đã ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐUT-F1/TCB-HQV-CGY ngày 04/9/2013, giá trị hạn mức thấu chi 160.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: tiêu dùng; Thời hạn cung cấp HMTD: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng; Lãi suất vay: Lãi suất ứng trước tài khoản cá nhân áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 04/12/2013 là 14,99%/năm; lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 5,5%/năm.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của ông PNK5, bà NTYG6 tại T1 là: Quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư tại địa chỉ: căn hộ 116 - nhà D2 - TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội, cụ thể: tổng diện tích sử dụng 46,77m², kết cấu nhà: lắp ghép BT tấm lớn - mái BTCT, số tầng: 05, căn hộ là tài sản gắn liền với thửa đất có diện tích sử dụng chung 909,46m²; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số mã số 10111175824 hồ sơ gốc số 28621.2002/7392.2002.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày

30/10/2002; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2040.2011/HĐTC ngày 02/12/2011 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội giữa ông PNK5, bà NTYG6 với T1 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp tài sản số 846.2013/HĐTC ngày 30/8/2013 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội giữa ông PNK5, bà NTYG6 với T1. Tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông PNK5 và bà NTYG6 đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 02/12/2011 và Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐƯT-F1/TCB-HQV-CGY ngày 04/9/2013. Dư nợ tạm tính của ông PNK5 và bà NTYG6 đến ngày 31/7/2018 như sau: Nợ gốc: 1.051.371.643 đồng; Nợ lãi: 1.295.938.122 đồng. Tổng nợ: 2.347.309.765 đồng. Nay T1 đề nghị Tòa án buộc ông PNK5 và bà NTYG6 thanh toán cho T1 số tiền: 2.347.309.765 đồng, bao gồm 1.051.371.643 đồng nợ gốc và 1.295.938.122 đồng nợ lãi (tạm tính đến hết ngày 31/7/2018). Kể từ ngày 01/8/2018, ông PNK5 và bà NTYG6 phải tiếp tục thanh toán 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 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 02/12/2011 và Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐƯT-F1/TCB-HQV-CGY ngày 04/9/2013 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Buộc ông PNK5 và bà NTYG6 phải chịu số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 21.900.000 đồng. Cụ thể: căn cứ Điều 13.4.1 Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 02/12/2011 và Điều 14.4.1 Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐƯT-F1/TCB-HQV-CGY ngày 04/9/2013 thì ông PNK5 và bà NTYG6 phải chịu mức phạt vi phạm hợp đồng là 2% giá trị hợp đồng, tức là $2\% \times 1.095.000.000 \text{ đồng} = 21.900.000 \text{ đồng}$. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông PNK5 và bà NTYG6 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì T1 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, tài sản bảo đảm là: Quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư tại địa chỉ: căn hộ 116 - nhà D2 - TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội, cụ thể: tổng diện tích sử dụng 46,77m², kết cấu nhà: lắp ghép BT tấm lớn - mái BTCT, số tầng: 05, căn hộ là tài sản gắn liền với thửa đất có diện tích sử dụng chung 909,46m²; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số mã số 10111175824 hồ sơ gốc số 28621.2002/7392.2002.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 30/10/2002. 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 PNK5 và bà NTYG6 đối với Ngân hàng. Nếu

số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ ông PNK5 và bà NTYG6 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Ngày 16/9/2021, T1 có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện sau: Rút yêu cầu đối với phần lãi phạt với số tiền là 862.244.625 đồng tính đến ngày 04/5/2021 và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 05/5/2021 cho đến khi khách hàng tắt toán xong toàn bộ khoản nợ; rút yêu cầu về phí phạt vi phạm hợp đồng là 21.900.000 đồng.

Bị đơn là ông PNK5, bà NTYG6 do ông PNK5 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông K2 và bà G6 (là vợ ông K2) có ký hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 02/12/2011 với T1 và khế ước nhận nợ số 50374 ngày 05/12/2011 với nội dung: Số tiền vay 935.000.000 đồng; Mục đích vay là vay tiêu dùng; Thời hạn vay là 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên; Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 31/12/2011 là 23%/năm, lãi suất áp dụng cho khoản nợ tiếp theo sẽ điều chỉnh 3 tháng cho một lần vào các ngày 2/1, 1/4, 1/7, 1/10 hàng năm, và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 8% trên một năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định tại ngân hàng của từng thời kỳ.

Ngày 04/9/2013 ông K2 và bà G6 (là vợ ông K2) đã ký với T1 hợp đồng cung cấp ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HDUT-F1/TCB-HQV-CGY giá trị hạn mức thấu chi là 160.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng của ông K2 và bà G6 tại T1 là quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư tại địa chỉ phòng 116 - D2, tập thể TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội. Tổng diện tích sử dụng 46,77m² giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và sở hữu đất ở mã số 10111175824 hồ sơ gốc 28621.2002/7392.2002.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 30/10/2002. Do hoàn cảnh gia đình ông K2, bà G6 hiện giờ khó khăn, bà G6 ốm thường xuyên còn một cháu đang học lớp 11 nên chỉ trông vào đồng lương hưu nên đề nghị Ngân hàng cho thanh toán chỗ gốc còn các khoản phát sinh xem xét tạo điều kiện miễn cho gia đình ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông PVH9 trình bày: Hiện nay ông H9 và bà NTTH10 (là vợ ông H9) sinh năm 1978 và hai con gái là PVN11 sinh năm 2002, PVH12 sinh năm 2008 đang sống tại địa chỉ theo hộ khẩu 116- D2, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội. Đây là diện tích coi nơi nằm sát cạnh căn hộ 116- D2, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội do anh trai ông là ông PNK5 đứng tên. Diện tích gia đình ông đang sử dụng là do ông tự đầu tư xây dựng từ năm 1997, diện tích đó không liên quan bất cứ vấn đề gì đến diện tích thế chấp của anh trai ông (ông PNK5) với Ngân hàng. Gia đình ông đã tách hộ khẩu và ở riêng từ năm 2005 (từ

khi bố, mẹ đẻ của ông còn sống). Ông và gia đình ông không biết và không liên quan khi anh trai ông là ông PNK5 thế chấp sổ đỏ để vay tiền của Ngân hàng.

+ Bà *NTTH10* trình bày: Bà và ông PVH9 (ông H9 là chồng bà) sinh năm 1971 cùng hai con gái là PVN11 sinh năm 2002, PVH12 sinh năm 2008 hiện đang sinh sống tại địa chỉ theo hộ khẩu 116- D2, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội. Đây là diện tích coi nói nằm sát cạnh căn hộ 116- D2, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội do anh trai chồng bà là ông PNK5 đứng tên. Từ năm 2001, khi lập gia đình với ông PVH9 và nhập hộ khẩu về đây thì gia đình bà đã sinh sống ở phần nhà xây dựng trên đất lưu không đó, đến năm 2005 gia đình bà đã tách hộ khẩu và ở riêng. Bà và gia đình bà không biết và không liên quan đến sự việc ông PNK5 thế chấp sổ đỏ căn hộ 116- D2, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội tại T1 để vay tiền ở Ngân hàng này. Gia đình bà cũng chỉ có một chỗ ở duy nhất từ trước đến nay chính là phần đất coi nói nằm sát căn hộ của ông K2 đã thế chấp. Gia đình bà đã nộp thuế đất đầy đủ theo quy định của nhà nước.

+ Chị *PTKL15* trình bày: Căn hộ 116- D2, khu tập thể TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội là của bố mẹ đẻ chị là ông PNK5 và bà NTYG6 đã thế chấp tại T1. Vào khoảng năm 2018 vợ chồng chị là PTKL15 và PDM14 có mượn bố mẹ đẻ chị một phần diện tích căn hộ ở dưới tầng 1 làm quán kinh doanh sim, thẻ cào điện thoại (khoảng 10m²). Trong quá trình mượn mở quán vợ chồng chị không có công sức đóng góp cải tạo sửa chữa gì ở căn hộ 116- D2 như trên.

+ Anh *PDM14* trình bày: Căn hộ 116- D2, khu tập thể TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội là của bố mẹ vợ anh là ông PNK5 và bà NTYG6 đã thế chấp T1. Vào khoảng năm 2018 anh và vợ là chị PTKL15 có mượn bố mẹ vợ anh một phần diện tích căn hộ ở dưới tầng 1 mượn làm quán bán sim thẻ điện thoại (khoảng 10m²). Quá trình mượn mở quán vợ chồng anh không có công sức đóng góp cải tạo sửa chữa gì ở căn hộ 116- D2 như trên. Vợ chồng anh bán hàng sim thẻ điện thoại ban ngày ở căn hộ 116- D2 còn chiều tối vợ chồng anh về số 5 HC16 để sinh hoạt sinh sống ở đó.

+ Chị *PVN11* đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo bổ sung về việc thụ lý vụ án, giấy báo, thông báo cung cấp tài liệu, chứng cứ, thông báo về việc xem xét, thẩm định tại chỗ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy báo phiên tòa, thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa nhưng đều vắng mặt, không đến Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn là T1 đề nghị Tòa án buộc ông PNK5 và bà NTYG6 phải thanh toán cho T1 số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 02/12/2011, bao gồm: số tiền nợ gốc

là 856.282.805 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày 12/01/2022 là 859.961.250 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 12/01/2022 là 503.599.228 đồng, tổng cộng là 2.219.843.283 đồng. Buộc ông PNK5 và bà NTYG6 phải thanh toán cho T1 số tiền còn nợ của Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐƯT-F1/TCB-HQV-CGY ngày 04/9/2013, bao gồm: số tiền nợ gốc là 160.000.000 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày 12/01/2022 là 3.118.531 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 12/01/2022 là 268.514.133 đồng, tổng cộng là 431.632.664 đồng 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 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 02/12/2011 và Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐƯT-F1/TCB-HQV-CGY ngày 04/9/2013 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông PNK5 và bà NTYG6 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tài sản bảo đảm là: Quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư tại địa chỉ: căn hộ 116 - nhà D2 - TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội, cụ thể: tổng diện tích sử dụng 46,77m², kết cấu nhà: lắp ghép BT tấm lớn - mái BTCT, số tầng: 05, căn hộ là tài sản gắn liền với thửa đất có diện tích sử dụng chung 909,46m²; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số mã số 10111175824 hồ sơ gốc số 28621.2002/7392.2002.QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 30/10/2002. Buộc những người đang quản lý, sử dụng căn hộ nêu trên, công trình gắn liền với căn hộ nêu trên có nghĩa vụ bàn giao tài sản đảm bảo bao gồm toàn bộ quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và các công trình gắn liền với căn hộ, kể cả công trình trên phần đất lưu không phía trước liền kề với căn hộ cho cơ quan có thẩm quyền để thi hành án theo quy định của pháp luật. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông PNK5, bà NTYG6 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông PNK5, bà NTYG6 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Rút yêu cầu về phần lãi phạt với số tiền là 862.244.625 đồng tính đến ngày 04/5/2021 và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 05/5/2021 cho đến khi khách hàng tắt toán xong toàn bộ khoản nợ. Rút yêu cầu về phí phạt vi phạm hợp đồng là 21.900.000 đồng.

- *Bị đơn là ông PNK5, bà NTYG6* vẫn giữ nguyên ý kiến của mình và đề nghị Ngân hàng cho gia đình ông bà được trả tiền gốc và xem xét miễn lãi cho gia đình ông bà.

Ông K2, bà G6 không chấp nhận yêu cầu của T1 buộc những người đang quản lý, sử dụng căn hộ nêu trên, công trình gắn liền với căn hộ nêu trên có nghĩa

vụ bàn giao tài sản đảm bảo bao gồm toàn bộ quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và các công trình gắn liền với căn hộ, kể cả công trình trên phần đất lưu không phía trước liền kề với căn hộ cho cơ quan thẩm quyền để thi hành án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông PVH9, bà NTTH10* vẫn giữ nguyên ý kiến của mình và đề nghị Ngân hàng cho ông K2, bà G6 được trả tiền gốc và xem xét miễn lãi cho ông K2, bà G6.

Ông H9, bà H10 không chấp nhận yêu cầu của T1 buộc những người đang quản lý, sử dụng căn hộ nêu trên, công trình gắn liền với căn hộ nêu trên có nghĩa vụ bàn giao tài sản đảm bảo bao gồm toàn bộ quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và các công trình gắn liền với căn hộ, kể cả công trình trên phần đất lưu không phía trước liền kề với căn hộ cho cơ quan thẩm quyền để thi hành án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh PDM14* vẫn giữ nguyên ý kiến của mình và đề nghị Ngân hàng cho ông K2, bà G6 được trả tiền gốc và xem xét miễn lãi cho ông K2, bà G6.

Anh Mạnh không chấp nhận yêu cầu của T1 buộc những người đang quản lý, sử dụng căn hộ nêu trên, công trình gắn liền với căn hộ nêu trên có nghĩa vụ bàn giao tài sản đảm bảo bao gồm toàn bộ quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và các công trình gắn liền với căn hộ, kể cả công trình trên phần đất lưu không phía trước liền kề với căn hộ cho cơ quan thẩm quyền để thi hành án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân quận TX8, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T1 đối với ông PNK5 và bà NTYG6.
2. Buộc ông PNK5 và bà NTYG6 phải thanh toán trả T1 số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 02/12/2011, phụ lục số 01 ngày 05/12/2011, được giải ngân theo khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 50374 ngày 05/12/2011, bao gồm: số tiền nợ gốc là 856.282.805 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày 12/01/2022 là 859.961.250 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 12/01/2022 là 503.599.228 đồng. Tổng cộng 2.219.843.283 đồng.

Buộc ông PNK5 và bà NTYG6 phải thanh toán trả T1 số tiền còn nợ của Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐUT-F1/TCB-HQV-CGY ngày 04/9/2013, bao gồm: số tiền nợ gốc là 160.000.000 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày 12/01/2022 là 3.118.531 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 12/01/2022 là 268.514.133 đồng. Tổng cộng 431.632.664 đồng.

Trong trường hợp ông PNK5 và bà NTYG6 không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ, thì T1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản

thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ, gồm: Quyền sở hữu căn hộ tổng diện tích sử dụng 46,77m², kết cấu nhà: lắp ghép BT tấm lớn - mái BTCT, số tầng: 05 tại thửa đất có diện tích sử dụng chung 909,46m² tại địa chỉ: Căn hộ 116 nhà D2, TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 10111175824, hồ sơ gốc số 28621.2002/7392.2002.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 30/10/2002 cho ông Phạm Tuấn Khanh và vợ bà Phạm Thị Thanh; ông Phạm Tuấn Khanh nhận thừa kế ngày 26/10/2011 số 996, tặng cho ông PNK5 ngày 26/10/2011 số 997 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TX8 chứng nhận theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2040.2011/HĐTC ngày 02/12/2011 tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 846.2013/HĐTC-TCB ngày 30/8/2013 tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội.

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông PNK5 và bà NTYG6 phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của T1 đã rút, gồm:

3.1 Yêu cầu về phần lãi phạt với số tiền là 862.244.625 đồng tính đến ngày 04/5/2021 và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 05/5/2021 cho đến khi khách hàng tất toán xong toàn bộ khoản nợ.

3.2 Yêu cầu về phí phạt vi phạm hợp đồng là 21.900.000 đồng.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam: kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân quận TX8 và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc những người đang quản lý, sử dụng căn hộ số 116 - nhà D2-TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội, công trình gắn liền với căn hộ nêu trên có nghĩa vụ bàn giao tài sản đảm bảo bao gồm toàn bộ quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và các công trình gắn liền với căn hộ, kể cả công trình trên phần đất lưu không liên kết với căn hộ cho cơ quan có thẩm quyền để thi hành

án theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông PNK5 kháng cáo bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân quận TX8.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị buộc những người đang quản lý, sử dụng căn hộ số 116 - nhà D2-TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội, công trình gắn liền với căn hộ nêu trên có nghĩa vụ bàn giao tài sản đảm bảo bao gồm toàn bộ quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và các công trình gắn liền với căn hộ, kể cả công trình trên phần đất lưu không liền kề với căn hộ giáp ngõ 9 Khuất Duy Tiến cho cơ quan có thẩm quyền đề thi hành án theo quy định của pháp luật.

- *Bị đơn ông PNK5 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo:* Đề nghị được trả tiền gốc và được miễn toàn bộ lãi; không đồng ý xử lý phần công trình xây trên đất lưu không phía đường giáp ngõ 9 đường Khuất Duy Tiến và phần đất, công trình hiện gia đình em trai ông là ông PVH9 xây và đang quản lý sử dụng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân quận TX8, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, bị đơn là ông PNK5 có đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

Tại phiên tòa, có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn ông PNK5, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị PTKL15, ông PVH9; các đương sự còn lại khác vắng mặt lần thứ hai không lý do, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo toàn bộ bản án của bị đơn là ông PNK5:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về Hợp đồng tín dụng:

Nguyên đơn và bị đơn xác nhận: Ngày 02/12/2011, T1 và ông PNK5, bà NTYG6 đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT, T1 đã cho ông PNK5, bà NTYG6 vay số tiền 935.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/12/2011 là 23%/năm, lãi suất áp dụng đối với các khoản vay cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày 2/1, 1/4, 1/7 và 1/10 hàng năm và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank 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 điều chỉnh lãi suất. Ngày 05/12/2011, T1 và ông PNK5, bà NTYG6 đã ký kết phụ lục số 01. Ngày 05/12/2011, T1 đã giải ngân cho ông PNK5, bà NTYG6 theo khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 50374 ngày 05/12/2011 với số tiền là 935.000.000 đồng.

Ngày 04/9/2013, T1 và ông PNK5 đã ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐƯT-F1/TCB-HQV-CGY, giá trị hạn mức ứng trước 160.000.000 đồng, mục đích tiêu dùng, thời hạn hạn mức 12 tháng từ ngày 04/9/2013 đến ngày 04/9/2014, lãi suất ứng trước tài khoản cá nhân áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 04/12/2013 là 14,99%/năm, lãi suất ứng trước tài khoản cá nhân áp dụng đối với các khoản vay cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 5,5%/năm. Ông PNK5 và bà NTYG6 xác nhận có vay của T1 số tiền 160.000.000 đồng theo Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐƯT-F1/TCB-HQV-CGY ngày 04/9/2013.

Quá trình thực hiện hợp đồng phía gia đình ông K2 đã vi phạm cam kết đối với:

- Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 02/12/2011:

Theo hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 02/12/2011, phụ lục số 01 ngày 05/12/2011, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 50374 ngày 05/12/2011, T1 đã giải ngân cho ông PNK5, bà NTYG6 số tiền là 935.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông PNK5, bà NTYG6 đã thanh toán trả cho T1 số tiền gốc 78.717.195 đồng, lãi 318.283.978 đồng. Do đó, buộc ông PNK5, bà NTYG6 phải thanh toán trả T1 số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 12/01/2022 là: Nợ gốc: 856.282.805 đồng, lãi trong hạn: 859.961.250 đồng, lãi quá hạn: 503.599.228 đồng, tổng cộng là 2.219.843.283 đồng.

- Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐUT-F1/TCB-HQV-CGY ngày 04/9/2013:

Theo hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐUT-F1/TCB-HQV-CGY ngày 04/9/2013, T1 đã giải ngân cho ông PNK5 số tiền là 160.000.000 đồng. Do đó, buộc ông PNK5 và bà NTYG6 phải thanh toán trả T1 số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/01/2022 là: Nợ gốc: 160.000.000 đồng, lãi trong hạn: 3.118.531 đồng, lãi quá hạn: 268.514.133 đồng, tổng cộng là 431.632.664 đồng.

Các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa T1 và ông PNK5, bà NTYG6 là hoàn toàn tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật nên là hợp đồng tín dụng hợp pháp, có hiệu lực đối với các bên tham gia. Cho đến thời điểm hiện tại các bên đều không có tranh chấp về gốc và lãi cũng như số tiền đã thanh toán. Việc ông PNK5, bà NTYG6 không trả được nợ gốc và lãi đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận là vi phạm hợp đồng. T1 khởi kiện yêu cầu ông PNK5, bà NTYG6 thanh toán khoản nợ gốc và các khoản lãi là đúng quy định của pháp luật nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Techcombank là đúng quy định của pháp luật.

Việc ông PNK5 kháng cáo đề nghị ngân hàng cho gia đình ông trả tiền gốc còn lại miễn toàn bộ các khoản tiền lãi: Như đã phân tích trên hợp đồng tín dụng giữa các bên trên cơ sở tự nguyện đúng quy định của pháp luật và có hiệu lực thi hành nên việc ông K2 bà Yên đề nghị không được sự đồng ý của ngân hàng nên không chấp nhận kháng cáo của ông K2 về vấn đề này.

- Về tài sản thế chấp:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Để đảm bảo cho hai khoản vay trên ông K2 và bà Yên đã thế chấp tài sản sản là quyền sở hữu căn hộ tổng diện tích sử dụng 46,77m², kết cấu nhà: lắp ghép BT tám lớn-mái BTCT, số tầng: 05 tại thửa đất có diện tích sử dụng chung 909,46m² tại địa chỉ: Căn hộ 116 nhà D2, TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội.

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 02/12/2011 giữa bên thế chấp là ông PNK5 và bà NTYG6, bên nhận thế chấp là T1- Chi nhánh Hoàng Quốc Việt- Phòng giao dịch Nguyễn Khánh Toàn và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 30/8/2013 giữa bên thế chấp là ông PNK5 và bà NTYG6, bên nhận thế chấp là Phòng giao dịch TECHCOMBANK Cầu Giấy- T1- Chi nhánh Hoàng Quốc Việt, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông PNK5 và bà NTYG6 đã tự nguyện dùng tài sản là quyền sở hữu căn hộ tổng diện tích sử dụng 46,77m², kết cấu nhà: lắp ghép BT tám lớn - mái BTCT, số tầng: 05 tại thửa đất có diện tích sử dụng chung 909,46m² tại địa chỉ: Căn hộ 116 nhà D2, TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất

ở mã số 10111175824, hồ sơ gốc số 28621.2002/7392.2002.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 30/10/2002 cho ông Phạm Tuấn Khanh và vợ bà Phạm Thị Thanh; ông Phạm Tuấn Khanh nhận thừa kế ngày 26/10/2011 số 996, tặng cho ông PNK5 ngày 26/10/2011 số 997 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TX8 chứng nhận, thế chấp cho T1 để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông PNK5 và bà NTYG6 tại T1 theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 02/12/2011 và Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐUT-F1/TCB-HQV-CGY ngày 04/9/2013. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2040.2011/HĐTC ngày 02/12/2011 tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 846.2013/HĐTC-TCB ngày 30/8/2013 tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TX8, thành phố Hà Nội ngày 05/12/2011.

Hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TX8, thành phố Hà Nội theo đúng quy định pháp luật. Như vậy, hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là hợp pháp nên có hiệu lực thi hành đối với các bên. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của T1 về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 02/12/2011 và Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐUT-F1/TCB-HQV-CGY ngày 04/9/2013 nếu ông PNK5 và bà NTYG6 không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ. Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông PNK5 và bà NTYG6 phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

[2.2]. Xét nội dung kháng cáo về việc xử lý phần công trình xây trên đất lưu không phía đường giáp ngõ 9 Khuất Duy Tiến và phần đất và công trình hiện gia đình em trai ông K2 là ông PVH9 xây và đang quản lý sử dụng của T1 và bị đơn ông PNK5.

Xét nội dung kháng cáo của ông K2 không chấp nhận bàn giao phần lưu không xung quanh căn hộ vì cửa nhà chính căn hộ nằm ở phía cầu thang gia đình ông không thể chấp phần diện tích này.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Qua quá trình xem xét thẩm định căn hộ Căn hộ 116 nhà D2, TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 10111175824, hồ sơ gốc số 28621.2002/7392.2002.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 30/10/2002 cho ông Phạm Tuấn Khanh và vợ bà Phạm Thị Thanh; ông Phạm Tuấn

Khanh nhận thừa kế ngày 26/10/2011 số 996, tặng cho ông PNK5 ngày 26/10/2011 số 997 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TX8 chứng nhận, có diện tích 46,77m². Trong quá trình ở gia đình ông K2 coi nơi phần nhà trước mặt phía ngõ 9 đường Khuất Duy Tiến có diện tích 25,2m²; phía bên cạnh tay phải trước mặt nhà coi nơi ngõ 9 là diện tích coi nói của gia đình ông PVH9. Qua lời khai của các đương sự, tài liệu xác minh tại UBND phường TXB7 khẳng định phần nhà đất coi nói nói trên đều xây dựng trái phép trên đất lưu không chung của khu tập thể và được xây dựng trước khi thế chấp tài sản. Ngân hàng căn cứ vào điểm d mục 6.2.1 mục 6.2 của hợp đồng tín dụng cho rằng phần diện tích này thuộc tài sản thế chấp là không đúng. Tuy nhiên, phần tại phụ lục 2 - Hiện trạng và sơ đồ bất động sản Chứng thư định giá bất động sản có ghi rõ: Tài sản định giá là căn hộ tầng 1/5 (gồm 01 phòng khách, 2 phòng ngủ, 2 nhà vệ sinh, 1 gác xép khoảng gần 10m², nền lát gạch men, tường xây gạch, cửa đi gồm 01 cửa kéo, 01 cửa gỗ và cửa sắt, cửa sổ là cửa gỗ, hệ thống điện nước đầy đủ). Hiện tại căn hộ đang được sử dụng thêm 88.2m², phần diện tích này chúng tôi không tính vào giá trị định giá tài sản nhưng coi đó là phần không thể tách rời của tài sản định giá. Tổng diện tích sàn sử dụng hiện tại là 135m². Căn hộ là căn góc tầng 1, có 2 mặt thoáng (Tiếp giáp với đường rộng gần 7.5m và hướng TB giáp với ngõ 9 đường Khuất Duy Tiến), ngoài việc mô tả thì còn có bản ảnh kèm theo. Như vậy, tại thời điểm thẩm định tài sản thế chấp phần sử dụng thêm diện tích xác định là với quyền sử dụng phần đất lưu không chung không tách rời với tài sản thế chấp. Riêng phần diện tích của gia đình ông H9 đang sử dụng các đương sự đều xác định đó là tài sản của ông H9, ngân hàng cũng không đề nghị phát mãi phần diện tích này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Do đó, trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì chỉ phải xử lý diện tích coi nói thuộc phần đất lưu không phía Tây Bắc của căn hộ (giáp ngõ 9 đường Khuất Duy Tiến). Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K2 về việc không xử lý phần diện tích coi nói do gia đình ông xây dựng.

Xét đề nghị của Techcombank trường hợp phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là Căn hộ 116 nhà D2, TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội bao gồm phần coi nói thêm phía Tây Bắc giáp ngõ 9 đường Khuất Duy Tiến có diện tích 25,2m².

Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên buộc những người đang quản lý sử dụng căn hộ nêu trên, công trình gắn liền với căn hộ có nghĩa vụ bàn giao tài sản đảm bảo bao gồm toàn bộ quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất các công trình gắn liền với căn hộ, kể cả công trình trên đất lưu không liền kề với căn hộ cho cơ quan có thẩm quyền để thi hành án theo quy định của pháp luật vì cho rằng tại điểm d mục 6.2.1 mục 6.2 của hợp đồng tín dụng có ghi rõ mọi diện tích công trình xây dựng, coi nói thêm gắn liền với tài sản thế chấp.... đều thuộc tài sản thế chấp kể cả công trình trên phần đất lưu không liền kề với căn hộ.

Nhận thấy, ngay từ thời điểm nhận thế chấp phía nguyên đơn và bị đơn đã xác định phần xây dựng thêm là bộ phận không tách rời tài sản định giá. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp là Căn hộ 116 nhà D2, TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội mà không xử lý diện tích coi nói này thì sẽ không đảm bảo về giá trị của tài sản thế chấp. Do đó, trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì cần phải xử lý diện tích coi nói 25,2m² thuộc phần đất lưu không phía Tây Bắc của căn hộ. Đối với tài sản xây dựng trên đất do xây dựng không phép, không phù hợp với mục đích sử dụng đất sẽ do cơ quan chức năng giải quyết. Bên nhận chuyển nhượng tài sản đảm bảo được trực tiếp sử dụng phần diện tích nói trên và phải đảm bảo chấp hành các quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

Buộc những người đang quản lý sử dụng căn hộ có nghĩa vụ bàn giao tài sản đảm bảo bao gồm toàn bộ quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất các công trình gắn liền với căn hộ, kể cả công trình trên đất lưu không (theo sơ đồ kèm theo) liền kề với căn hộ cho cơ quan có thẩm quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng cũng xác nhận không yêu cầu xử lý đối với phần diện tích coi nói phía bên tay phải của căn hộ do gia đình ông PVH9 xây dựng và đang quản lý sử dụng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông PNK5; chấp nhận một phần kháng cáo của Techcombank về tài sản thế chấp và sửa bản án dân sự sơ thẩm 02/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân quận TX8, thành phố Hà Nội theo hướng phân tích trên.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[3]. Về án phí:

- Ông PNK5, bà NTYG6 phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.
- T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng đã nộp.
- Do sửa án sơ thẩm nên T1 ông PNK5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 342, Điều 343, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005.
- Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

- Khoản 2 Điều 26 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. Điểm đ tiểu mục 1.3 mục 1.II phần A danh mục án phí - Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông PNK5.
2. Chấp nhận một phần kháng cáo của T1.
3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02 /2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân quận TX8, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của T1 đối với ông PNK5 và bà NTYG6.

Buộc ông PNK5 và bà NTYG6 phải thanh toán trả T1 số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 50374/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 02/12/2011, phụ lục số 01 ngày 05/12/2011, được giải ngân theo khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 50374 ngày 05/12/2011, bao gồm: số tiền nợ gốc là 856.282.805 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày 12/01/2022 là 859.961.250 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 12/01/2022 là 503.599.228 đồng. Tổng cộng 2.219.843.283 đồng.

Buộc ông PNK5 và bà NTYG6 phải thanh toán trả T1 số tiền còn nợ của Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 55531/HĐUT-F1/TCB-HQV-CGY ngày 04/9/2013, bao gồm: số tiền nợ gốc là 160.000.000 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày 12/01/2022 là 3.118.531 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 12/01/2022 là 268.514.133 đồng. Tổng cộng 431.632.664 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bên phải thi hành án 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. Trường hợp 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.

Trong trường hợp ông PNK5 và bà NTYG6 không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ, thì T1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ, gồm: Quyền sở hữu căn hộ Căn hộ 116 nhà D2, TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội diện tích sử dụng theo giấy chứng nhận là 46,77m² (đo thực tế là 47m²) giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1 (có sơ đồ kèm theo), kết cấu nhà: lắp ghép BT tấm lớn - mái BTCT, số tầng: 05 tại thửa đất có diện tích sử dụng chung 909,46m² tại địa chỉ: Căn hộ 116

nhà D2, TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 10111175824, hồ sơ gốc số 28621.2002/7392.2002.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 30/10/2002 cho ông Phạm Tuấn Khanh và vợ bà Phạm Thị Thanh; ông Phạm Tuấn Khanh nhận thừa kế ngày 26/10/2011 số 996, tặng cho ông PNK5 ngày 26/10/2011 số 997 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TX8 chứng nhận theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2040.2011/HĐTC ngày 02/12/2011 tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 846.2013/HĐTC-TCB ngày 30/8/2013 tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội và phần diện tích coi nói 25,2m² giới hạn bởi các điểm 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 3, 2, 1, 8 giáp đường ngõ 9 Khuất Duy Tiến, phường TXB7, quận TX8, Hà Nội (có sơ đồ kèm theo).

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì phần diện tích 25,2m² coi nói giáp ngõ 9 đường Khuất Duy Tiến, phường TXB7, quận TX8, Hà Nội được xử lý như sau: Chủ sở hữu căn hộ 116 nhà D2, TT TXB7, phường TXB7, quận TX8, thành phố Hà Nội do nhận chuyển nhượng tài sản đảm bảo được tiếp tục sử dụng phần coi nói và phải chấp hành các quyết định của cơ quan quản lý nhà đất có thẩm quyền.

Sau khi phát mại tài sản bảo đảm trên, nếu số tiền thu được không đủ để thanh toán hết các khoản nợ thì ông PNK5 và bà NTYG6 phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho T1 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

3.2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của T1 đã rút, gồm yêu cầu về phần lãi phạt với số tiền là 862.244.625 đồng tính đến ngày 04/5/2021 và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 05/5/2021 cho đến khi khách hàng tất toán xong toàn bộ khoản nợ; yêu cầu về phí phạt vi phạm hợp đồng là 21.900.000 đồng.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm.

Ông PNK5 và bà NTYG6 phải chịu 85.029.518 (Tám mươi lăm triệu, không trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm mười tám) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả T1 số tiền 39.475.000 (Ba mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000705 ngày 23/10/2020 tại Chi cục Thi hành dân sự quận TX8, thành phố Hà Nội.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả ông PNK5 số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0007428 ngày 17/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TX8, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả T1 số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007425 ngày 16/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TX8, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận TX8;
- Chi cục THADS quận TX8;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ