

Bản án số: 131/2021/DS-PT

Ngày: 09/4/2021

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 Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Lan

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa
án

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

Ngày 09 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 593/2020/TLPT-DS ngày
15/12/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa
án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2021/QĐ-PT
ngày 23/3/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (gọi tắt là Ngân
hàng VIB);

Trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A
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: Bà Trần Thị Thu Hà, Giám đốc Trung tâm
Quản lý nợ Khách hàng cá nhân, Khối Quản trị rủi ro VIB (Giấy ủy quyền số
3.0141.17 ngày 16/01/2017); Ủy quyền lại: Ông Đào Huy Hậu, ông Nguyễn
Mạnh Lợi, bà Trần Thị Thanh Tâm, cán bộ ngân hàng VIB (Giấy ủy quyền số
56826.21 ngày 23/02/2021).

Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc Thịnh, sinh năm 1969

HKTT: 2B3 TT Thịnh Hào, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, Thành
phố Hà Nội;

Trú tại: Số 8 ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai
Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Nhà nước
MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội

Trụ sở: Số 221B Trần Đăng Ninh, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội;

Đại diện theo ủy quyền: Xí nghiệp Quản lý và phát triển nhà Hai Bà Trưng, ông Đỗ Lê Hoàng, Giám đốc (Văn bản ủy quyền số 2571/QL&PTN-PCS ngày 15/10/2019).

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Quốc Thịnh là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/9/2013 ông Nguyễn Quốc Thịnh ký kết Hợp đồng tín dụng số 014CN024/HĐTD-VIB/2013 với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB), Sở giao dịch, Phòng giao dịch Lê Thánh Tông để vay số tiền 1.131.000.000 đồng; thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên; lãi suất vay: Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân/ thời điểm điều chỉnh lãi suất chịu sự điều chỉnh theo quy định về lãi suất của VIB từng thời kỳ, phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước Việt Nam và pháp luật. Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay mua bất động sản do VIB công bố tại thời điểm điều chuyển. Nếu bên vay chậm trả nợ gốc/lãi thì phải chịu phạt do chậm trả, số tiền phạt chậm trả = số tiền chậm trả x số ngày chậm trả x 150% lãi suất vay (%/năm)/360; mục đích vay: Tài trợ tiền mua bất động sản tại ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; hình thức giải ngân: Chuyển khoản/Tiền mặt ba bên tại ngân hàng; phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Trả vào ngày 10 hàng tháng, số tiền 9.425.000 đồng/tháng và số còn lại trả hết vào cuối kỳ; trả nợ lãi: Vào ngày 10 hàng tháng tính trên dư nợ thực tế.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là 01 bất động sản tại địa chỉ 41C ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN272899, số vào sổ cấp GCN: CH01249 do UBND quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/8/2013 đứng tên ông Nguyễn Quốc Thịnh. Chi tiết về tài sản đảm bảo tiền vay thực hiện theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 02969.13, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân chứng thực ngày 28/8/2013, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Thực hiện đúng các hợp đồng tín dụng, Ngân hàng VIB đã giải ngân tổng số tiền 1.131.000.000 đồng cho ông Nguyễn Quốc Thịnh theo Khế ước nhận nợ số 014CN024/KUNN-VIB/2013 ngày 03/9/2013; số tiền vay 1.131.000.000 đồng; lãi suất vay: Bằng 11.99%/năm trong 12 tháng đầu tiên từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay từ 13 tháng trở đi được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay mua bất động sản do VIB công bố tại thời điểm điều chỉnh, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của VIB tại từng thời kỳ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, ông Nguyễn Quốc Thịnh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng VIB nên toàn bộ khoản vay trên đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 10/6/2015.

Tạm tính đến ngày 14/8/2017, ông Nguyễn Quốc Thịnh đã trả nợ cho

Ngân hàng VIB tổng số tiền là 444.582.674 đồng, trong đó nợ gốc 228.500.000 đồng; nợ lãi 214.193.435 đồng; lãi quá hạn 1.889.239 đồng.

Tổng số tiền còn nợ là: 1.229.774.753 đồng, trong đó nợ gốc: 902.500.000 đồng, nợ lãi: 235.052.735 đồng, nợ lãi quá hạn: 92.222.018 đồng.

Ngân hàng VIB đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Quốc Thịnh phải trả cho Ngân hàng VIB số tiền tạm tính đến ngày 14/8/2017 tổng cộng là 1.229.774.753 đồng, trong đó nợ gốc 902.500.000 đồng, nợ lãi 235.052.735 đồng, nợ lãi quá hạn 92.222.018 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi phạt theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng VIB và theo quy định của pháp luật cho đến ngày ông Nguyễn Quốc Thịnh trả hết nợ cho Ngân hàng VIB.

Trong trường hợp ông Thịnh không trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng VIB được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của ông Thịnh là 01 bất động sản tại địa chỉ 41C ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN272899, sổ vào sổ cấp GCN: CH01249 do UBND quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/8/2013 đứng tên ông Nguyễn Quốc Thịnh.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Quốc Thịnh phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng VIB.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc Thịnh trình bày:

Ngày 03/9/2013 ông có ký Hợp đồng tín dụng số 014CN024 – HĐTD vay của Ngân hàng (VIB) số tiền là 1.131.000.000 đồng. Thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Ông Thịnh đã nhận đủ số tiền 1.131.000.000 đồng do Ngân hàng (VIB) giải ngân cho ông. Theo thỏa thuận ông sẽ trả nợ gốc và lãi vào ngày 10 hàng tháng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền tại địa chỉ số 19, đường Giải Phóng (đây là ghi theo giấy chứng nhận là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền tại địa chỉ số 19, đường Giải Phóng còn thực tế là tài sản đảm bảo với Ngân hàng (VIB) là quyền sử dụng đất riêng, không có nhà và và tài sản trên đất).

Tài sản đảm bảo tại số 8 ngõ 19 đường Giải Phóng là nhà của ông và của anh chị em trong gia đình (Khi vay ông đã trình bày rõ với Ngân hàng cụ thể là chị Thảo là Giám đốc chi nhánh VIB Lê Thánh Tông và anh Khôi là nhân viên tín dụng của chi nhánh). Ông Thịnh không yêu cầu Tòa án triệu tập anh chị em trong gia đình ông vì các anh chị em đã thống nhất chuyển quyền tài sản số 8 ngõ 19 đường Giải Phóng cho ông sở hữu và sử dụng. Quá trình vay ông đã trả được 444.193.435 đồng (Trả nợ gốc 228.500.000 đồng, trả nợ lãi 214.103.435 đồng, lãi quá hạn 1.889.239 đồng). Ông còn nợ gốc 902.500.000 đồng và nợ lãi nhưng chưa tính cụ thể (Mặc dù rất nhiều lần ông đã nộp tiền và trước khi nộp đều gọi cho nhân viên Ngân hàng là thu cho ông vào nợ gốc và nhân viên đó đã đồng ý nhưng sau đó thu vào nợ lãi nên số nợ

gốc của ông không giảm). Đến nay Ngân hàng VIB khởi kiện yêu cầu ông trả tiền nợ gốc và lãi. Ông có ý kiến: Hiện nay ông làm ăn khó khăn nên chưa trả được nợ cho ngân hàng, ông mong ngân hàng cho ông trả số tiền nợ gốc 902.500.000 đồng trong vòng 06 tháng bắt đầu từ cuối tháng 6 năm 2019 còn toàn bộ nợ lãi, lãi quá hạn xin được miễn toàn bộ. Nếu Ngân hàng VIB không đồng ý, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty Quản lý và phát triển Nhà Hà Nội, đại diện theo ủy quyền - Xí nghiệp Quản lý và phát triển nhà Hai Bà Trưng do ông Đỗ Lê Hoàng là đại diện trình bày:

Nhà đất tại số 8 ngõ 19 Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội có nguồn gốc thuộc tập thể Công ty Kim khí Hà Nội đã bàn giao cho Công ty Quản lý và phát triển Nhà Hà Nội, đã thực hiện việc bán nhà theo Nghị định 61 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất diện tích là 23,0m².

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty cổ phần Thương mại và khảo sát đo đạc số 6 lập tháng 7 năm 2019 thì tổng diện tích thửa đất theo hiện trạng là 30,8m² trong đó diện tích theo Giấy chứng nhận là 23,0m², diện tích ngoài giấy chứng nhận là 7,8m². Phần diện tích ngoài giấy chứng nhận 7,8m² là hai phần liền kề phía sau và phía phải của thửa đất. Theo Điều 71 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, phần diện tích 7,8m² này thuộc thẩm quyền quản lý của Công ty Quản lý và phát triển Hà Nội. Đối với phần diện tích đất này đề nghị Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn đối với phần tài sản trên đất là do chủ sở hữu tự xây dựng không được sự đồng ý của Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vì điều kiện công tác đại diện Xí nghiệp Quản lý và phát triển nhà Hai Bà Trưng đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án, tại các phiên họp và các phiên tòa xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam đối với ông Nguyễn Quốc Thịnh.

2. Buộc ông Nguyễn Quốc Thịnh phải trả cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền nợ tính đến ngày 21/9/2020 theo Hợp đồng tín dụng số 014CN 024/HĐTD-VIB/2013 ngày 03/9/2013; và Khế ước nhận nợ số 014CN024/KUNN-VIB/2013 ngày 03/9/2013 đã ký giữa hai bên, cụ thể:

- Nợ gốc là: 902.500.000
- Nợ lãi trong hạn là: 447.164.012 đồng;
- Nợ lãi quá hạn là: 544.514.690 đồng;
- Tổng cộng là: 1.894.178.702 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 21/9/2020, ông Nguyễn Quốc Thịnh còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết

giữa hai bên cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

3. Về xử lý tài sản bảo đảm: Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam về việc đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm khi ông Nguyễn Quốc Thịnh vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 8 ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội được UBND quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 272899, sổ vào sổ cấp GCN: CH01249, mã số 010070028013001486 ngày 02/8/2013 đứng tên ông Nguyễn Quốc Thịnh, diện tích 23,0m², theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của khách hàng là cá nhân) ký giữa ông Nguyễn Quốc Thịnh và Ngân hàng VIB, Sở Giao dịch do bà Nguyễn Thị Thu Hà, Kiểm sát Giao dịch tín dụng là đại diện, ngày 28/8/2013 được Văn phòng công chứng Vạn Xuân công chứng, số công chứng 02969.13, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/8/2013 tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Phần diện tích đất coi nối liền kê phía sau của thửa đất kích thước 1,13cm x 3,62 cm = 4,09m² và phần diện tích đất coi nối liền kê phía phải của thửa đất kích thước 0,05cm x 7,38cm = 3,69m², thuộc sự quản lý của Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển Nhà Hà Nội.

Sau khi phát mại tài sản bảo đảm trên, nếu không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Quốc Thịnh tiếp tục phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng VIB cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Quốc Thịnh kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Bị đơn ông Nguyễn Quốc Thịnh trình bày: Việc ông ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với ngân hàng là tự nguyện, tuy nhiên cách tính lãi suất của ngân hàng không đúng với Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng với khách hàng và Bộ luật dân sự; Không thực hiện việc điều chỉnh lãi suất theo khế ước nhận nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, không bao gồm tài sản trên đất. Đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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 HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ

nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc Thịnh nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Ngày 03/9/2013 ông Nguyễn Quốc Thịnh đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 014CN024/HĐTD-VIB/2013 và Khế ước nhận nợ số: 014CN024/KUNN-VIB/2013 với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) vay số tiền 1.131.000.000 đồng; thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên; lãi suất vay: Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân/ thời điểm điều chỉnh lãi suất chịu sự điều chỉnh theo quy định về lãi suất của VIB từng thời kỳ, phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước Việt Nam và pháp luật. Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay mua bất động sản do VIB công bố tại thời điểm điều chuyển. Nếu bên vay chậm trả nợ gốc/lãi thì phải chịu phạt do chậm trả, số tiền phạt chậm trả = số tiền chậm trả x số ngày chậm trả x 150% lãi suất vay (%/năm)/360; mục đích vay: Tài trợ tiền mua bất động sản tại ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; Hình thức giải ngân: Chuyển khoản/Tiền mặt ba bên tại ngân hàng; phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Trả vào ngày 10 hàng tháng, số tiền 9.425.000 đồng/tháng và số còn lại trả hết vào cuối kỳ; trả nợ lãi: Vào ngày 10 hàng tháng tính trên dư nợ thực tế. Cùng ngày Ngân hàng VIB đã giải ngân cho ông Thịnh theo Khế ước nhận nợ số 014CN024/KUNN-VIB/2013 với số tiền là: 1.131.000.000 đồng.

Xét thấy: Việc ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên là tự nguyện, phù hợp với Điều 471, 473, 474, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Thịnh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 10/6/2015. Tính đến ngày 14/8/2017 ông Thịnh đã trả cho Ngân hàng VIB số tiền nợ gốc là 228.500.000 đồng, hiện số tiền gốc còn nợ là 902.500.000 đồng. Ông Thịnh xác nhận số nợ gốc này.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Thịnh về cách tính lãi và lãi suất nhận thấy: Khoản 3 Điều 1 Hợp đồng tín dụng số 014CN024/HĐTD-VIB/2013 ngày 03/9/2013 hai bên thỏa thuận lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo quy định về lãi suất của VIB từng thời kỳ, phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và pháp luật; Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Khế ước nhận nợ. Lãi suất điều chỉnh

sẽ bằng lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay mua bất động sản do VIB công bố tại thời điểm điều chỉnh.

Tại Khế ước nhận nợ số 014CN024/KUNN-VIB/2013 ngày 03/9/2013 hai bên thỏa thuận lãi suất cho vay bằng 11,99%/năm trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay từ tháng thứ 13 trở đi được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay mua bất động sản do VIB công bố tại thời điểm điều chỉnh, phù hợp với các quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của VIB tại từng thời kỳ.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xuất trình các Quyết định của Tổng Giám đốc Ngân hàng VIB về việc ban hành lãi suất cho vay theo sản phẩm – khối Ngân hàng bán lẻ từng thời điểm. Thỏa thuận về lãi suất của các bên phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng. Ông Thịnh vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng VIB yêu cầu ông Thịnh trả số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn (tính đến ngày 21/9/2020) là đúng quy định. Theo đó: Nợ gốc là 902.500.000 đồng ; nợ lãi trong hạn là 447.164.012 đồng; nợ lãi quá hạn là 544.514.690 đồng. Bản án sơ thẩm chấp nhận, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Kể từ ngày tiếp theo ngày 21/9/2020 ông Thịnh còn phải thanh toán khoản lãi phát sinh của số tiền nợ gốc trên theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Về tài sản đảm bảo:

Ngày 28/8/2013 ông Nguyễn Quốc Thịnh và Ngân hàng VIB đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của khách hàng là cá nhân) số công chứng 02969.13, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân. Theo đó tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 272899, số vào sổ cấp GCN: CH01249, mã số 010070028013001486 ngày 02/8/2013 do UBND quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội cấp cho ông Nguyễn Quốc Thịnh, diện tích 23,0m².

Theo cung cấp của UBND phường Đồng Tâm, nhà đất trên được gắn biển số nhà là số 8 ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Tại Bản tự khai ngày 31/12/2019, ông Nguyễn Quốc Thịnh trình bày về nguồn gốc nhà đất tại số 8 ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội là của bố mẹ đẻ ông là ông Nguyễn Ngọc Thanh và bà Cao Thị Liên. Năm 2007 bố mẹ ông có xây ngôi nhà 4 tầng 01 tum trên thửa đất do gia đình sở hữu và một phần đất lưu không bên cạnh khoảng 10m². Toàn bộ số tiền xây nhà là của bố mẹ ông và các anh chị em trong gia đình ông đóng góp. Quá trình sử dụng đất ông được các thành viên trong gia đình sang tên chủ sở hữu. Ông đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho các thành viên trong gia đình.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu ông Thịnh giao nộp các tài liệu chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình nhưng ông Thịnh không giao nộp. Ông Thịnh cho rằng ông chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất vì vậy ngôi nhà 04 tầng và 01 tum trên phần diện tích đất thế chấp không thuộc tài sản thế chấp.

Nhận thấy: Mục đích vay được ghi nhận trong hợp đồng tín dụng là để tài trợ tiền mua bất động sản tại ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội nên đủ cơ sở xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là ngôi nhà 4 tầng 01 tum thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Thịnh. Đại diện Ngân hàng VIB và ông Thịnh cùng xác định tài sản gắn liền với thửa đất trên là ngôi nhà 04 tầng và 01 tum được xây dựng trước thời điểm thế chấp. Tại Biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay lập ngày 19/8/2013 được ký giữa Ngân hàng VIB và ông Thịnh thể hiện giá trị tài sản thế chấp gồm: Giá trị quyền sử dụng đất là 1.886.000.000 đồng, giá trị tài sản trên đất là 399.897.520 đồng, tổng giá trị tài sản bảo đảm là: 2.285.897.520 đồng. Khoản 3 Điều 7 hợp đồng thế chấp quy định: *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 cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.* Do đó, đủ cơ sở xác định tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên.

Xét thấy, các bên ký kết Hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện; nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 114, 115 Luật Nhà ở năm 2005 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163 và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Do vậy, Hợp đồng thế chấp trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Trường hợp ông Nguyễn Quốc Thịnh vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội (nay là số 8 ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội) được UBND quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 272899, số vào sổ cấp GCN: CH01249, mã số 010070028013001486 ngày 02/8/2013 đứng tên ông Nguyễn Quốc Thịnh, diện tích 23,0m², theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của khách hàng là cá nhân) số công chứng 02969.13, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2013 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/8/2013 tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 28/5/2019 của TAND quận Hai Bà Trưng và theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty cổ phần thương mại và khảo sát đo đạc số 6 lập thể hiện: Nhà đất trên gồm 4 tầng và 01 tum, diện tích xây dựng thực tế là $30m^2$, diện tích trong Giấy chứng nhận là $23,0m^2$, diện tích ngoài Giấy chứng nhận gồm phần diện tích đất coi nối liền kề phía sau của thửa đất kích thước $1,13cm \times 3,62cm = 4,09m^2$ và phần diện tích đất coi nối liền kề phía phải của thửa đất kích thước $0,05cm \times 7,38cm = 3,69m^2$. Hai phần diện tích đất coi nối này thuộc sự quản lý của Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển Nhà Hà Nội.

Sau khi phát mại tài sản bảo đảm trên, nếu không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Thịnh tiếp tục phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng VIB cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Ông Thịnh xuất trình Hợp đồng thuê nhà trên giữa bà Cao Thị Liên mẹ của ông Thịnh với ông Nguyễn Trọng Dũng. Ông Dũng đề nghị Tòa án xem xét để bảo đảm quyền lợi cho ông. Nhận thấy, bà Cao Thị Liên không phải là chủ sở hữu, sử dụng đối với nhà đất thế chấp; ông Dũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên nếu ông Dũng và bà Cao Thị Liên có tranh chấp đối với hợp đồng thuê nhà sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quốc Thịnh

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, ông Thịnh phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0003501 ngày 06/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Quốc Thịnh phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 68.825.361 đồng.

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.446.621 đồng.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 290, 342, 343, 405, 471, 473, 474, 476, Khoản 2 Điều 478; Điều 715 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 114, Điều 115 Luật nhà ở năm 2005;
- Điều 106 Luật đất đai năm 2003;
- Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ quy định 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 quy định về giao dịch bảo đảm;

- Khoản 2 Điều 26, Điều 29 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam đối với ông Nguyễn Quốc Thịnh.

2. Buộc ông Nguyễn Quốc Thịnh phải trả cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền nợ tính đến ngày 21/9/2020 theo Hợp đồng tín dụng số 014CN 024/HĐTD-VIB/2013 ngày 03/9/2013 và Khế ước nhận nợ số 014CN024/KUNN-VIB/2013 ngày 03/9/2013 đã ký giữa hai bên, cụ thể: Nợ gốc là 902.500.000; nợ lãi trong hạn là 447.164.012 đồng; nợ lãi quá hạn là 544.514.690 đồng. Tổng cộng là 1.894.178.702 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 21/9/2020, ông Nguyễn Quốc Thịnh còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết giữa hai bên cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

Trường hợp ông Nguyễn Quốc Thịnh vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội (nay là số 8 ngõ 19 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội) được UBND quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 272899, số vào sổ cấp GCN: CH01249, mã số 010070028013001486 ngày 02/8/2013 đứng tên ông Nguyễn Quốc Thịnh, diện tích 23,0m², theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của khách hàng là cá nhân) số công chứng 02969.13, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2013 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/8/2013 tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Phần diện tích đất coi nối liền kề phía sau của thửa đất kích thước 1,13cm x 3,62 cm = 4,09m² và phần diện tích đất coi nối liền kề phía phải của thửa đất kích thước 0,05cm x 7,38cm = 3,69m², thuộc sự quản lý của Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển Nhà Hà Nội.

Sau khi phát mại tài sản bảo đảm trên, nếu không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Quốc Thịnh tiếp tục phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng VIB cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Về án phí

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc Thịnh phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền đã nộp tại Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0003501 ngày 06/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc Thịnh phải chịu 68.825.361 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.446.621 đồng theo Biên lai thu tiền số AC/2015/0004508 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

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

Nơi nhận:

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

Trần Thị Liên Anh

