TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 188/2017/DS-PT
Ngày: 06/11/2017
V/v tranh chấp nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng mua bán nợ

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 Ngô Thị Thu Thiện

Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Mai Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017 về việc "Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng mua bán nợ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 23/5/2017 và ngày 13/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 312/2017/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 244/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội - giữa:

- Nguyên đơn: Công ty V; Địa chỉ: Khu A, tiểu khu L, thị trấn S, tỉnh B.

Đại diện theo pháp luật: Bà K V T U - Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông P.V.T. Có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn A, sinh năm 1974. Có mặt.

+ Bà T.T.B, sinh năm 1980. Có đơn xin vắng mặt.

Cùng trú tại: Tổ A Khu giãn dân S, phường H, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ NGÂN HÀNG C, phòng giao dịch T; Địa chỉ: số T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đ. L - Giám đốc phòng giao dịch. Có đơn xin vắng mặt.

+ Cháu Nguyễn P. L, sinh 8/2/2008

+ Cháu Nguyễn P. N, sinh 8/2/2008

Đại diện hợp pháp của cháu L, cháu N: Ông A, bà B là bố mẹ đẻ.

Cùng trú tại: Tổ A Khu giãn dân S, phường H, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

- ***Người kháng cáo***: Ông Nguyễn A là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty V do ông P.V.T là đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty V có ngành, nghề kinh doanh là "Hoạt động mua bán nợ" đã được Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh H cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên đăng ký lần đầu ngày 08/8/2014.

Ngày 31/3/2016 Công ty có ký Hợp đồng mua bán nợ với NGÂN HÀNG C (C). Theo hợp đồng mua bán thì: C là bên bán đồng ý bán, chuyển giao và Công ty là bên mua đồng ý mua, nhận chuyển giao toàn bộ khoản nợ, theo đó bên bán chuyển giao toàn bộ quyền chủ nợ của khoản nợ cho bên mua (bao gồm cả các quyền và lợi ích liên quan đến tài sản đảm bảo và các B pháp bảo đảm cho khoản nợ được mua bán). Các cam kết, thỏa thuận hoặc bất kỳ nghĩa vụ ràng buộc nào khác của bên vay; bên bảo đảm với bên bán liên quan đến khoản nợ cũng được chuyển giao cho bên mua đồng thời với việc chuyển nhượng khoản nợ.

Theo Phụ lục hợp đồng mua bán nợ số 3103/2016/HĐMBN/C-VIETTAMC/ PL.01 ngày 31/3/2016 thì Công ty mua lại khoản nợ: Bên vay là ông Nguyễn A, bà T.T.B theo khế ước nhận nợ số 01/107243659 ngày 23/6/2011 với dư nợ tính đến ngày 31/3/2016 bao gồm: Vốn gốc: 883.437.503 đồng + Tiền lãi: 467.604.231 đồng (Lãi trong hạn: 371.170.996 đồng + Lãi quá hạn: 96.433.235 đồng) + Phí/lãi phạt quá hạn: 2.509.797 đồng. Tổng = 1.353.551.531 đồng; Và biện pháp đảm bảo là bất động sản tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 00 khu dân cư mới Đ, xã H, thành phố Đ, tỉnh H (nay là quận Đ, thành phố Hà Nội) theo Hợp đồng thế chấp ngày 22/6/2011 đã công chứng tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội; kèm theo tài liệu giấy tờ liên quan đến thửa đất thế chấp.

Ngày 02/6/2016 Công ty V có đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn A, bà

T.T.B đề nghị Tòa án buộc ông A và bà B có nghĩa vụ trả cho Công ty số tiền nợ là 1.353.551.531 đồng; Trường hợp ông bà không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ thì tài sản thế chấp sẽ được phát mại để thu hồi toàn bộ khoản nợ trên.

Bị đơn ông Nguyễn A, bà T.T.B trình bày: Ông bà công nhận ngày 23/6/2011 ông bà có ký Hợp đồng tín dụng vay tiền của NGÂN HÀNG C (C) là 2.000.000.000 đồng; có thế chấp cho Ngân hàngthửa đất đã được cấp GCNQSD đất mang tên ông bà để bảo đảm tiền vay. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông bà đã trả được 1.200.000.000 đồng tiền gốc nay chỉ còn 800.000.000 đồng nợ gốc. Chỉ do kinh tế khó khăn nên ông bà xin ra hạn thêm 3 năm để lo tiền trả Ngân hàng. Ngoài ra ông bà đề nghị C làm rõ khoản tiền 600.000.000 đồng ông bà nộp ngày 11/12/2013 nhưng đến 20/12/2013 Ngân hàng mới trừ nợ trên sổ cho ông bà? Đề nghị Tòa án xem xét đối với bản Hợp đồng thế chấp tài sản có chữ ký của Công chứng viên nhưng không có họ tên?

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng C (C) do đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đ. L trình bày: Ông Nguyễn A và vợ là bà T.T.B có vay 2 khoản tiền tại C theo 02 Hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng của khoản vay thứ nhất vợ chồng ông A đã thanh toán xong. Khoản vay thứ 2 ông bà ký tại Hợp đồng tín dụng số TQT.CN. 01230611 ngày 26/3/2011 kèm khế ước nhận nợ ngày 23/6/2011 với số tiền vay đã được giải ngân ông A, bà B nhận là 2.000.000.000 đồng; để đảm bảo tiền vay của C, vợ chồng ông A đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 22/6/2011 số công chứng 1215.2011/ HĐTC; tài sản thế chấp là thửa đất có diện tích 53,2m2 tại khu giãn dân Đ, quận H, Thành phố Hà Nội (đã được cấp GCNQSD đất số AN 290211 ngày 20/8/2008 mang tên chủ sử dụng Nguyễn A và T.T.B). Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng: vợ chồng ông A, bà B đã trả cho C 1.828.936.607 đồng, trong đó trả nợ gốc 1.116.562.497 đồng và trả nợ lãi là 707.254.879 đồng; trả phí phạt là 5.119.231 đồng. Sau đó vợ chồng ông A không trả được tiếp cho C; Như vậy vợ chồng ông A còn nợ tiền chưa trả (tạm tính đến 31/3/2016); Cụ thể: tiền gốc còn lại chưa trả là 883.437.503 đồng + Tiền lãi 467.604.231 đồng (Lãi trong hạn 371.170.996 đồng + Lãi quá hạn 96.433.235 đồng) + Phí/ lãi phạt quá hạn 2.509.797 đồng. Tổng = 1.353.551.531 đồng.

Ngày 31/6/2016 C đã chuyển nhượng toàn bộ số tiền nợ của vợ chồng ông A và biện pháp đảm bảo tiền vay cho Công ty V theo Hợp đồng mua bán nợ số 3103/2016/HĐMBN/C-VIETAMC. Như vậy Công ty V có các quyền chủ nợ đối với khoản nợ của ông A, bà B theo Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản và cam kết thỏa thuận của ông bà đã ký với C.

Bản án sơ thẩm số 09/2017/DSST ngày 23/5/2017 và ngày 13/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty V về việc yêu cầu ông Nguyễn A và bà T.T.B thanh toán trả tiền nợ gốc và tiền nợ lãi trong hạn, lãi

quá hạn theo Hợp đồng mua bán nợ số 3103/2016/HĐMBN/C- VIETAMC ngày 31/3/2016 và Hợp đồng tín dụng số TQT.CN.01230611 ngày 26/3/2011.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty V về việc đồng ý miễn cho ông Nguyễn A, bà T.T.B tiền phí phạt là 2.509.797 đồng; 1.800.000 đồng (tiền lãi của số tiền 600.000.000 đồng đã gửi trả Ngân hàngÁ Châu) và 19.072.867 đồng tiền lãi quá hạn.

3. Buộc ông Nguyễn A và bà T.T.B thanh toán trả Công ty V tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 13/6/2017 có tổng trị giá là 1.500.000.000 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 872.438.568 đồng; lãi trong hạn 279.142.080 đồng; lãi quá hạn là 348.419.352 đồng.

4. Trường hợp ông A, bà B không thanh toán trả nợ cho Công ty V thì Công ty có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án phát mại tài sản đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 00, diện tích 53,2m2 tại khu dân cư mới Đ, xã H, thành phố Đ, tỉnh H nay là khu dãn dân Đ, tổ 5, phường H, quận Đ, Thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố Đ, tỉnh Hà Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 290211 ngày 20/8/2008 mang tên ông Nguyễn A và bà T.T.B. Tài sản trên đã được các bên ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số G, Thành phố Hà Nội ngày 22/6/2011 để thu hồi nợ.

5. Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo thì ngoài các đương sự liên quan trong vụ án này là ông Nguyễn A, bà T.T.B, cháu Nguyễn P. L, Nguyễn P. N và những người khác có hộ khẩu tại địa chỉ trên hoặc không có hộ khẩu nhưng thực tế sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải di chuyển đi chỗ khác để thi hành án.

6. Trường hợp ông A, chị B trả được toàn bộ khoản nợ trên thì Công ty V có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

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

Ngày 16/6/2017 bị đơn ông Nguyễn A có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông A đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ khoản tiền 600.000.000 đồng vợ chồng ông đã nộp tại Ngân hàng để trừ vào số tiền nợ gốc ngày 11/12/2013 nhưng đến ngày 20/12/2013 Ngân hàngmới trừ vào số tiền nợ nhưng trừ vào tiền lãi là không đúng và đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp tài sản vợ chồng ông đã ký với Ngân hàng C vì hợp đồng công chứng tại Phòng công chứng số G, thành phố Hà Nội chỉ có chữ ký của Công chứng viên mà không có họ tên của Công chứng viên đã ký vào hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn Công ty V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông A giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông A, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2017/DSST ngày 23/5/2017 và ngày 13/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, yêu cầu của các bên đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 23/6/2011 vợ chồng ông Nguyễn A, bà T.T.B có ký hợp đồng tín dụng với NGÂN HÀNG C (C) vay số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 72 tháng, lãi suất 23,36% năm. Để đảm bảo số tiền vay, vợ chồng ông A có ký Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 22/6/2011, tài sản thế chấp là thửa đất số 27, diện tích 53,2m2 tại địa chỉ: Khu dân cư mới Đ, xã H, thành phố Đ, tỉnh Hà Tây (nay là quận Đ, Thành phố Hà Nội); Thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 290211 do Uỷ ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 20/8/2008 mang tên chủ sử dụng đất là Nguyễn A, T.T.B.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng: Ngày 23/6/2011 vợ chồng ông A đã ký nhận 2.000.000.000 đồng tại khế ước nhận nợ số 01/107243659. Các bên còn thỏa thuận thêm về thời hạn trả nợ, lãi suất vay thông qua các phụ lục hợp đồng đó là: Thời hạn vay điều chỉnh đến ngày 23/8/2015; điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, lãi suất vay...Vợ chồng ông A đã trả Ngân hàng 1.828.936.607 đồng trong đó theo sổ sách kế toán thì trả một phần tiền nợ gốc là 1.116.562.497 đồng và trả một phần tiền nợ lãi là 707.254.879 đồng; trả phí phạt là 5.119.231 đồng.

Do vợ chồng ông A thanh toán trả nợ Ngân hàngkhông đúng thỏa thuận nên ngày 5/10/2014 Ngân hàng đã chuyển số nợ của vợ chồng ông A sang nợ quá hạn và thu hồi nợ trước hạn. Tạm tính đến 31/3/2016 vợ chồng ông A còn nợ gốc là: 2.000.000.000 đồng - 1.116.562.497 đồng = 883.437.503 đồng; còn nợ lãi trong hạn là 279.142.080 đồng; lãi quá hạn là 96.433.235 đồng; phạt chậm trả gốc là 2.509.797 đồng.

Ngày 31/3/2016 NGÂN HÀNG C chuyển nhượng số nợ của vợ chồng ông A cho Công ty V tại Hợp đồng mua bán nợ số 3103/2016/HĐMBN/C-VIETTAMC kèm theo biện pháp đảm bảo tiền vay là Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 22/6/2011 số công chứng 1215.2011/HĐTC.

Công ty V tính số tiền nợ vợ chồng ông A phải trả đến ngày 13/6/2017 (là ngày xét xử sơ thẩm): nợ gốc là 872.438.568 đồng + Tiền lãi trong hạn 279.142.080 đồng; Tiền lãi quá hạn 369.292.219 đồng; tiền phạt 2.509.797 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện phía nguyên đơn đã nhất trí miễn cho vợ chồng ông A tiền phí phạt 2.509.797 đồng; trừ vào tiền lãi quá hạn 1.800.000 đồng (là tiền lãi 9 ngày của số tiền 600.000.000 đồng) và 19.072.867 đồng; chỉ yêu cầu vợ chồng ông A trả nợ gốc là 872.438.568 đồng + Tiền lãi trong hạn 279.142.080 đồng; Tiền lãi quá hạn 348.419.352 đồng. Nếu vợ chồng ông A không trả được số nợ này thì Công ty V đề nghị xử lý tài sản đảm bảo. Đề nghị trên của Công ty V được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

Ông A kháng cáo yêu cầu làm rõ số tiền 600.000.000 đồng ông nộp để trừ vào nợ gốc nhưng Ngân hàngkhông trừ; Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản do Công chứng viên vi phạm về thủ tục (không đóng dấu tên công chứng viên).

Hội đồng xét xử xem xét cụ thể yêu cầu kháng cáo của ông A như sau:

[1] Về số tiền 600.000.000 đồng: Tại bút lục số 219 là chứng từ Giấy nộp tiền ngày 11/12/2013 có nội dung Người nộp tiền T.T.B; số tiền nộp 600.000.000 đồng; Nội dung: NTM.

Tại bút lục số 285 là Bảng kê giao dịch của C từ ngày 22/7/2013 - 05/01/2017 có thể hiện ngày 11-12##T.T.B##NTM#600.000.000 đồng; C đã xử lý số tiền này:

20-12###Trích trả thẻ số 4791392570110664-T.T.B# 25.668.705 đồng.

20-12##Nguyễn A ##111448167#Trích thu nợ vay 40.000.000.

20-12##Nguyễn A ##111448167# Thu một phần gốc ngưng của lần cơ cấu 1 từ 23/01/2013 - 23/08/2013# 201.996.798.

20-12##Nguyễn A##111448167#Thu trước một phần gốc# 332.334.497.

Sau khi xử lý số tiền 600.000.000 đồng bà B đã nộp cho Ngân hàng; Ngân hàng đã gửi thông báo cho ông Nguyễn A và bà T.T.B ngày 26/11/2016 về việc Trích thu nợ số tiền 600.000.000 đồng ngày 20/12/2013.

Ông A cho rằng số tiền 600.000.000 đồng vợ chồng ông nộp để trả vào số tiền nợ gốc, nên không đồng ý với Ngân hàng về việc trừ vào các khoản khác. Tuy nhiên nội dung Giấy nộp tiền bà B không ghi rõ số tiền bà nộp để trừ vào nợ gốc. Và số tiền nợ gốc sau khi trả 600.000.000 đồng thì vợ chồng ông A còn nợ là 913.437.503 đồng (bút lục 263) là đúng.

Còn tiền lãi 9 ngày của số tiền 600.000.000 đồng Công ty V đã thanh toán trả cho ông A 1.800.000 đồng và được trừ vào số tiền lãi quá hạn; ngoài ra Công ty V còn tự nguyện trừ tiếp vào tiền nợ quá hạn cho ông A 19.072.867 đồng (369.292.219 đồng - 1.800.000 đồng - 19.072.867 đồng) nên tiền lãi quá hạn ông

A còn nợ là 348.419.352 đồng.

Ông A khai có nộp tiếp 41.000.000 đồng để trả vào tiền nợ gốc và C cũng đã trừ theo đúng yêu cầu của ông: 913.437.503 đồng - 41.000.000 đồng = 872.437.503 đồng. Số dư nợ gốc này ông A không trả được nên Công ty V đã khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông A có trách nhiệm trả, cùng với khoản tiền lãi phát sinh.

Do vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông A.

[2] Hội đồng xét xử xem xét về thủ tục và nội dung của Hợp đồng thế chấp tài sản là nhà và đất ở các bên ký kết ngày 22/6/2011 đã công chứng số 1215 ngày 22/6/2011; và áp dụng các quy định pháp luật tại thời điểm đó là BLDS năm 2005; Luật đất đai năm 2003 thì thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký kết lập thành văn bản là phù hợp với quy định tại Điều 343 BLDS năm 2005 quy định về "Hình thức thế chấp tài sản"; Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất được các bên thỏa thuận theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 342; và các Điều 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 của BLDS năm 2005; phù hợp với quy định tại Điều 106 của Luật đất đai năm 2003. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản và bên nhận thế chấp tài sản được các bên tuân thủ đúng theo các quy định tại các Điều 348, 349, 350, 351 BLDS năm 2005. Tại trang 8/8 của Hợp đồng thế chấp phần "LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN" ở phần cuối trang có chữ ký và dấu của phòng công chứng nhưng không có dấu tên của công chứng viên. Lý giải về việc này: công chứng viên Nguyễn T.M.T - Phòng công chứng số G thành phố Hà Nội cho biết: ngày 22/6/2011 Phòng công chứng số 3 tiếp nhận công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bên thế chấp là Nguyễn A, T.T.B; bên nhận thế chấp: NGÂN HÀNG C. Phòng công chứng đã xử lý theo đúng thủ tục pháp luật quy định đối với công chứng văn bản. Các bên thế chấp và nhận thế chấp tài sản ký vào Hợp đồng thế chấp tài sản hoàn toàn tự nguyện theo đúng thỏa thuận. Công chứng viên Nguyễn T.M.T là người ký lời chứng của Công chứng viên. Hợp đồng thế chấp tài sản vào số công chứng 1215.2011/HĐTC. Hoàn thiện về đóng dấu phòng Công chứng và dấu tên của Công chứng viên do bộ phận đóng dấu phụ trách. Bộ thủ tục lưu tại Phòng công chứng có Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 1215.2011/HĐTC có đủ chữ ký của Công chứng viên, dấu phòng công chứng và dấu tên công chứng viên. Tuy nhiên Hợp đồng thế chấp tài sản đã công chứng hiện vợ chồng ông A lưu giữ lại không có dấu tên công chứng viên là do sơ suất của bộ phận đóng dấu, Phòng công chứng số G xin rút kinh nghiệm.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký kết tự nguyện, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa ông A thừa nhận vợ chồng ông ký thế chấp tài sản cho Ngân hàng là đúng. Việc không đóng dấu tên Công chứng viên thể hiện sự sơ suất của Phòng công chứng nhưng sai sót này không làm sai lệch nội dung về thế chấp tài sản các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp tài sản. Do đó

không có căn cứ để hủy Hợp đồng thế chấp tài sản theo kháng cáo của ông A.

[3] Bản án sơ thẩm đã tuyên đúng quy định pháp luật; tuy nhiên cần bổ sung thêm về việc: Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Công ty V thì vợ chồng ông A có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Công ty V. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền vợ chồng ông A phải trả Công ty V thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ được trả cho vợ chồng ông A.

[4] Do giữ nguyên án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của BLTTDS: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DSST ngày 23/5/2017 và ngày 13/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Căn cứ các Điều 281, 319, 320, 322, 323, 324, 342, 343, 348, 355 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 52, 54 Luật Tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty V về việc yêu cầu ông Nguyễn A và bà T.T.B thanh toán trả tiền nợ gốc và tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng mua bán nợ số 3103/2016/HĐMBN/C- VIETAMC ngày 31/3/2016 và Hợp đồng tín dụng số TQT.CN.01230611 ngày 26/3/2011.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty V về việc đồng ý miễn cho ông Nguyễn A, bà T.T.B tiền phí phạt là 2.509.797 đồng;

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty V về việc trừ số tiền 1.800.000 đồng + 19.072.867 đồng vào tiền lãi quá hạn cho ông Nguyễn A, bà T.T.B.

3/ Buộc ông Nguyễn A và bà T.T.B thanh toán trả Công ty V tổng số tiền nợ tính đến ngày 13/6/2017 có tổng trị giá là 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) trong đó tiền nợ gốc là 872.438.568 đồng; lãi trong hạn 279.142.080 đồng; lãi quá hạn là 348.419.352 đồng.

4/ Trường hợp ông A, bà B không thanh toán trả nợ cho Công ty V thì Công ty V có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án phát mại tài sản đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 00, diện tích 53,2m2 tại khu dân cư mới S, xã H, Đ, tỉnh Hà Tây nay là khu dãn dân S, tổ a, phường H, quận Đ, Thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố Đ, tỉnh Hà Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 290211 ngày 20/8/2008 mang tên ông Nguyễn A và bà T.T.B. Tài sản trên đã được các bên ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại phòng công chứng số G thành phố Hà Nội ngày 22/6/2011 để thu hồi nợ.

5/ Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo thì ngoài các đương sự liên quan trong vụ án này thì ông Nguyễn A, bà T.T.B, cháu Nguyễn P. L, Nguyễn P. N và những người khác có hộ khẩu tại địa chỉ trên hoặc không có hộ khẩu nhưng thực tế sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải di chuyển đi chỗ khác để thi hành án.

6/ Trường hợp ông Nguyễn A, bà T.T.B trả được toàn bộ khoản nợ trên thì Công ty V có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Công ty V thì ông A và bà B có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Công ty V.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền ông Nguyễn A và bà T.T.B phải trả cho Công ty V thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ được trả cho ông A và bà B.

7/ Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn A, bà T.T.B phải nộp 57.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Công ty V 26.303.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo B lai thu tiền số 0002796 ngày 6/10/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông A đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo B lai số 0003477 ngày 19/6/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ.

8/ 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 của lãi suất Ngân hàng Cho vay.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân quận Đ
- Chi cục THADS quận Đ
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Thu Thiện