TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 12 /2021/KDTM - PT.
Ngày : 22/1/2021
V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.**

Các Thẩm phán : **Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh**

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội ghi phiên toà : **Bà Dương Thị Huệ**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội**: Bà Đinh Thị Tuyết Mai –** Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 268/2020/TLPT - KDTM ngày 1 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2020/ KDTM – ST ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân Huyện HĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 656/2020/QĐPT – KDTM ngày 8 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 659/2020/QĐ-PT ngày 28/12/2020 giữa các đương sự :

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP VT (gọi tắt Ngân hàng)

Trụ sở: Số 89 LH , phường LH , quận ĐĐ , Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Tuấn A – sinh năm 1995

Bà Trần Thị Thanh L – sinh năm 1997

Theo Giấy uỷ quyền số 08/2020/UQ-VPB ngày 19/8/2020.

- **Bị đơn:** Ông PL – Sinh năm 1950

Bà Nguyễn Thị V – Sinh năm 1960

Cùng trú tại: Đội 5, xã CQ , huyện HĐ , Hà Nội

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh PH – Sinh năm 1992.

+ Chị Văn Thị H – Sinh năm1992

+ Cháu Phạm Gia K - sinh năm 2015 , cháu Phạm Hải Đ – sinh năm 2018.

Cháu K , cháu Đ do anh H , chị H đại diện.

Cùng trú tại: Đội 5, xã CQ , Huyện HĐ , Hà Nội

+ Ông Nguyễn Trọng T – Sinh năm 1974.

+ Bà Lê Thị Thanh N – Sinh năm 1981

Cùng trú tại: Thôn 1, xã CQ , huyện HĐ , Hà nội

+ Ông Phạm Quang H – Sinh năm 1982

Trú tại: 119 TS , phường B , quận TH , Hà Nội.

Ông TA, bà Labà V , ông T có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 21/11/2012, Ngân hàng TMCP VT và bà Nguyễn Thị V , ông PL ký hợp đồng tín dụng hạn mức số: LD1232500110 để ông L , bà V vay số tiền 1.000.000.000 đồng, mục đích vay: bổ sung vốn sản xuất và mua bán hàng may mặc. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 21/11/2012. Lãi suất cho vay trong hạn được ghi nhận cụ thể trong khế ước nhận nợ. Lãi suất cơ cấu lại thời hạn trả nợ thực hiện theo quy định của ngân hàng tại thời điểm cơ cấu lại, nhưng không vượt quá 150% lãi suất nợ trong hạn tại thời điểm cơ cấu lại. Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn.

Để bảo đảm cho khoản vay trên ngày 27/4/2012, ông L bà V cùng Ngân hàng TMCP VT đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 321 diện tích 368m^2 tại địa chỉ Thôn QD , xã CQ , huyện HĐ , tỉnh Hà Tây nay là thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B168891, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00432.QSDĐ, mang tên ông PL , do UBND huyện HĐ cấp ngày 25/3/1992.

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng TMCP VT đã 2
lần giải ngân cho ông Vượng bà Lượng số tiền vay, cụ thể như sau:

Lần 1: Ngày 21/11/2012, Ngân hàng TMCP VT đã giải ngân số tiền 500.000.000 đồng cho ông L , bà V theo Khế ước nhận nợ số LD1232500111. Cùng ngày, Ngân hàng TMCP VT đã chuyển số tiền 500.000.000 đồng vào tài khoản của bà Lê Thị Thanh Nga, số tài khoản 35433996 tại Ngân hàng TMCP VT theo ủy nhiệm chi ngày 21/11/2012 giữa bà Nguyễn Thị V với ngân hàng.

Lần 2: Ngày 19/01/2013, Ngân hàng TMCP VT đã giải ngân số tiền 500.000.000 đồng cho ông L , bà V theo Khế ước nhận nợ số LD1301800055. Cùng ngày, Ngân hàng TMCP VT đã chuyển số tiền 500.000.000 đồng vào tài khoản của ông Nguyễn Quang Huy, số tài khoản 5555588888 tại Ngân hàng TMCP VT theo ủy nhiệm chi ngày 19/01/2013 giữa bà Nguyễn Thị V với ngân hàng.

Quá trình vay vốn, ông Lượng bà V mới trả cho Ngân hàng TMCP VT số tiền nợ gốc 6.584.654 đồng, tiền lãi 66.243.803đồng. Tính từ ngày 21/5/2013 của lần giải ngân lần 1 và ngày 05/6/2013 của lần giải ngân lần 2, ông L bà V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy Ngân hàng TMCP VT tính lãi quá hạn từ ngày 21/5/2013 đối với khoản tiền vay theo Khế ước nhận nợ số LD1232500111và tính lãi quá hạn kể từ ngày 05/6/ 2013 theo Khế ước nhận nợ số LD1301800055.

Tại đơn khởi kiện ngày 11/11/2019, Ngân hàng TMCP VT đề nghị Tòa án buộc ông PL và bà Nguyễn Thị V phải thanh toán cho ngân hàng tạm tính số tiền: 3.049.051.276 đồng bao gồm: Nợ gốc: 993.415.346 đồng, nợ lãi: 1.254.296.868 đồng, phạt chậm trả: 801.339.062 đồng. Buộc ông L bà V phải tiếp tục thanh toán lãi theo thỏa thuận cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp không thanh toán được hoặc thanh toán không đầy đủ, đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm là nhà đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 321 diện tích 368m^2 tại địa chỉ Thôn QD , xã CQ , huyện HĐ , tỉnh Hà Tây nay là thành phố Hà Nội, đứng tên ông PL .

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn đề nghị được rút yêu cầu khởi kiện đối với tiền phạt chậm trả: 801.339.062 đồng và điều chỉnh cách tính lãi quá hạn theo cách tính tăng giảm lãi suất định kỳ theo thỏa thuận trong 02 khế ước nhận nợ. Tính đến ngày 20/7/2020, ông L bà V còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc 993.415.346 đồng, tiền lãi trong hạn 9.775.277 đồng và quá hạn là 1.377.265.813 đồng, Tổng là 2.380.456.436 đồng.

Ngân hàng TMCP VT yêu cầu ông L bà V phải thanh toán cho ngân hàng số tiền trên và tính từ ngày 21/7/2020, ông L , bà V còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh

theo lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng trên số dư nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông L bà V không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền trên cho Ngân hàng TMCP VT thì Ngân hàng TMCP VT đề nghị kê biên phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

**** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng tại Tòa án, bà Nguyễn Thị V trình bày:***

Bà Nguyễn Thị V và ông PL ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số: LD1232500110 ngày 21/11/2012 với Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam để vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Mục đích vay khoản tiền trên là bà vay hộ ông Nguyễn Trọng T và bà Lê Thị Thanh N và để bà vay ké 100.000.000 đồng. Tuy nhiên khi Ngân hàng giải ngân vào tài khoản của bà N , ông T , bà N đã không đưa lại cho bà V số tiền 100.000.000 đồng như thỏa thuận ban đầu. Sau đó bà V có yêu cầu ông T bà N viết giấy nhận nợ số tiền trên cho ông bà, tuy nhiên bà chưa tìm thấy giấy nhận nợ đó. Từ đó đến nay ông T bà N cũng không đưa cho bà V bất cứ khoản tiền nào để trả cho ngân hàng.

Nay Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam yêu cầu vợ chồng bà V phải thanh toán cho ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 20/7/2020 là nợ gốc 993.415.346 đồng, tiền lãi trong hạn 9.775.277 đồng và lãi quá hạn là 1.377.265.813 đồng, Tổng là 2.380.456.436 đồng. Bà V đề nghị ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam miễn toàn bộ số tiền lãi và trả dần số nợ gốc hàng tháng cho Ngân hàng.

Trường hợp ông bà không trả được nợ thì ngân hàng kê biên phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 321 diện tích 368m^2, theo đo đạc thực tế 363,5m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B168891, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00432.QSDĐ, mang tên ông PL , do UBND huyện HĐ cấp ngày 25/3/1992, tại thôn QD , xã CQ , huyện HĐ , tỉnh Hà Tây nay là thành phố Hà Nội gia đình bà phải chịu. Hiện nay gia
đình bà không có chỗ ở nào khác.

Hiện nay trên phần đất vợ chồng bà V thế chấp cho Ngân hàng có ông PL , bà Nguyễn Thị V , anh Phạm Hà, chị Văn Thị Hiền, và hai con của anh H chị Hiên đang sinh sống.

Từ khi thế chấp đến nay ông bà không chuyển nhượng cho ai, không tranh chấp với hàng xóm xung quanh.

**** Ông PL là bị đơn được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến làm việc, không cung cấp lời khai nên không có quan điểm về vụ kiện.***

- **Chị Văn Thị H trình bày**: Năm 2013 chị H kết hôn với anh PH và cùng chung sống với bố mẹ chồng là ông PL và bà Nguyễn Thị V . Chị H không biết việc bố mẹ chồng đã thế chấp tài sản nhà đất cho Ngân hàng. Chị H đề nghị Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam miễn toàn bộ số tiền nợ lãi còn số tiền nợ gốc vợ chồng chị H sẽ trả dần.

- Anh PH trình bày: Anh H là con trai của ông PL bà Nguyễn Thị V . Anh H không biết việc bố mẹ anh H vay tiền và ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, việc này do bố mẹ anh H và ông T giải quyết, anh H không liên quan.

- Ông Nguyễn Trọng T trình bày: Ông L bà V vay tiền của Ngân hàng, khi giải ngân thì bà V có làm thủ tục ủy nhiệm chi số tiền 500.000.000 đồng vào tài khoản của bà N (vợ ông T). Sau khi bà N nhận được số tiền trên ông T không nhớ vợ chồng ông T có viết giấy nhận nợ với bà V hay không. Nay Ngân hàng khởi kiện ông L bà V , vợ chồng ông T sẽ có trách nhiệm trả số tiền 500.000.000 đồng cho ông Vượng bà Lượng. Ông Nguyễn Trọng T đề nghị được kéo dài thời hạn giải quyết vụ án và ông xin trả toàn bộ nợ gốc và trả 1.000.000.000 đồng tiền nợ lãi để tất toán khoản vay cho ông L , bà V .

- Bà Lê Thị Thanh N trình bày: Bà có quan hệ họ hàng xa với ông PL và bà Nguyễn Thị V . Năm 2012 do có nhu cầu sản xuất kinh doanh nên vợ chồng bà có vay của ông L bà V số tiền 500.000.000 đồng, việc vay tiền chỉ trao đổi mà không lập giấy tờ văn bản. Ngày 21/11/2012, bà N có nhận được số tiền 500.000.000 đồng do bà Nguyễn Thị V ủy nhiệm chi từ tài khoản Ngân hàng đến nay chưa trả. Nay Ngân hàng khởi kiện ông L bà V , vợ chồng bà N sẽ có trách trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án tạo điều kiện về thời gian để ông bà có phương án trả nợ.

Đối với ủy nhiệm chi số 673068 ngày 19/01/2013 của Ngân hàng về việc bà Nguyễn Thị V chuyển số tiền 500.000.000 đồng cho anh Phạm Quang H bà N không biết ông H là ai và không nhớ gì về ủy nhiệm chi này của bà V .

- Ông Phạm Quang H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến làm việc và cũng không cung cấp lời khai nên không có quan điểm về vụ kiện.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân Huyện HĐ đã quyết định như sau:

Xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP VT đối với ông PL và bà Nguyễn Thị V .

2. Buộc ông PL và bà Nguyễn Thị V phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP VT số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số LD1232500110 ngày 21/11/2012 số tiền tính đến ngày 20/7/2020 là 2.380.456.436 đồng trong đó: Nợ gốc: 993.415.346 đồng, lãi trong hạn: 9.775.277 đồng, lãi quá hạn 1.377.265.813 đồng.

Kể từ ngày 21/7/2020, ông PL và bà Nguyễn Thị V còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số LD 123500110 ngày 21/11/2012 cho đến khi thanh toán hết số nợ gốc cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

3. Trường hợp ông PL và bà Nguyễn Thị V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP VT có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 321 diện tích 368m^2, diện tích đo đạc thực tế 363,5m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B16889, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00432.QSDĐ, mang tên ông PL , do UBND huyện HĐ cấp ngày 25/3/1992, tại thôn QD , xã CQ , huyện HĐ , tỉnh Hà Tây nay là thành phố Hà Nội.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông PL bà Nguyễn Thị V vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP VT cho đến khi khoản nợ được tất toán.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu về khoản tiền lãi phạt của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà Nguyễn Thị V đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm một cách khách quan, bảo đảm quyền lợi của bà và gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày : Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà V , ông T thống nhất trình bày: Bà V , ông T xác nhận số nợ gốc, đề nghị Hội đồng xét xử cho miễn toàn bộ lãi suất quá hạn và trả dần số nợ gốc.

Hiện nay trên thửa đất thế chấp có 1 nhà cấp 4 xây từ năm 1990, sân, bể nước, chuồng lợn và các công trình, cây ăn quả là tài sản của ông L , bà V . Ông L , bà V chỉ thế chấp quyền sử dụng đất không thế chấp tài sản trên đất, khi Ngân hàng xử lý tài sản trên đất đề nghị Toà án bảo vệ quyền lợi và giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung : Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ , kết quả tại phiên toà thấy rằng : Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết tự nguyện, nội dung hình thức phù hợp pháp luật, nên phát sinh hiệu lực. Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Vượng và bà Lượng trả nợ gốc và nợ lãi là có căn cứ. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết tự nguyện, nội dung hình thức phù hợp pháp luật, nên phát sinh hiệu lực. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu Ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp khi ông Vượng và bà Lượng vi phạm nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, do vậy căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- **Về thủ tục tố tụng** : Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị V trong thời hạn Luật định và hợp lệ, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý là đúng thẩm quyền.

- **Về nội dung**:

* Về nợ gốc, lãi trong hạn :

+ Ngày 21/11/2012, Ngân hàng – Chi nhánh Ngô Quyền do bà Nguyễn Thị Hương Giang đại diện , ông PL và vợ là Nguyễn Thị V ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1232500110 trên cơ sở tự nguyện, Hợp đồng tín dụng có nội dung và hình

thức phù hợp với các với điều 471,473,474,476 Bộ luật dân sự 2005 nên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1232500110 ngày 21/11/2012, khế ước nhận nợ số LD 1232500111 ngày 21/11/2012, số LD 1301800055 ngày 19/01/2013 , 05 Biên bản làm việc giữa Ngân hàng và ông Vượng bà Lượng thể hiện: Ngân hàng đã cho ông L , bà V vay số tiền là 1.000.000.000 đồng, đã trả 6.584.654 đồng nợ gốc và 66.243.803 đồng nợ lãi, do vậy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số nợ gốc là 993.415.346 đồng, nợ lãi trong hạn là 9.775.277 đồng tính đến ngày 20/7/2020 là có căn cứ , nên chấp nhận.

+ Ông L , bà V có ý kiến cho rằng Ngân hàng không giải ngân cho ông bà mà giải ngân vào tài khoản của ông Phạm Quang H và bà Lê Thị Thanh N nhưng tại 05 Biên bản làm việc giữa Ngân hàng và ông Vượng bà Lượng thì ông L và bà V đều xác nhận số nợ gốc và nợ lãi do vậy kháng cáo của ông bà không được chấp nhận.Nếu sau này có tranh chấp giữa bà V , ông H , bà N ,ông T thì các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

* Về lãi suất quá hạn:

Theo Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ, các bên đã thỏa thuận về lãi suất cho vay trong hạn là 14,7%/năm, mức lãi suất này sẽ cố định trong 3 tháng đầu và điều chỉnh theo định kỳ 01 tháng/01 lần, mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng bậc thang thấp nhất của Ngân hàng đang áp dụng tại điều điểm điều chỉnh cộng biên độ 5,7%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thấy rằng tại thời điểm ngày 21/11/2011, ngày 19/1/2013 các bên thoả thuận mức lãi suất nêu trên là phù hợp với Thông tư 20/2012/TT-NHNN ngày 8/6/2012 của Ngân hàng Nhà nước. Căn cứ vào biểu lãi suất do Ngân hàng xuất trình thấy rằng Ngân hàng chỉ áp dụng một mức lãi suất trong hạn là 15% và 16,10% đối với từng khế ước xuyên suốt thời gian kể từ khi khoản nợ chuyển sang quá hạn là không đúng nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp với các quy định trong Hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước theo đó mức lãi suất giảm dần từ 14,87% đến 11,98% , do vậy cần phải sửa án sơ thẩm về số tiền lãi suất quá hạn cụ thể bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi quá hạn tính đến ngày 20/7/2020 là: 1.307.914.088 đồng.

Như vậy, tổng số nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tính đến ngày 20/7/2020 là: 2.311.104.711 đồng trong đó

nợ gốc là 993.415.346 đồng, nợ lãi trong hạn là 9.775.277 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.307.914.088 đồng.

* Về Hợp đồng thế chấp:

- Ngày 27/04/2012 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Ngân hàng – Chi nhánh Ngô Quyền do bà Nguyễn Thị Hương Giang đại diện , ông PL và vợ là Nguyễn Thị V ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 862/2012/ HĐTC ngày 27/04/2012 với nội dung : Ông PL và bà Nguyễn Thị V thế chấp Quyền sử dụng 368m^2 đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 321-D-I thôn QD , xã CQ , huyện HĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B168891, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00432 do UBND huyện HĐ cấp ngày 25/3/1992 cho ông PL nhằm bảo đảm cho chính khoản vay của ông PL và vợ là Nguyễn Thị V tại Ngân hàng, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 27/4/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HĐ .

Thấy rằng , các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng có nội dung và hình thức 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, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảm đảm và các quy định của pháp luật có liên quan, nên phát sinh hiệu lực, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp nếu ông L , bà V không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự về việc không đồng ý xử lý tài sản đảm bảo.

Theo quy định tại mục 4 khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐCP ngày 24/2/2012 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 163/2006 ngày 29/12/2006 quy định : " *chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thoả thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất , trừ trường hợp có thoả thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất*" . Án lệ số 11/2017 : " *Trường hợp bên nhận thế chấp, bên thế chấp thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất " thì " cần*

dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua" Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp, Biên bản định giá tài sản khi thế chấp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, toàn bộ các công trình tài sản trên đất không phải là tài sản thế chấp, do vậy trong trường hợp nếu Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích diện tích 368m^2, diện tích đo đạc thực tế 363,5m^2 đất thì ông PL và bà Nguyễn Thị V được ưu tiên được mua, nếu Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất nêu trên thì phải thanh toán cho ông PL và bà Nguyễn Thị V giá trị xây dựng tài sản trên đất.

* Về án phí : Ông PL và bà Nguyễn Thị V là người cao tuổi do vậy căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội được miễn toàn bộ án phí.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp pháp luật.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo hướng trên.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 342, 343, 351, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ điều 147, điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 ,Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 , Khoản 6 điều 12 Nghị định 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị V .

Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST

ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện HĐ , thành phố Hà Nội và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần VT đối với ông PL , bà Nguyễn Thị V .Buộc ông PL , bà Nguyễn Thị V phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần VT tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 20/7/2020 là 2.311.104.711 đồng trong đó nợ gốc là 993.415.346 đồng, nợ lãi trong hạn là 9.775.277 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.307.914.088 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông PL , bà Nguyễn Thị V 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 và phù hợp với các quy định của Ngân hàng Nhà nước cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc .

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi tiền lãi phạt của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

3. Trường hợp ông PL , bà Nguyễn Thị V không trả được số nợ gốc và nợ lãi nêu trên, Ngân hàng Thương mại cổ phần VT có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng diện tích 368m^2 đất (diện tích đo đạc thực tế 363,5m^2 đất) tại thửa số 31, tờ bản đồ số 321-D-I thôn QD , xã CQ , huyện HĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B168891, số vào sổ số 00432 do UBND huyện HĐ cấp ngày 25/3/1992 cho ông PL để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp Ngân hàng Thương mại cổ phần VT phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 368m^2 đất (diện tích đo đạc thực tế 363,5m^2 đất) tại thửa số 31, tờ bản đồ số 321-D-I thôn QD , xã CQ , huyện HĐ , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B168891, số vào sổ 00432 do UBND huyện HĐ cấp ngày 25/3/1992 cho ông PL để thu hồi toàn bộ khoản nợ thì ông PL và bà Nguyễn Thị V được ưu tiên mua, Ngân hàng Thương mại cổ phần VT phải thanh toán cho ông PL và bà Nguyễn Thị V giá trị xây dựng tài sản trên đất.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các thành viên trong hộ gia đình trong vụ án này đang cư trú tại diện tích đất nêu trên, nếu còn có những người khác có hộ khẩu tại địa chỉ trên hoặc không có hộ khẩu nhưng thực tế đang sinh sống

tại địa chỉ trên cũng phải có trách nhiệm chuyển tài sản, đồ đạc ra khỏi khuôn viên tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần VT thì ông PL , bà Nguyễn Thị Vượng phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần VT số tiền còn thiếu.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền ông PL , bà Nguyễn Thị V còn nợ của Ngân hàng Thương mại cổ phần VT thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản vay được trả cho người thế chấp tài sản.

4/ Về án phí:

Ông PL , bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí , trả lại bà Nguyễn Thị V số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 9873 ngày 11/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện HĐ , thành phố Hà Nội.

Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần VT số tiền 46.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 9436 ngày 31/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện HĐ , thành phố Hà Nội

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 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 22/1/2021.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Nơi nhận:
- Tòa án ND Huyện HĐ ;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội
- Chi cục THA DS Huyện HĐ ;
- Đương sự.
- Lưu.