

Bản án số: 14/2024/DS-PT

Ngày: 10-01-2024

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: Bà Nguyễn Thị Thuý

Ông Chu Tuấn Anh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 258/2023/TLPT-DS ngày 28/7/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 632/2023/QĐ-PT ngày 08/12/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank);

Địa chỉ: Số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí Dũng – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị VPBank.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn Anh, chức vụ: Phó giám đốc Trung tâm Xử lý nợ pháp lý.

Người được ủy quyền lại: Bà **LTTT1**; ông **PHM2** – Chuyên viên xử lý nợ, theo văn bản ủy quyền số 18121/2023/UQ-VPB, ngày 18/12/2023 của Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank). Ông Mạnh vắng mặt, bà Trang có mặt.

Địa chỉ liên hệ: Tầng 07 Tòa nhà Việt Hải, 78 phố Dịch Vọng Hậu, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Ông **NVD3**, sinh năm 1958; **Vắng mặt.**

Trú tại: Tổ dân phố 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông NVĐ4, sinh năm 1958; *Có mặt.*

2. Bà TTP5, sinh năm 1957; *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ4, bà P5 là: anh NDT6, sinh năm 1986 theo giấy ủy quyền ngày 09/12/2022. Có mặt.

3. Anh NDT6, sinh năm 1986; *Có mặt.*

4. Anh NVM7, sinh năm 1984; *Vắng mặt.*

5. Chị NTP8, sinh năm 1984; *Vắng mặt.*

Cùng trú tại địa chỉ: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông NVĐ4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) trình bày:***

Ông NVĐ3 ký kết với VPBank 02 hợp đồng tín dụng số LN1804280650951 ngày 28/05/2018 vay số tiền 700.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số LN1804280650971 ngày 28/05/2018 vay số tiền 900.000.000 đồng. Tổng số tiền 1.600.000.000 đồng; thời hạn 120 tháng; Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10.9%/năm, lãi suất sẽ được cố định trong vòng 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 06 tháng lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07, và 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 28/11/2018, điều chỉnh sau đó vào ngày 01/01/2019. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng Lãi suất tiết kiệm thường VNĐ tại quầy kỳ hạn 24 tháng theo mức tiền gửi cao nhất của Bên Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 5.5%/năm.

Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn: bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn: bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông NVĐ3 đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất cụ thể như sau: Thửa đất số 61-1, tờ bản đồ 26, diện tích 336,2m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK333265, do Sở tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/2/2018, hiện quyền sử dụng đất sau khi ông NVĐ3 nhận chuyển nhượng từ ông NDT6 là ông NVĐ3, được ghi tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, theo hợp đồng

thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 679/2018 ngày 13/3/2018 tại Văn phòng Công chứng Kinh đô, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký thế chấp đúng quy định của pháp luật.

Do ông Đông vi phạm không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, nên tính đến ngày 16/5/2023 ông Đông còn nợ VPBank tổng số tiền gốc và lãi là 1.817.893.910 đồng. Trong đó gốc phải trả là: 1.212.977.434 đồng; lãi phải trả là: 538.421.388 đồng; Lãi trậm trả là: 66.495.088 đồng. Nay ngân hàng yêu cầu ông Đông phải trả toàn bộ số nợ trên và phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng cấp tín dụng, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử vụ án tại Tòa án cho đến ngày trả hết khoản nợ.

Nếu ông NVĐ3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì VPBank có quyền yêu cầu kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho VPBank, tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất thuộc thửa đất số 61-1, tờ bản đồ 26, diện tích 336,2m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK333265, do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/2/2018, hiện quyền sử dụng đất mang tên ông NVĐ3 sau khi nhận chuyển nhượng từ ông NDT6, được ghi tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 679/2018 ngày 13/3/2018 tại Văn phòng Công chứng Kinh đô, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký thế chấp đúng quy định.

Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông NVĐ3 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng. Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông NVĐ3 phải chịu lãi suất cho đến ngày tất toán khoản vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

Đối với căn nhà 03 tầng của ông NVĐ4 làm trên thửa đất số 60, tờ bản đồ 26, diện tích 729,8m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AG483119, do UBND thị xã Sơn Tây cấp ngày 26/9/2006 đứng tên bà Nguyễn Thị Rê. Tại biên bản thỏa thuận giữa VPBank với ông NVĐ3 ngày 14/3/2018 có ghi nhận tại mục 2 của điều 1 Nội dung thỏa thuận: Các bên xác nhận rằng trên thửa đất có thông tin nêu tại Khoản 1 Điều này hiện tại đang có công trình xây dựng sau đây: Loại nhà thực tế: Nhà bê tông 3 tầng; Tổng diện tích sử dụng: 250m²; Diện tích xây dựng 85m²; Xây dựng năm 2007; Công trình trên đất.

Tòa án đã công bố việc thẩm định, đo đạc tài sản trong đó có sự chồng lấn về nhà của ông Đ4 làm trên phần đất đứng tên ông Đông là 28m², ngân hàng có ý

kiến là việc thẩm định và thế chấp tài sản trước khi cho vay là đúng quy định. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản có trên đất để đảm bảo cho việc thanh toán nợ.

*** Bị đơn ông NVĐ3 trình bày:** Ông xác nhận ông và Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) đã ký với nhau 02 hợp đồng tín dụng số LN1804280650951 ngày 28/05/2018 số tiền 700.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số LN1804280650971 ngày 28/05/2018 số tiền 900.000.000 đồng. Tổng số tiền 1.600.000.000 đồng, như ngân hàng đã trình bày là đúng. Ngân hàng tính đến ngày 16/5/2023 ông còn nợ VPBank tổng số tiền gốc và lãi là 1.817.893.910 đồng, trong đó gốc phải trả là: 1.212.977.434 đồng; Lãi phải trả là: 538.421.388 đồng; Lãi trậm trả là: 66.495.088 đồng, ông không có ý kiến gì, chỉ đề nghị ngân hàng tạo điều kiện, giảm lãi cho ông có điều kiện trả nợ. Nếu ông không trả được nợ thì đồng ý Ngân hàng phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho VPBank, tài sản bảo đảm là thửa đất số 61-1, tờ bản đồ 26, diện tích 336,2m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK333265, do Sở tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/2/2018, hiện quyền sử dụng đất mang tên ông NVĐ3 sau khi nhận chuyển nhượng từ ông NDT6, được ghi tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 679/2018 ngày 13/3/2018 tại Văn phòng Công chứng Kinh đô, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký thế chấp đúng quy định.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NVĐ4 trình bày:** ông là anh trai của ông NVĐ3, hiện ông đang ở trên cả hai thửa đất số 60, tờ bản đồ 26, diện tích 729,8m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AG483119, do UBND thị xã Sơn Tây cấp ngày 26/9/2006 đứng tên bà Nguyễn Thị Rê (bà Rê là mẹ đẻ của ông và ông Đông, bà Rê chết năm 2017) và thửa đất 61-1, tờ bản đồ 26, diện tích 336,2m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội, hiện đứng tên ông Đông. Sau khi tiến hành thẩm định tài sản ông Đông đã thế chấp để vay ngân hàng thì xác định căn nhà 03 tầng của ông có và làm chồng lấn 28m² sang thửa đất số 61-1 hiện đứng tên ông Đông.

Về căn nhà này ông xây năm 2007, chủ sở hữu căn nhà này là của ông và của vợ ông là bà TTP5, các con ông là cháu NDT6 và cháu NVM7 đều không có đóng góp gì vào căn nhà 03 tầng và 03 gian nhà thờ (03 gian nhà xây hoàn toàn trên thửa đất 61-1 hiện đứng tên ông Đông). Mẹ ông lúc đó còn sống nhưng tuổi cao nên cũng không đóng góp ý vào xây dựng nhà. Khi ông Đông thế chấp nhà

đất để vay tiền ngân hàng ông không biết gì, ngân hàng cũng không hỏi ý kiến gì ông. Về nguồn gốc hai thửa đất trên là của bố mẹ ông ở từ năm 1962, đến năm 1983 thì bố ông mất. Sau đó gia đình ông vẫn sử dụng cả hai thửa, năm 2007 thì ông xây nhà trên hai thửa đất, vì lúc đó gia đình vẫn quản lý và sử dụng cả hai thửa đất. Sau đó một thửa đứng tên con ông là NDT6 và thửa đứng tên mẹ ông Nguyễn Thị Rê, lúc ông làm bì đỏ và xây nhà thì gia đình vẫn ở trên hai thửa đất này, đến nay thì các con ông ở riêng, vợ chồng ông vẫn tiếp tục ở trên hai thửa đất.

Nhà thờ ông xây năm 2018 đứng trên thửa đất của cháu Tân, sau đó cháu Tân nhượng lại cho em trai ông là ông NVĐ3, mua bán nhượng lại đất này ông cũng không biết gì. Sau này ngân hàng đến nhắc nợ có vào nhà ông thì ông mới biết. Hiện gia đình ông đang sinh sống ổn định tại căn nhà 03 tầng, nếu ông Đông không trả được nợ, phải phát mại tài sản đã thế chấp thì gia đình mong muốn được tiếp tục ở trên nhà và đất hiện nay, ông đồng ý phát mại tài sản đã thế chấp nếu ông Đông không trả được nợ, nhưng không đồng ý phát mại phần nhà của ông có chồng lẫn là 28m² trên đất của ông Đông, gồm nhà 03 tầng và nhà thờ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/DS-ST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank).

Buộc với ông NVĐ3 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng tổng số tiền tính đến 16/5/2023 ông Đông còn nợ Ngân hàng VPBank tổng số tiền gốc và lãi là 1.817.893.910 đồng (Một tỉ, tám trăm mười bảy triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn, chín trăm mười nghìn đồng). Trong đó gốc phải trả là: 1.212.977.434 đồng; lãi phải trả là: 538.421.388 đồng; Lãi trậm trả là: 66.495.088 đồng.

Buộc ông NVĐ3 tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại 02 hợp đồng tín dụng số LN1804280650951 ký ngày 28/05/2018. Hợp đồng tín dụng số LN1804280650971 ký ngày 28/05/2018 và Khế ước nhận nợ kèm theo hợp đồng, kể từ ngày 28/4/2023 đến ngày trả hết khoản nợ. Nếu ông NVĐ3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án hoặc tổ chức có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng, tài sản bảo đảm là:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản đã thế chấp là đất, tài sản trên đất thửa đất số 61-1, tờ bản đồ 26, diện tích 336,2m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK333265,

do Sở tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/2/2018, hiện quyền sử dụng đất thuộc ông NVĐ3 sau khi nhận chuyển nhượng từ ông NDT6, được ghi tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 679/2018 ngày 13/3/2018 tại văn phòng công chứng Kinh đô, thành phố Hà Nội.

Đối với diện tích nhà 28m² gắn liền với căn nhà 03 tầng ông Đ4 xây phần lớn diện tích trên thửa đất số 60, tờ bản đồ 26, diện tích 729,8m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AG483119, do UBND thị xã Sơn Tây cấp ngày 26/9/2006 đứng tên bà Nguyễn Thị Rê. Nay buộc ông NVĐ4 phải thanh toán trị giá tiền theo giá thị trường diện tích chồng lấn 28m² tại thời điểm thanh toán để trả cho ông NVĐ3. Buộc ông NVĐ3 phải thanh toán cho ngân hàng khi xử lý tài sản thế chấp. Là tài sản NVĐ3 đã thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Có trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo (BL 181).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, phát mại tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông NVĐ3 đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Nếu số tiền thu được từ bán, phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông NVĐ3 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NVĐ4 kháng cáo bản án dân sự và đề nghị cấp phúc thẩm: Xem xét lại tính chính xác về thời gian, chữ ký trên giấy xác nhận chồng lấn giữa ngân hàng và ông NVĐ3; Xem xét lại phần liên quan đến 28m² chồng lấn thuộc căn nhà 03 tầng của ông NVĐ4 xây dựng chồng lấn sang thửa đất 61-1, tờ bản đồ 26, diện tích 336,2m² của ông NVĐ3 đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.....

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông NVĐ4 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên không xuất trình được chứng cứ mới và không thoả thuận được với nhau cách giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện 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 Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS

sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm: Không buộc ông NVĐ4 phải thanh toán giá trị tiền theo giá thị trường diện tích chồng lấn 28m² tại thời điểm thanh toán để trả cho ông NVĐ3. Không buộc ông NVĐ3 phải trả cho Ngân hàng số tiền này cũng như khi xử lý tài sản thế chấp là tài sản ông NVĐ3 đã thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Dành quyền ưu tiên cho vợ chồng ông Đ4, bà P5 đối với quyền mua diện tích đất thuộc tài sản thế chấp nếu có nhu cầu.

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: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NVĐ4 trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Tại phiên tòa: có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông NVĐ4 (là người kháng cáo), anh NDT6;

Bị đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ 2 lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 giải quyết vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Sau khi Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn không kháng cáo bản án dân sự. Tuy nhiên, người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trong vụ án là ông NVĐ4 kháng cáo một phần bản án đề nghị không chấp nhận hợp đồng thế chấp vì ngân hàng không đi thẩm định, phần đất thế chấp liên quan đến một phần diện tích đất nhà 3 tầng của gia đình ông.

Hội đồng xét kháng cáo của ông NVĐ4 nhận thấy:

Ông NVĐ3 và VPBank ký với nhau 02 hợp đồng tín dụng số LN1804280650951 ngày 28/05/2018 số tiền 700.000.000 đồng. Hợp đồng tín dụng số LN1804280650971 ngày 28/05/2018 số tiền 900.000.000 đồng. Tổng số tiền 1.600.000.000 đồng; thời hạn 120 tháng và lãi suất theo thỏa thuận. Hai bên xác nhận tính đến 16/5/2023 ông Đông còn nợ Ngân hàng VPBank tổng số tiền gốc và lãi là **1.817.893.910 đồng** (*Một tỉ, tám trăm mười bảy triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn, chín trăm mười nghìn đồng*). Trong đó gốc phải trả là: 1.212.977.434 đồng; Lãi phải trả là: 538.421.388 đồng; Lãi chậm trả là: 66.495.088 đồng.

Hợp đồng các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

Để bảo đảm cho các nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng của ông NVĐ3 tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, ông Đông đã thế chấp đất, tài sản thừa đất số 61-1, tờ bản đồ 26, diện tích 336,2m², địa chỉ thừa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK333265, do Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/2/2018, hiện quyền sử dụng đất mang tên ông NVĐ3 sau khi nhận chuyển nhượng từ ông NDT6, được ghi tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 679/2018 ngày 13/3/2018 tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội.

Hợp đồng thế chấp tài sản của giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và ông NVĐ3 được ký bởi người đại diện hợp pháp của bên nhận thế chấp với bên thế chấp là chủ sở hữu tài sản hợp pháp. Các bên tham gia hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện, các thỏa thuận có nội dung và mục đích được thực hiện quyền nghĩa vụ của mỗi bên, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

Tuy nhiên, trên thừa đất thế chấp có một phần diện tích 28m² thuộc căn nhà 03 tầng của ông NVĐ4 xây dựng chồng lấn sang thừa đất 61-1, tờ bản đồ 26, diện tích 336,2m² của ông Đông đã thế chấp. Ông Đ4 và các đương sự xác nhận nhà này xây dựng và hoàn thiện từ năm 2007 trước khi gia đình ông Đ4 chuyển nhượng tách thửa cho anh Tân. Ông Đ4 khai không biết ông Đông và ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Ông Đ4 không có chữ ký vào hợp đồng thế chấp, ông cho rằng hợp đồng thế chấp là vô hiệu vì trên đất thế chấp có nhà của ông và nhà thờ ông xây và đề nghị cấp phúc thẩm xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo lời khai của ông Đ4 cũng như tài liệu có trong hồ sơ thì toàn bộ thừa đất của ông đang sử dụng và thừa đất ông tách ra cho anh NDT6 vào năm 2018, sau này anh Tân chuyển nhượng cho ông Đông là đất do các ông bà, bố mẹ ông để lại. Việc chuyển nhượng tách thửa cho anh Tân chính ông Đ4 là người chỉ dẫn đề nghị với cơ quan có thẩm quyền đo đạc. Như vậy, tại thời điểm đó ngôi nhà 3 tầng đã tồn tại, ông Đ4 buộc phải biết nhà ông đã chồng lấn sang phần đất chuyển nhượng cho anh Tân. Như đã phân tích trên Hợp đồng thế chấp ông Đông đã thế chấp đất, tài sản thừa đất số 61-1, tờ bản đồ 26, diện tích 336,2m², địa chỉ thừa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn

Tây, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK333265, do Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/2/2018 có hiệu lực thi hành.

Đối với căn nhà 03 tầng của ông NVĐ4 làm trên thửa đất số 60, tờ bản đồ 26, diện tích 729,8m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AG483119, do UBND thị xã Sơn Tây cấp ngày 26/9/2006 đứng tên bà Nguyễn Thị Rê, HĐXX xét thấy: Tại biên bản thỏa thuận giữa VPBank với ông NVĐ3 ngày 14/3/2018 có ghi nhận tại Mục 2 của Điều 1 Nội dung thỏa thuận: Các bên xác nhận rằng trên thửa đất có thông tin nêu tại Khoản 1 Điều này hiện tại đang có công trình xây dựng sau đây: Loại nhà thực tế: Nhà bê tông 3 tầng; Tổng diện tích sử dụng: 250m²; Diện tích xây dựng 85m²; Xây dựng năm 2007; Công trình trên đất.

Mặc dù Ngân hàng và ông Đông thống nhất nhà 3 tầng trên nằm trên đất thế chấp, tuy nhiên Tòa án đã thẩm định, đo đạc tài sản xác định căn nhà 3 tầng nêu trên là của gia đình ông Đ4 chỉ một phần nằm trên 28m² diện tích đất ông Đông thế chấp còn phần lớn diện tích nằm trên thửa đất số 60, tờ bản đồ 26, diện tích 729,8m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội. Như vậy Ngân hàng và ông Đông đều có lỗi trong việc xác định tài sản trên đất thế chấp.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản đối với diện tích nhà 28m² gắn liền với căn nhà 03 tầng ông Đ4 xây phần lớn diện tích trên thửa đất số 60, tờ bản đồ 26, diện tích 729,8m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AG483119, do UBND thị xã Sơn Tây cấp ngày 26/9/2006 đứng tên bà Nguyễn Thị Rê là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc ông Đ4 phải thanh toán trị giá tiền theo giá thị trường diện tích chồng lấn 28m² tại thời điểm thanh toán để trả cho ông NVĐ3 và ông Đông còn nợ Ngân hàng buộc ông Đông phải thanh toán cho ngân hàng khi xử lý tài sản thế chấp là chưa phù hợp mà cần áp dụng Án lệ số 11/2017/AL cần ưu tiên quyền mua phần diện tích này cho ông Đức. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ4 và sửa bản án theo hướng trường hợp ông Đông không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì VPBank có quyền yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản đã thế chấp là đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61-1, tờ bản đồ 26, diện tích 336,2m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK333265, do Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/2/2018, hiện quyền sử dụng đất mang tên ông NVĐ3 sau khi nhận chuyển nhượng từ anh NDT6, được ghi tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 679/2018 ngày 13/3/2018 tại Văn phòng Công chứng Kinh đô, thành phố Hà Nội. Đối với diện tích nhà 28m² thuộc căn nhà 03 tầng của gia đình ông Đ4 xây sang thửa đất số 61-1, tờ bản đồ 26, diện tích 336,2m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội khi xử lý tài sản thế chấp cần áp dụng Án lệ số 11/2017AL: Trường hợp ông NVĐ3 và VPBank thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của ông Đ4 thì cần dành cho chủ sở hữu nhà là ông Đ4 được quyền ưu tiên mua nếu họ có nhu cầu chuyển nhượng.

Đối với căn nhà 03 gian để làm nhà thờ, diện tích khoảng 60m², xây năm 2014, nằm hoàn toàn trên thửa đất ông Đông đã thế chấp. Ông Đ4 khai khi chuyển nhượng đất cho con trai là anh NDT6 thì chuyển toàn bộ cả nhà thờ. Anh Tân sau đó chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Đông. Như vậy, xác định 03 gian nhà thờ này thuộc tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông Đông tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Trường hợp các bên không thoả thuận được thì phát mại theo quy định của pháp luật.

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

[2] Về án phí:

Ông NVĐ3 và ông NVĐ4 đã trên 60 tuổi, thuộc trường hợp Người cao tuổi quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 nên được miễn nộp tiền án phí dân sự theo quy định.

Ngân hàng Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 317 đến Điều 323, Điều 463, 466, 468, 470 và các Điều từ 500 đến 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ 11/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số

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

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông NVĐ4.

2- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) đối với ông NVĐ3.

Buộc ông NVĐ3 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng tính đến 16/5/2023 tổng số tiền gốc và lãi là 1.817.893.910 đồng (Một tỉ, tám trăm mười bảy triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn, chín trăm mười nghìn đồng); trong đó: Gốc phải trả là: 1.212.977.434 đồng (Một tỷ, hai trăm mười hai triệu, chín trăm bảy mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi tư đồng); Lãi phải trả là: 538.421.388 đồng (Năm trăm ba mươi tám triệu, bốn trăm hai mươi một nghìn, ba trăm tám mươi tám đồng); Lãi trậm trả là: 66.495.088 đồng (Sáu mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi năm nghìn, không trăm tám mươi tám đồng).

Buộc ông NVĐ3 tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại 02 hợp đồng tín dụng số LN1804280650951 ký ngày 28/05/2018, Hợp đồng tín dụng số LN1804280650971 ký ngày 28/05/2018 và Khế ước nhận nợ kèm theo hợp đồng, kể từ ngày 28/4/2023 đến ngày trả hết khoản nợ. Trường hợp ông NVĐ3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án hoặc tổ chức có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là đất, tài sản trên đất thửa đất số 61-1, tờ bản đồ 26, diện tích 336,2m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK333265, do Sở tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/2/2018, hiện quyền sử dụng đất mang tên ông NVĐ3 sau khi nhận chuyển nhượng từ ông NDT6, được ghi tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 679/2018 ngày 13/3/2018 tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội.

Đối với diện tích nhà 28m² thuộc căn nhà 03 tầng của gia đình ông NVĐ4 xây sang thửa đất số 61-1, tờ bản đồ 26, diện tích 336,2m², địa chỉ thửa đất: Tổ 1, Ái Mỹ, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội khi xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bên thế chấp ông NVĐ3 và bên nhận thế chấp VPBank thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của ông Đ4 thì cần dành cho chủ sở hữu nhà là gia đình ông Đ4 được quyền ưu tiên mua nếu họ có nhu cầu chuyển nhượng (Có trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, phát mại tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông NVĐ3 đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Nếu số tiền thu được từ bán, phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông NVĐ3 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

3- Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông NVĐ3 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng số 0056492 ngày 07/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông NVĐ4 được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND Thị xã Sơn Tây;
- Chi cục THADS Thị xã Sơn Tây;
- 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

