

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **18/2023/DS-PT**

Ngày: 11/01/2023

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 Thu Hồng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Vũ Viết Văn;

2. Bà Trần Thị Thu Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Nguyễn Như Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 405/2022/DSPT ngày 19 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 05/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 452/2022/QĐ-PT ngày 08/11/2022; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 515/2022/QĐHPT-PT ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP V (sau đây gọi tắt là V)**; địa chỉ: Phường X, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - chức vụ: Tổng giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thành C - Chức vụ: Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ - Trung tâm quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ - khối ngân hàng bán lẻ V (theo văn bản ủy quyền số 94287.21 ngày 08/11/2021 của Tổng giám đốc V; người được ủy quyền lại: Ông Đào Huy H - Cán bộ V (theo văn bản ủy quyền số 007211.22 ngày 09/02/2022 Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ - Trung tâm quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ - khối ngân hàng bán lẻ V).

2/ Bị đơn:

2.1. Ông **Phan Thanh T**, sinh năm 1967;

2.2. Bà **Hà Thị Th**, sinh năm 1967; trú tại: Xã Đ, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh **Phan Minh T**, sinh năm 1991;

3.2. Anh **Anh Phan Văn M**, sinh năm 1997;

3.3. Chị **Lê MH**, sinh năm 1989;

3.4. Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: Xã Đ, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội

4/ Người (pháp nhân) có kháng cáo: **Ngân hàng TMCP V.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi hòa giải nguyên đơn - V trình bày:

Ngân hàng V - phòng giao dịch Hoàn Kiếm đã cấp tín dụng cho ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th theo Hợp đồng tín dụng số 5004961.19 ngày 29/11/2019 với tổng số tiền vay là 1.200.000.000đ (một tỷ, hai trăm triệu đồng). Cụ thể như sau:

Giải ngân lần thứ nhất: Số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5004961(2).19 ngày 29/11/2019; thời hạn vay 180 tháng từ ngày 30/11/2019 đến ngày 29/11/2034; mục đích vay sửa chữa nhà ở và mua sắm trang thiết bị gia đình; lãi suất tại thời điểm giải ngân 11%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi so với lãi suất thông thường là lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong ký + biên độ 3,5%/năm và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân (hết thời hạn ưu đãi lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 3 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở của sản phẩm + biên độ 4,1%/năm); ngày trả gốc và lãi hàng tháng là ngày 25 hàng tháng.

Giải ngân lần thứ hai: Theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5004961(3).19 ngày 17/12/2019 để vay số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng); thời hạn vay từ 18/12/2019 đến ngày 29/11/2034; mục đích vay sửa chữa nhà ở và mua sắm trang thiết bị gia đình; lãi suất tại thời điểm giải ngân 12,1%/năm, lãi suất này sẽ được ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,5%/năm; ngày trả gốc lãi hàng tháng là ngày 15 hàng tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông T và bà Th là quyền sử dụng 348,1m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 384, tờ bản đồ số 40; địa chỉ: Xã Đ, huyện Mê Linh, 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 (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BE 363799, số vào sổ cấp GCN: CH00171 do UBND huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/09/2011 cho hộ ông Phan Thanh T. Ngày 30/6/2015, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Mê Linh xác nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1419, được Phòng công chứng số 9 Thành phố Hà Nội công chứng ngày 26/6/2015, hồ sơ số 000033.

Tài sản này được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 06214.19, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân Thành phố Hà Nội công chứng ngày 27/11/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T và bà Th đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho V nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 26/10/2020. Tổng số tiền ông T và bà Th đã trả cho ngân hàng 73.551.846đ nợ gốc và 112.050.954đ nợ lãi trong hạn và 248.556đ nợ lãi quá hạn. Tạm tính đến ngày 18/2/2021, ông T và bà Th còn nợ V tổng số tiền 1.177.366.156đ (một tỷ, một trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Cụ thể: Nợ gốc 1.126.448.154đ; nợ lãi 49.110.404đ; nợ lãi quá hạn 1.807.598đ

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, V đã đôn đốc, tạo điều kiện cho ông T và bà Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông T và bà Th vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V.

Chính vì vậy, V đã có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, đề nghị Tòa án buộc ông T và bà Th phải có trách nhiệm trả cho V số tiền 1.177.366.156đ (một tỷ, một trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) tính đến ngày 18/2/2021. Trong đó, nợ gốc 1.126.448.154đ, nợ lãi 49.110.404đ, nợ lãi quá hạn 1.807.598đ. Ngoài ra, ông T và bà Th phải tiếp tục trả các khoản lãi theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông T và bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ. V đề nghị Tòa án nhân dân huyện Mê Linh tuyên V có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu có quan có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp nói trên. Trường hợp số tiền thu được từ phát mại/xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông T và bà Th phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho V.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th trình bày:

Ngày 29/11/2019, vợ chồng ông bà và V Quan Hoa ký hợp đồng tín dụng số 5004961.19.HĐTD để vay số tiền 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Giải ngân lần thứ nhất: Số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) theo đơn đề nghị và kiêm khế ước nhận nợ số 5004961.19.HĐTD ngày 29/11/2019; mục đích sửa chữa nhà ở và mua sắm trang thiết bị gia đình; thời hạn vay 180 tháng; lãi suất tại thời điểm giải ngân 11%/năm (lãi suất ưu đãi: lãi suất cơ sở theo sản phẩm + biên độ 3,5%/năm, chỉ áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân), hết thời gian ưu đãi lãi suất được điều chỉnh 3 tháng một lần + biên độ 4,1%, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Giải ngân lần thứ hai: Số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) theo đơn đề nghị và kiêm khế ước nhận nợ số 5004961(3).19.HĐTD ngày 17/12/2019; mục đích sửa chữa nhà ở và mua sắm trang thiết bị gia đình; thời hạn vay 180 tháng; lãi suất tại thời điểm giải ngân 12,1%/năm, lãi suất được điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất diện tích 348,1m², thửa số 384, tờ bản đồ số 40; địa chỉ xã Đ, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội. Theo GCNQSDĐ số BE 363799, sổ vào sổ cấp GCN CH00171 do UBND huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/9/2011 cho hộ ông Phan Thanh T. Ngày 30/6/2015, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội - Chi nhánh huyện Mê Linh xác nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1419, được Phòng công chứng số 9 Thành phố Hà Nội công chứng ngày 26/6/2015; hồ sơ số 000033.

Từ khi vay tiền tại V đến nay, ông bà không nhớ đã trả được tiền gốc và tiền lãi như thế nào. Do làm ăn khó khăn, dịch bệnh covid kéo dài nên ông bà không trả được tiền cho V theo cam kết tại hợp đồng tín dụng. Nay V có đơn khởi kiện ông bà tại TAND huyện Mê Linh, ông bà xác nhận còn nợ V như V thông báo là: Nợ gốc: 1.126.448.154đ; tiền lãi 49.110.404đ; nợ lãi quá hạn 1.807.598đ; tổng cộng 1.177.366.156đ (một tỷ, một trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm năm mươi sáu đồng) tính đến ngày 18/2/2021. Quan điểm của ông bà đề nghị V tạo điều kiện cho ông bà được trả dần. Trường hợp không trả được thì V có thể phát mại tài sản chung của ông bà để thanh toán khoản vay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phan Minh T, anh Phan Văn M, chị Lê MH, chị Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa làm việc và không có bản tự khai.

Tại bản án sơ thẩm số 33/2022/DSST ngày 05/07/2020 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội, đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V (V) đối với ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2. Buộc ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP V theo Hợp đồng tín dụng số 5004961.19.HĐTD ngày 29/11/2019 và khế ước nhận nợ số 5004961(2).19 ngày 29/11/2019; khế ước nhận nợ số 5004961(3).19 ngày 17/12/2019. Số tiền tạm tính đến ngày 05/7/2022 là: Tiền gốc: 1.121.039.154đ; tiền lãi trong hạn: 93.641.802đ; tiền lãi quá hạn: 235.786.238đ; tổng cộng: 1.450.467.194đ (một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu, bốn trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm chín mươi tư đồng).

Kể từ ngày 06/7/2022, ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 5004961.19.HĐTD ngày 29/11/2019 và khế ước nhận nợ số 5004961(2).19 ngày 29/11/2019; khế ước nhận nợ số 5004961(3).19 ngày 17/12/2019 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ dư nợ gốc của các khoản vay với Ngân hàng TMCP V.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th không trả nợ hoặc không trả đủ toàn bộ các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của các khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm bao gồm:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 384, tờ bản đồ số 40, diện tích 348,1m² tại địa chỉ: Xã Đ, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 363799, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00171 do UBND huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/9/2011 cho hộ ông Phan Thanh T. Ngày 30/6/2015, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Mê Linh xác nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh T, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1419, được Phòng công chứng số 9 Hà Nội công chứng ngày 26/6/2015. Hồ sơ số 000033. Tài sản này được thế chấp tại ngân hàng V theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 06214.19, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội

công chứng ngày 27/11/2019, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th đối với Ngân hàng TMCP V. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T bà Th vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP V.

5. Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ký kết giữa ông Phan Thanh T và Ngân hàng TMCP V ngày 29/11/2019 tại thửa đất số 384, tờ bản đồ số 40 tại địa chỉ xã Đ, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội là vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông Phan Thanh T và Ngân hàng TMCP V mỗi bên phải chịu 50% giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên chịu án phí.

Sau phiên toà sơ thẩm, ngày 11/07/2022 Tòa án nhân dân huyện Mê Linh nhận được đơn kháng cáo đề ngày 06/07/2022 của V. Phạm vi kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện nguyên đơn - V trình bày: Về nội dung vụ án thì V vẫn giữ nguyên như đã trình bày tại Tòa án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận hai nội dung kháng cáo của V cụ thể:

1. Kể từ ngày 06/7/2022, ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th còn phải tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5004961.19.HĐTD ngày 29/11/2019 và khế ước nhận nợ số 5004961(2),19 ngày 29/11/2019; khế ước nhận nợ số 5004961(3).19 ngày 17/12/2019 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ đối với V.

2. Xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực và tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 384, tờ bản đồ số 40, diện tích 348,1 m² tại địa chỉ: Xã Đ, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội. Trong trường hợp ông T và bà Th không trả được nợ thì V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ cho V.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa và không có văn bản trình bày với Hội đồng xét xử phúc thẩm.

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

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

phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng cáo của V; sửa bản án sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh đối với các nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V. Sửa về cách tuyên đối với việc xác định cách tính khoản tiền lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm theo hướng: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (kể từ ngày 06/7/2022) cho đến khi thi hành án xong, ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (gồm nợ gốc chưa trả và lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả) theo mức lãi suất các bên thỏa thuận (lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng... và khế ước nhận nợ). Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất đã ký ngày 29/11/2019 giữa Ngân hàng V và ông Phan Thanh T. Xác định tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất. Trường hợp phát mại tài sản thì tài sản phát mại phải bao gồm toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp. Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự đều đã được tổng đạt hợp lệ đến tham gia phiên tòa lần thứ hai. Tại phiên tòa hôm nay, có mặt đại diện theo uỷ quyền của V. Các đương sự khác gồm ông Phan Thanh T, bà Hà Thị Th, anh Phan Minh T, anh Phan Văn M, chị Lê Minh H, chị Nguyễn Thị H đều vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự khác theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về hình thức kháng cáo:

Ngày 05/7/2022, TAND huyện Mê Linh tuyên án (đại diện của V có mặt tại phiên tòa). Ngày 11/7/2022, TAND huyện Mê Linh nhận được đơn kháng cáo của V. Ngày 13/7/2022, V đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Do đó, đơn kháng cáo của V đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời

hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của V:

[2.1] Xét hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số 5004961.19 ngày 29/11/2019, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019, Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2019:

Hội đồng xét xử nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án cả V, ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th đều xác nhận đã ký các Hợp đồng tín dụng ngày 29/11/2019, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019, Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2019 hoàn toàn tự nguyện; các hợp đồng trên có nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015; phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch.

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019 có nội dung tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất thửa số 384, tờ bản đồ số 40; địa chỉ: Xã Đ, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội; diện tích 348,1m², đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Phan Thanh T. Tại khoản 11.12 và khoản 11.13 Điều 11 của hợp đồng này quy định: “Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn các vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ **tài sản thế chấp**, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba bất kỳ và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo hợp đồng bảo hiểm ký giữa bên B và công ty bảo hiểm bất kỳ được bên A chấp thuận. Bất kỳ sự thay đổi (bao gồm cả việc xây dựng mới/tạo lập thêm **tài sản khác gắn liền trên thửa đất**), sửa chữa, nâng cấp nào của bên B đối với Tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của Tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không tách rời thuộc tài sản thế chấp.

Ngoài Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân Thành phố Hà Nội; giữa V và ông Phan Thanh T còn ký Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2019 có nội dung: Tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa số 384, tờ bản đồ số 40; địa chỉ: Xã Đ, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội; diện tích 348,1m². Số lượng hạng mục công trình: 03; loại tài sản: Nhà ở + nhà ở + nhà bếp + chuồng trại; diện tích đất xây dựng: Khoảng 60m² + khoảng 80m² + khoảng 16m² + khoảng 100m²; diện tích sàn sử dụng: Khoảng 60m² + khoảng 250m² + khoảng 16m² + khoảng 100m²; kết cấu: Bê tông cốt thép + bê tông cốt thép + tường gạch mái tôn + tường gạch mái tôn. Tại khoản 4.1.1 Điều

4 của hợp đồng này, bên B cam kết “**Tài sản thế chấp là có thực, đang tồn tại, hợp pháp** và được phép giao dịch theo pháp luật”.

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản...”.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2019 không được công chứng, chứng thực do tài sản trên đất không được thể hiện trên GCNQSDĐ. Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Đối với giao dịch thế chấp tài sản gắn liền với đất nêu trên, các bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch và V có yêu cầu đề nghị công nhận hiệu lực của giao dịch trên. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321 Bộ luật Dân sự cần xác định Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2019 giữa các bên có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của V về cách tính lãi sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/07/2022):

Tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải **chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận** nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015”.

Theo điểm g, mục 1.4 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng số 5004961.19 ngày 29/11/2019 có nội dung: “Bất kỳ khoản tiền dư nợ nào được cấp tín dụng theo Tài liệu vay vốn đến hạn phải thanh toán mà Bên được cấp tín dụng chưa thanh toán cho V sẽ là nợ quá hạn và sẽ chịu mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (không tính theo lãi suất của chương trình ưu đãi/ khuyến mãi), và được tính từ ngày khoản tiền dư nợ gốc đó đến hạn

phải thanh toán cho đến ngày Bên được cấp tín dụng thanh toán đủ khoản tiền dư nợ gốc đó cho V. Bất kỳ khoản tiền lãi nào theo Tài liệu vay vốn đến hạn phải thanh toán mà bên được cấp tín dụng chưa thanh toán cho V sẽ phải chịu mức lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên khoản tiền lãi chậm trả kể từ ngày khoản tiền lãi đó đến hạn phải thanh toán cho đến ngày bên được cấp tín dụng thanh toán đầy đủ khoản tiền lãi đó cho V”.

Hội đồng xét xử nhận thấy, thỏa thuận giữa V với ông T và bà Th tại Hợp đồng tín dụng số 5004961.19 ngày 29/11/2019 phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/7/2022) cho đến khi thi hành án xong, cần buộc ông T và bà Th tiếp tục chịu lãi, lãi quá hạn (mức lãi suất theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng) cho đến khi ông T và bà Th **thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký**. Do vậy, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của V về nội dung trên.

[2.3] Xét kháng cáo của V về yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2019 có hiệu lực pháp luật, yêu cầu tuyên quyền được yêu cầu kê biên tài sản gắn liền với đất:

Như nhận định ở mục [2.1], Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2019 giữa các bên có hiệu lực pháp luật.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015: “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất **mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất** và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì **tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất**, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngay cả khi giữa V và ông T và bà Th không ký Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2019 thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất như quy định tại khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015. Ngoài ra, Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2019 được các bên ký kết tự nguyện, tài sản thế chấp đều đang tồn tại và hợp pháp; ông Phan Thanh T là chủ sử dụng quyền sử dụng đất cũng đã cam kết trong hợp đồng là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp toàn bộ tài sản gắn liền với đất, nhà ở và công trình xây dựng, không có tranh chấp khiếu nại tại thời điểm thế chấp. Do vậy, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận xử lý tài sản gắn liền với đất là áp dụng pháp luật không chính xác; cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của V về việc yêu cầu tuyên quyền được yêu cầu kê biên quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của V; sửa bản án sơ thẩm theo nhận định trên.

[3] Về nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm:

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo là V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 117; khoản 2 Điều 129, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321; khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự 2015;
- Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 271, Điều 272, Điều 273; khoản 2 Điều 296; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP V (V); sửa Bản án sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 05/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội, cụ thể:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V (V) đối với ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

[2] Buộc ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP V (V) theo Hợp đồng tín dụng số 5004961.19.HĐTD ngày 29/11/2019 và khế ước nhận nợ số 5004961(2).19 ngày 29/11/2019; khế ước nhận nợ số 5004961(3).19 ngày 17/12/2019. Số tiền tạm tính đến ngày 05/7/2022 là: Tiền gốc: 1.121.039.154đ; tiền lãi trong hạn: 93.641.802đ; tiền lãi quá hạn: 235.786.238đ; tổng cộng: 1.450.467.194đ (một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu, bốn trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm chín mươi tư đồng).

Kể từ ngày 06/7/2022, ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 5004961.19.HĐTD ngày 29/11/2019 và khế ước nhận nợ số 5004961(2).19 ngày 29/11/2019; khế ước nhận nợ số 5004961(3).19 ngày 17/12/2019 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

[3] Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th không trả nợ hoặc không trả đủ toàn bộ các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP V (V) có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của các khoản vay nói trên để thu hồi nợ; tài sản bảo đảm bao gồm: Toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 384, tờ bản đồ số 40, diện tích 348,1m² tại địa chỉ: Xã Đ, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 363799, Số vào sổ cấp GCN: CH 00171 do UBND huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/9/2011 cho hộ ông Phan Thanh T. Ngày 30/6/2015, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Mê Linh xác nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh T, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1419, được Phòng công chứng số 9 Hà Nội công chứng ngày 26/6/2015. Hồ sơ số 000033. Tài sản này được thế chấp tại ngân hàng V theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 06214.19, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, Thành phố Hà Nội công chứng ngày 27/11/2019, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th đối với Ngân hàng TMCP V (V). Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T bà Th vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP V (V).

[4] Về án phí:

Ngân hàng TMCP V (V) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; được hoàn trả số tiền 23.000.000đ (hai mươi ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0020374 ngày 09/03/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

Ông Phan Thanh T và bà Hà Thị Th phải nộp 55.514.000đ (năm mươi lăm triệu, năm trăm mười bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND huyện Mê Linh;
- Chi cục THADS huyện Mê Linh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng