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: **655**/2023/DS-PT
Ngày: 27/12/2023
V/v: Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở.

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. Bà Trần Thị Thu Nam;
2. Ông Trương Chí Anh.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội.

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

Ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 359/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023, về việc: "Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở".

Do bản án sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 512/2023/QĐ-PT ngày 03/11/2023; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 715/2022/TB-DS ngày 24/11/2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 735/2023/TB-DS ngày 06/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 614/2023/QĐHPT-PT ngày 18/12/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn*: **Tổng Công ty V - CTCP**; địa chỉ: tòa nhà V-số 01 ĐLTL, phường MT, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T - Tổng Giám đốc; Người (pháp nhân) đại diện theo ủy quyền: Công ty kinh doanh bất động sản V (sau đây viết tắt là Công ty KDBĐS V); trụ sở: Trung tâm điều hành KCN T, H, huyện TD, tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ giao dịch: Tầng 02 tòa nhà V - số 01 ĐLTL, phường MT, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần NA - Giám đốc (theo Giấy ủy quyền số 22/TCT-PCĐN ngày 27/01/2022); Người đại diện theo uỷ quyền lại: Luật sư Lê Trung S (theo Giấy ủy quyền ngày 23/11/2023).

2/ *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981; trú tại: Lô OV2.01 khu chức năng đô thị X, phường X, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

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

1. **Ngân hàng TMCP Việt Nam T (sau đây gọi tắt là VBank)**; trụ sở: Số 89 L, phường L, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chủ tịch HĐQT; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm T A- Giám đốc trung tâm xử lý nợ pháp lý (theo văn bản ủy quyền số 25 ngày 07/7/2020); Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm T : Ông Trịnh Chiêu M, bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Lê Thị H - Chuyên viên xử lý nợ (theo văn bản ủy quyền số 309 ngày 07/3/2022).

2. Bà Trịnh Thị N (vợ ông Nguyễn Văn H), sinh năm 1981; trú tại: Lô OV2.01 khu chức năng đô thị X, phường X, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Tại đơn khởi kiện và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Tổng Công ty V - CTCP trình bày:

Ngày 22/11/2013, Công ty KDBĐS V và ông Nguyễn Văn H ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/XP/2013/HĐMB-VIR, nội dung: Công ty V bán cho ông H căn nhà liền kề có ký hiệu OV2.01 tại dự án khu chức năng đô thị X, phường X, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, diện tích đất đã có hạ tầng: 95,2m², 04 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng tạm tính 257,22m² với giá trị tạm tính là: 5.142.177.000đ. Thời hạn thanh toán:

+ Đợt 1: Trong vòng 07 ngày kể từ ngày kí hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A 35% tổng giá trị hợp đồng số tiền: 1.799.762.000đ;

+ Đợt 2: Sau 90 ngày tính từ ngày kí hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A 20% tổng giá trị hợp đồng số tiền: 1.028.435.000đ;

+ Đợt 3: Sau 180 ngày tính từ ngày kí hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A 20% tổng giá trị hợp đồng số tiền: 1.028.435.000đ;

+ Đợt 4: Sau 270 ngày tính từ ngày kí hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A 22% tổng giá trị hợp đồng số tiền: 1.131.279.000đ;

+ Đợt 5: Khi trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, bên B thanh toán cho bên A 3% tổng giá trị hợp đồng số tiền: 154.266.000đ.

Theo quy định của hợp đồng, đến ngày 19/8/2014, ông H phải thanh toán cho Công ty KDBĐS V số tiền: 4.987.911.000đ. Tuy nhiên cho đến thời điểm hiện nay, ông H mới chỉ thanh toán được: 3.428.197.000đ (lần thanh toán cuối cùng 26/12/2019). Số tiền tính trên giá trị hợp đồng còn lại ông H chưa thanh toán là: 1.713.980.000đ mặc dù Công ty đã gửi thông báo nhiều lần và bàn giao căn nhà cho bên B.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất ở số OV2.01/XP/2013/HĐMB-VIR ngày 22/11/2013 được ký kết giữa Công ty

KDBĐS V với ông Nguyễn Văn H do ông H vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán.

2. Buộc ông H bàn giao, trả lại căn nhà trên lô đất số OV2.01 Khu chức năng đô thị X, phường X, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội cho Công ty KDBĐS V.

3. Buộc ông H trả lãi quá hạn theo quy định tại Điều 7.1 hợp đồng bằng mức lãi suất tín dụng quá hạn đối với khoản vay tín dụng cho vay kỳ hạn 12 tháng đối với doanh nghiệp do Ngân hàng TMCP C Việt Nam - CN Khu công nghiệp T công bố tại thời điểm chậm thanh toán tính trên số tiền chậm thanh toán từ thời điểm đến hạn thanh toán 30 ngày, với số tiền là: 21.892.991đ.

4. Buộc ông H bồi thường thiệt hại cho Công ty KDBĐS V theo quy định tại Điều 7.1 hợp đồng, số tiền là: 1.485.239.392đ (tính bằng lãi suất 10%/năm) trên số tiền ông H không thanh toán từ thời điểm sau 30 ngày kể từ ngày đến thời hạn thanh toán, tạm tính đến ngày 30/2/2022.

Ngày 09/11/2022, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung: Yêu cầu ông Nguyễn Văn H:

1. Trả số tiền nợ gốc tính đến hết đợt thanh toán thứ 4 theo quy định tại hợp đồng với số tiền là: 1.713.980.000đ.

2. Trả tiền phạt chậm thanh toán theo Điều 7.1 hợp đồng (bằng mức lãi suất tín dụng quá hạn đối với khoản vay tín dụng cho vay kỳ hạn 12 tháng đối với doanh nghiệp do Ngân hàng TMCP C Việt Nam - CN Khu công nghiệp T công bố tại thời điểm chậm thanh toán tính trên số tiền chậm thanh toán từ thời điểm đến hạn thanh toán) tạm tính đến ngày 31/10/2022 với số tiền là: 1.898.606.240đ. Tổng cộng: (1) + (2) = 3.612.586.240đ.

3. Buộc ông Nguyễn Văn H tiếp tục trả lãi với lãi suất 10% đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 22/11/2013, Công ty KDBĐS V và ông có ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất ở số OV2.01/XP/2013/HĐMB- VIR, nội dung: Công ty KDBĐS V bán cho ông căn nhà liền kề có ký hiệu OV2.01 tại dự án khu chức năng đô thị X, phường X, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, diện tích đất đã có hạ tầng: 95,2m², 04 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng tạm tính 257,22m² với giá trị tạm tính là: 5.142.177.000đ. Nội dung và các đợt thanh toán đúng như phía nguyên đơn đã trình bày.

Tổng số tiền ông đã thanh toán được cho nguyên đơn: 3.428.197.000đ.

Ngày 24/01/2014, vợ chồng ông đã ký hợp đồng tín dụng với VBank để vay số tiền: 700.000.000đ mục đích để thanh toán theo tiến độ một phần tiền mua nhà đất nêu trên. Để đảm bảo cho khoản vay, ông có kí hợp đồng thế chấp tài sản với VBank thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở được kí giữa vợ chồng ông và Công ty KDBĐS V nêu trên. Về nợ gốc còn lại thì ông được biết vợ chồng ông còn nợ của VBank số tiền nợ gốc là: 185.395.459đ.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông sẽ tiếp tục trả tiền theo các đợt thanh toán như đã thỏa thuận trong hợp đồng cho Công ty KDBĐS V và thanh toán nốt khoản nợ của VBank. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông đề nghị Công ty KDBĐS V và VBank miễn giảm các khoản lãi quá hạn, lãi chậm thanh toán cho ông.

Sau khi nguyên đơn có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông H có ý kiến bổ sung: Ông xác nhận còn nợ của nguyên đơn số tiền nợ gốc 1.713.980.000đ và sẽ có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ gốc cho Công ty. Về số tiền phạt chậm thanh toán như phía nguyên đơn yêu cầu, ông đề nghị nguyên đơn gửi cho ông bảng tổng hợp tiền nợ gốc và phạt thanh toán để ông xem xét. Ông cũng có nguyện vọng xin phía nguyên đơn miễn tiền phạm chậm thanh toán và tiền lãi cho vợ chồng ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - VBank trình bày:

VBank yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Trịnh Thị N thực hiện nghĩa vụ đối với VBank theo nội dung như sau:

Ngày 24/01/2014, ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Trịnh Thị N có ký hợp đồng vay của VBank - Chi nhánh Kinh Đô, PGD VQ (địa chỉ tại: Nhà A16, TT9, khu đô thị mới VQ, đường NK, Hà Đông, Thành phố Hà Nội) một hợp đồng tín dụng, có nội dung: Hợp đồng tín dụng số: 2201214-052-CN ký ngày 24/01/2014 và đề nghị giải ngân ngày 13/02/2014; số tiền vay: 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng chẵn); thời hạn vay: 12 tháng; các kỳ hạn trả nợ: Bên vay phải trả nợ gốc và lãi cho bên Ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần (vào ngày 25 hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25/02/2014); mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán tiền mua nhà đất tại OV2.01 khu chức năng đô thị X, xã X, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng mua bán số OV2.01/Xp/2013/HĐMB-VIR ký ngày 22/11/2013 giữa Công ty KDBĐS V và ông Nguyễn Văn H. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 13,6%/năm, mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm, mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của bên VBank tương ứng với kỳ hạn của Hợp đồng vay tại thời điểm điều chỉnh công (+) biên độ 4,5%/năm; lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên gồm: Toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/Xp/2013/HĐMB-VIR ký ngày 22/11/2013 giữa bên mua căn hộ là ông Nguyễn Văn H và bên bán căn hộ là Công ty KDBĐS V. Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền tài sản ngày 24/01/2014 được ký kết giữa VBank với ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N và văn bản thỏa thuận ba bên được ký kết giữa Ngân hàng VBank với ông Nguyễn Văn H, bà Trịnh Thị N và Công ty KDBĐS V năm 2014.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VBank kể từ ngày 26/06/2017 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến gày

28/02/2022 ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N đã thanh toán cho VBank số tiền là: Nợ gốc: 185.395.459đ; nợ lãi: 148.739.488đ; phạt chậm trả lãi: 34.351.994đ; Tổng cộng: 368.486.942đ.

Kể từ thời điểm quá hạn, VBank đã nhiều lần yêu cầu ông H và bà N thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VBank. Tuy nhiên, đến nay ông H và bà N vẫn không thực hiện trả nợ.

Yêu cầu độc lập của VBank như sau:

1. Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Trịnh Thị N phải trả nợ cho VBank tổng số tiền tính đến ngày 28/02/2022 là: 368.486.942đ (trong đó nợ gốc là: 185.395.459đ; Nợ lãi là: 148.739.488đg và phạt chậm trả lãi là: 34.351.994đ).

2. Kể từ ngày 29/02/2022, ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N vẫn tiếp tục phải trả số tiền lãi phát sinh trên tổng số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho VBank.

3. Trường hợp Hợp đồng mua bán số OV2.01/Xp/2013/HĐMB-VIR ký ngày 22/11/2013 giữa Công ty KDBĐS V và ông Nguyễn Văn H bị hủy bỏ/chấm dứt thì toàn bộ số tiền mà ông Nguyễn Văn H đã thanh toán cho chủ đầu tư sẽ được Công ty KDBĐS V chuyển về cho VBank theo văn bản thỏa thuận đã ký kết để VBank hạch toán thu toàn bộ số tiền mà ông H và bà N hiện còn nợ VBank phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 2201214-052-CN ký ngày 24/01/2014 và đề nghị giải ngân ngày 13/02/2014 cùng khế ước nhận nợ đính kèm tính đến ngày ông H và bà N thực tế thanh toán hết nợ cho VBank. Sau khi hạch toán thu toàn bộ số tiền nợ, số tiền còn lại (nếu có) VBank sẽ chuyển trả lại ông H và bà N theo đúng quy định.

4. Trường hợp Hợp đồng mua bán số OV2.01/Xp/2013/HDMB-VIR ký ngày 22/11/2013 giữa Công ty KDBĐS V và ông Nguyễn Văn H không bị hủy bỏ/chấm dứt thì đề nghị Tòa án tuyên VBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp thể thu hồi nợ, tài sản cụ thể như sau: Toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/Xp/2013/HDMB-VIR ký ngày 22/11/2013 giữa bên mua căn hộ là ông Nguyễn Văn H và bên bán căn hộ là Công ty KDBĐS V.

Ngày 28/11/2022, VBank thay đổi yêu cầu độc lập như sau:

1. Yêu cầu ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Trịnh Thị N phải trả nợ cho VBank tổng số tiền tính đến ngày 30/10/2022 là: 402.436.830đ (trong đó nợ gốc là: 185.395.459đ; nợ lãi là: 171.546.220đ và phạt chậm trả lãi là: 45.459.152đ).

2. Kể từ ngày 31/10/2022, ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N vẫn tiếp tục phải trả số tiền lãi phát sinh trên tổng số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho VBank.

3. Trường hợp ông H và bà N không trả nợ cho VBank thì VBank có quyền yêu cầu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm

để thu hồi nợ, cụ thể tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu sử dụng của ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Trịnh Thị N phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/Xp/2013/HĐMB-VIR ký ngày 22/11/2013 giữa bên mua căn hộ là ông Nguyễn Văn H và bên bán căn hộ là Công ty KDBĐS V; địa chỉ tài sản: Lô OV2.01 khu chức năng đô thị X, phường X, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trịnh Thị N trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn H, bà thống nhất toàn bộ lời trình bày và các đề nghị của ông H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, đã xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty V - Công ty cổ phần đối với ông Nguyễn Văn H về việc: "Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bản nhà ở".

2/ Buộc ông Nguyễn Văn H phải thanh toán cho Tổng công ty V - Công ty cổ phần số tiền gốc chưa thanh toán theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất ở số OV2.01/XP/2013/HĐMB-VIR và số tiền phạt chậm thanh toán tính đến ngày 12/01/2023 là 3.650.019.376đ, trong đó nợ gốc chưa thanh toán: 1.713.980.000đ; phạt chậm thanh toán: 1.936.039.376đ.

3/ Buộc ông Nguyễn Văn H tiếp tục trả lãi với lãi suất 10% đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đối với ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N về việc: “Tranh chấp phát sinh từ HĐ tín dụng".

5/ Xác nhận đến ngày 12/01/2023, ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N còn nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng tổng số tiền: 363.858.474đ theo Hợp đồng tín dụng số 2201214-052-CN ký ngày 24/01/2014. Trong đó: Dư nợ gốc là 185.395.459đ; Dư nợ lãi trong hạn là 1.929.624đ. Dư nợ lãi quá hạn là 176.533.391đ.

6/ Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N phải chịu trách nhiệm thanh toán số nợ 363.858.474đ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 13/01/2023 cho đến ngày thanh toán toàn bộ khoản vay.

7/ Trong trường hợp ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ, cụ thể là: Toàn bộ Quyền tài sản thuộc sở hữu sử dụng của ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Trịnh Thị N phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/Xp/2013/HĐMB-VIR ký ngày 22/11/2013

giữa bên mua căn hộ là ông Nguyễn Văn H và bên bán căn hộ là Công ty KDBĐS V; địa chỉ tài sản: lô OV2.01 khu chức năng đô thị X, phường X, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Bác các yêu cầu khác của đương sự. Đình chỉ giải quyết về phần lãi phạt chậm trả của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Ngoài ra, bản án còn quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên toà sơ thẩm,

Ngày 18/01/2023, Ông Nguyễn Văn H kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với lý do không đồng ý với nội dung bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, người kháng cáo giữ yêu cầu kháng cáo.

Người kháng cáo, bị đơn - ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông nộp đơn kháng cáo nhưng sau đó ông bận công việc nên không có thời gian thoả thuận với nguyên đơn và VBank, ông đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên toà trong thời hạn 15 ngày để ông có thời gian trả toàn bộ nợ số gốc cho Công ty KDBĐS V, ông xin Công ty miễn toàn bộ lãi cho ông.

Ông xác nhận hợp đồng mua bán nhà có trị giá khoảng 5,1 tỷ đồng, ông đã đóng 02 lần và còn nợ lại khoảng 1,7 tỷ đồng; ông đồng ý như số liệu gốc và lãi bên nguyên đơn trình bày. Ông đã nhận bàn giao nhà vào ngày 01/7/2015, có thiếu chút về diện tích xây dựng so với hợp đồng, ông đã hoàn thiện nhà và đã dọn vào ở. Ông đồng ý phạt vi phạm hợp đồng nhưng đề nghị tính từ thời điểm nhận bàn giao.

Đối với bản án sơ thẩm, ông không có thắc mắc gì, chỉ kháng cáo để nguyên đơn tạo điều kiện miễn lãi. Ông và gia đình mong muốn được trả nợ gốc trong hạn 03 ngày kể từ ngày hôm nay, còn lãi với nguyên đơn thì xin giảm 1/3 so với bản án sơ thẩm; đối với nợ của VBank thì ông xin miễn lãi quá hạn và khi thanh toán xong thì đề nghị nguyên đơn làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông.

Đại diện nguyên đơn trình bày: Từ thời gian nguyên đơn khởi kiện, nhất là sau khi có bản án sơ thẩm và ông H kháng cáo cho đến nay; đã trải qua thời gian rất lâu nhưng ông H không có thiện chí và động thái gì để trả nợ. Nguyên đơn không đồng ý việc ông H xin hoãn phiên toà; đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục làm việc. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Sau khi có bản án phúc thẩm, trong quá trình thi hành án nếu ông H có thiện chí thì Công ty sẽ giảm lãi cho ông H. Trong hạn 60 ngày kể từ ngày ông H thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ thì nguyên đơn sẽ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông H.

Đại diện VBank trình bày: VBank không đồng ý với đề nghị tạm ngừng phiên toà để ông H có thời gian trả tiền; không đồng ý miễn giảm lãi. Đề nghị Hội

đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà 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 toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Nguyễn Văn H, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo hướng: Xác định lại thời gian bàn giao nhà từ ngày 01/7/2015 và tính tiền phạt hợp đồng từ thời gian ngày 01/7/2015.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về kháng cáo:

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12/01/2023, Ông Nguyễn Văn H có mặt; ngày 18/01/2023, Ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo và nộp cho Toà án cấp sơ thẩm; người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo 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.

Về phạm vi kháng cáo của Ông Nguyễn Văn H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với lý do không đồng ý với nội dung bản án.

[2] Xét kháng cáo của Ông Nguyễn Văn H:

[2.1] *Xét nội dung vụ án*:

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Ngày 22/11/2013, Công ty KDBĐS V và ông Nguyễn Văn H ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất ở số OV2.01/XP/2013/HĐMB-VIR (bút lục 20), nội dung: Công ty KDBĐS V bán cho ông H căn nhà liền kề có ký hiệu OV2.01 tại dự án khu chức năng đô thị X, phường X, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, diện tích đất đã có hạ tầng: 95,2m², 04 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng tạm tính 257,22m² với giá trị tạm tính là: 5.142.177.000đ. Thời hạn thanh toán như sau:

Đợt 1: Trong vòng 07 ngày kể từ ngày kí hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A 35% tổng giá trị hợp đồng số tiền: 1.799.762.000đ.

Đợt 2: Sau 90 ngày tính từ ngày kí hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A 20% tổng giá trị hợp đồng số tiền: 1.028.435.000đ.

Đợt 3: Sau 180 ngày tính từ ngày kí hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A 20% tổng giá trị hợp đồng số tiền: 1.028.435.000đ.

Đợt 4: Sau 270 ngày tính từ ngày kí hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A 22% tổng giá trị hợp đồng số tiền: 1.131.279.000đ.

Đợt 5: Khi trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, bên B thanh toán cho bên A 3% tổng giá trị hợp đồng số tiền: 154.266.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng như sau:

Ngày 10/11/2013, ông Nguyễn Văn H nộp số tiền 50.000.000đ (bút lục 07).

Ngày 30/11/2013, ông Nguyễn Văn H nộp số tiền 1.749.762.000đ (bút lục 06).

Ngày 26/12/2013, ông Nguyễn Văn H nộp số tiền 328.435.000đ (bút lục 05).

Ngày 01/07/2015, Công ty KDBĐS V bàn giao nhà cho ông Nguyễn Văn H (diện tích đất 95,2m^2, diện tích sàn xây dựng 257,22m^2).

Ngày 05/10/2015, Công ty KDBĐS V có Thông báo cho ông H có nội dung: Tổng giá trị hợp đồng là 5.142.177.000đ; số tiền phải nộp đợt 1,2,3,4 là 4.987.911.000đ; số tiền ông H đã nộp là 2.828.197.000đ; số tiền còn phải nộp là 2.159.714.000đ.

Ngày 01/02/2019, ông Nguyễn Văn H nộp số tiền 500.000.000đ (bút lục 04).

Ngày 26/12/2019, ông Nguyễn Văn H nộp số tiền 100.000.000đ (bút lục 03).

Theo quy định tại hợp đồng, đến ngày 19/8/2014, ông H phải thanh toán cho Công ty KDBĐS V số tiền: 4.987.911.000đ. Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện nay, ông H mới chỉ thanh toán được: 3.428.197.000đ (lần thanh toán cuối cùng 26/12/2019). Số tiền tính còn lại ông H chưa thanh toán là: 1.713.980.000đ. Tại phiên toà phúc thẩm, cả ông Công ty KDBĐS V và ông H đều xác nhận số tiền gốc và lãi theo hợp đồng như Công ty KDBĐS V trình bày.

[2.2] *Xét Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/XP/2013/HĐMB-VIR ngày 22/11/2013*:

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận ngày 22/11/2013, giữa Công ty kinh doanh BĐS V và ông Nguyễn Văn H ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/XP/2013/HĐMB-VIR.

Về hình thức: Hình thức Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/XP/2013/HĐMB-VIR ngày 22/11/2013 phù hợp với quy định của pháp luật, hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, tự thỏa thuận, bên bán có đầy đủ tư cách pháp nhân, cá nhân tham gia ký kết có đủ năng lực hành vi dân sự; đảm bảo điều kiện của giao dịch dân sự có hiệu lực theo quy định tại Điều 122, Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 70,71 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006.

Về nội dung: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/XP/2013/HĐMB-VIR ngày 22/11/2013 có nội dung không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, theo đó Công ty V bán cho ông H căn nhà liền kề có ký hiệu OV2.01 tại dự án khu chức năng đô thị X, phường X,

quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, diện tích đất đã có hạ tầng: 95,2m², 04 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng tạm tính 257,22m² với giá trị tạm tính là: 5.142.177.000đ.

Do vậy, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/XP/2013/HĐMB-VIR ngày 22/11/2013 phù hợp với Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454 Bộ luật dân sự năm 2005, có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên kể từ thời điểm giao kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Tính đến ngày 29/12/2022, ông H mới chỉ thanh toán được: 3.428.197.000đ (trong đó, lần thanh toán cuối cùng là ngày 26/12/2019). Số tiền còn lại ông H chưa thanh toán cho nguyên đơn là: 1.713.980.000đ.

Do ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông H thanh toán số tiền còn lại là 1.713.980.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên buộc Ông H trả số tiền nợ gốc tính đến hết đợt thanh toán thứ 4 theo quy định của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/XP/2013/HĐMB-VIR ngày 22/11/2013 với số tiền là: 1.713.980.000đ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] *Xét khoản phạt chậm thanh toán; Buộc ông Nguyễn Văn H tiếp tục trả lãi với lãi suất 10% đến khi thanh toán xong khoản nợ*:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Điều 7.1 Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/XP/2013/HĐMB-VIR ngày 22/11/2013 quy định *"Nếu bên B chậm thanh toán tiền của bất kì đợt nào theo quy định tại Điều 2, khoản 2.2 của Hợp đồng, thì bên B phải chịu phạt bằng mức lãi suất tín dụng quá hạn đối với khoản tín dụng cho vay kì hạn 12 tháng đối với doanh nghiệp do Ngân hàng TMCP C Việt Nam - chi nhánh KCN T công bố tại thời điểm chậm thanh toán tính trên số tiền chậm thanh toán"*. Thỏa thuận mức lãi suất tín dụng quá hạn không trái quy định của pháp luật.

Tại thời điểm chậm thanh toán (ngày 19/8/2014), Ngân hàng TMCP C Việt Nam - chi nhánh KCN T công bố mức lãi suất tín dụng quá hạn đối với khoản tín dụng cho vay kỳ hạn 12 tháng đối với doanh nghiệp là **8%/năm.** Tính đến ngày 13/01/2023, số tiền phạt chậm thanh toán là 1.936.039.376đ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện phạt chậm thanh toán với 1.936.039.376đ và tuyên buộc ông Nguyễn Văn H tiếp tục trả lãi với lãi suất 10% đến khi thanh toán xong khoản nợ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.4] *Xét yêu cầu độc lập của VBank đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Văn H, bà Trịnh Thị N phải trả nợ cho VBank tổng số tiền tính đến ngày 30/10/2022 là 40.436.830đ (trong đó nợ gốc là: 185.395.450đ; Nợ lãi là: 171.546.220đ và phạt chậm trả lãi là: 45.459.152đ).*

[2.4.1] *Xét Hợp đồng tín dụng số 2201214-052-CN ngày 24/01/2014*:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 24/01/2014 ông Nguyễn Văn H, bà Trịnh Thị N có ký Hợp đồng tín dụng số 2201214-052-CN và đề nghị giải ngân ngày 13/02/2014, theo đó Ông H, bà Nội vay của VBank - Chi nhánh Kinh Đô số tiền

700.000.000đ; Thời hạn vay: 12 tháng; Các kỳ hạn trả nợ: Bên vay phải trả nợ gốc và lãi cho bên VBank định kỳ 01 tháng/lần (vào ngày 25 hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25/02/2014); Mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán tiền mua nhà đất tại OV2.01 khu chức năng đô thị X, xã X, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo hợp đồng mua bán số OV2.01/Xp/2013/HĐMB-VIR ký ngày 22/11/2013 giữa Công ty KDBĐS V và ông Nguyễn Văn H; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 13,6%/năm, mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm, mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của bên Ngân hàng tương ứng với kỳ hạn của Hợp đồng vay tại thời điểm điều chỉnh công (+) biên độ 4,5%/năm; Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất trong hạn.

Xét thấy: Hợp đồng tín dụng số 2201214-052-CN ngày 24/01/2014 được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, tự thỏa thuận, bên cho vay có đầy đủ tư cách pháp nhân, cá nhân tham gia ký kết có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên kể từ thời điểm giao kết; Thỏa thuận về mức lãi suất của VBank với Ông H, bà Nội tại hợp đồng tín dụng là tự nguyện, phù hợp với các quyết định điều chỉnh mức lãi suất tiết kiệm của Ngân hàng và Điều 280, Điều 357, Điều 418, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; phù hợp với quy định tại Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng. Ngay sau ký kết Hợp đồng tín dụng số: 2201214-052-CN và đề nghị giải ngân ngày 13/02/2014, VBank đã giải ngân số tiền 700.000.000đ cho Ông H, bà Nội. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông H, bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VBank, VBank đã nhiều lần yêu cầu ông H và bà N thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, đến nay ông H và bà N vẫn không thực hiện trả nợ kể từ ngày 26/06/2017 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, VBank xin rút yêu cầu về phần phạt chậm trả lãi. Tính đến ngày 12/01/2023, ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N còn nợ VBank tổng số tiền: 363.858.474đ (trong đó: Nợ gốc 185.395.459đ; nợ lãi trong hạn 1.929.624đ; nợ lãi quá hạn 176.533.391đ) theo Hợp đồng tín dụng số 2201214-052-CN ký ngày 24/01/2014.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu độc lập, tuyên buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N trả VBank tổng số nợ 363.858.474đ (trong đó: Nợ gốc 185.395.459đ; nợ lãi trong hạn 1.929.624đ; nợ lãi quá hạn 176.533.391đ) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.4.2] *Xét Hợp đồng thế chấp quyền tài sản ngày 24/01/2014 ký kết giữa VBank với ông Nguyễn Văn H, bà Trịnh Thị N; Văn bản thỏa thuận ba bên được ký kết giữa VBank với ông Nguyễn Văn H, bà Trịnh Thị N và Công ty KDBĐS V*:

Xét thấy: Để bảo đảm cho khoản vay của VBank, ông H, bà N đã thế chấp toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của ông H, bà N phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/Xp/2013/HDMB-

VIR ngày 22/11/2013. Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền tài sản ngày 24/01/2014, VBank, ông H, bà N và và Công ty KDBĐS V đã ký kết bản thỏa thuận ba bên.

Khi ký kết hợp đồng trên, các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng thế chấp không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên cam kết đọc, hiểu nội dung thế chấp ghi trong hợp đồng và đã cùng ký tên xác nhận theo đúng quy định, trình tự, thủ tục của pháp luật về công chứng nên có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên kể từ thời điểm giao kết.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nếu ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với VBank thì VBank được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H xác nhận ông không có thắc mắc gì đối với bản án sơ thẩm, ông chỉ kháng cáo để nguyên đơn tạo điều kiện miễn lãi. Tại bản án sơ thẩm đã tính số nợ gốc và lãi trên phần diện tích thực bàn giao; không tính lãi của phần tiền nộp làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các đương sự đều thống nhất số tiền đã nộp, số tiền còn nợ và cách tính lãi. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Ông Nguyễn Văn H.

[3] Về án phí:

[3.1] *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại Tổng Công ty V - Công ty cổ phần số tiền tạm ứng án phí 28.600.000đ theo Biên lai số 0034429 ngày 22/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 105.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty V - Công ty cổ phần.

Do yêu cầu độc lập của VBank được chấp nhận nên VBank không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại VBank số tiền tạm ứng án phí 9.200.000đ theo Biên lai số 0034455 ngày 07/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Ông Nguyễn Văn H, bà Trịnh Thị N phải chịu 18.192.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của VBank.

[3.2] *Về án phí dân sự phúc thẩm*:

Do không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm nên Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm; được đối trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0035080 ngày 27/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

***Căn cứ*:**

- Điều 122, Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 280, Điều 357, Điều 418, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 70,71 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;

- Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

- Khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 271, Điều 272, Điều 273; khoản 2 Điều 296; khoản 1 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: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty V - Công ty cổ phần đối với ông Nguyễn Văn H về việc: "Tranh chấp phát sinh từ HĐ mua bản nhà ở".

[1.1] Buộc ông Nguyễn Văn H phải thanh toán cho Tổng công ty V - Công ty cổ phần số tiền gốc chưa thanh toán theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất ở số OV2.01/XP/2013/HĐMB-VIR và số tiền phạt chậm thanh toán tính đến ngày 12/01/2023 là **3.650.019.376đ** (ba tỷ, sáu trăm năm mươi triệu, không trăm mười chín nghìn, ba trăm bảy mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc chưa thanh toán: 1.713.980.000đ; phạt chậm thanh toán: 1.936.039.376đ.

[1.2] Buộc ông Nguyễn Văn H tiếp tục trả lãi với lãi suất 10% đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đối với ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N về việc: "Tranh chấp phát sinh từ HĐ tín dụng".

[2.1] Xác nhận đến ngày 12/01/2023, ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N còn nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng tổng số tiền: 363.858.474đ (ba trăm sáu mươi ba triệu, tám trăm năm mươi tám nghìn, bốn trăm bảy mươi tư đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 2201214-052-CN ký ngày 24/01/2014. Trong đó: Dư nợ gốc là 185.395.459 đồng; Dư nợ lãi trong hạn là 1.929.624đ. Dư nợ lãi quá hạn là 176.533.391đ.

[2.2] Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N phải chịu trách nhiệm thanh toán số nợ 363.858.474đ (ba trăm sáu mươi ba triệu, tám trăm năm mươi tám nghìn, bốn trăm bảy mươi tư đồng) cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 13/01/2023 cho đến ngày thanh toán toàn bộ khoản vay.

[2.3] Trong trường hợp ông Nguyễn Văn H và bà Trịnh Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ, cụ thể là: Toàn bộ Quyền tài sản thuộc sở hữu sử dụng của ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Trịnh Thị N phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số OV2.01/Xp/2013/HĐMB-VIR ký ngày 22/11/2013 giữa bên mua căn hộ là ông Nguyễn Văn H và bên bán căn hộ là Công ty kinh doanh bất động sản V; Địa chỉ tài sản: lô OV2.01 khu chức năng đô thị X, phường X, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

[2.4] Đình chỉ giải quyết về phần lãi phạt chậm trả của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

[3] Về án phí:

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 105.000.000đ (một trăm linh năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm; 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm. Ông H được đối trừ số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0035080 ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Văn H, bà Trịnh Thị N phải chịu 18.192.000đ (mười tám triệu, một trăm chín mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng; mỗi người phải chịu 9.096.000đ (chín triệu, không trăm chín mươi sáu nghìn đồng)

Trả lại Tổng công ty V-Công ty cổ phần số tiền tạm ứng án phí 28.600.000đ (hai mươi tám triệu, sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0034429 ngày 22/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Trả lại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền tạm ứng án phí 9.200.000đ (chín triệu, hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0034455 ngày 07/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

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

Nơi nhận:
- *VKS NDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Nam Từ Liêm;*
- *Chi cục THA DS quận Nam Từ Liêm;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Nguyễn Thu Hồng

Nơi nhận:
- *VKS NDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Nam Từ Liêm;*
- *Chi cục THA DS quận Nam Từ Liêm;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Nguyễn Thu Hồng