

**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: **451/2021/DS-PT**

Ngày: 30/11/2021

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 Toàn Giang;

2. Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức- 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: Bà Nguyễn Như Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 518/2020/TLPT - DS ngày 26 tháng 11 năm 2020, về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Do bản án sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 20/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 375/2021/QĐ-PT ngày 12/10/2021; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 515/2021/QĐHPT-PT ngày 27/10/2021; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 554/2021/QĐHPT-PT ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: **Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng V (VAMC)**; Trụ sở: số 11 H, phường L, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc H - Chủ tịch HĐQT; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T (sau đây gọi tắt là V); Trụ sở: Số 89 phố 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 Tuấn A - Phó giám đốc Trung

tâm pháp luật Ngân hàng, SME và cá nhân, V hội sở; Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Tuấn A: 1/ Ông Hà Xuân S - Trưởng bộ phận xử lý nợ; 2/ Ông Tô Ngọc T và bà Nguyễn Thủy T - chuyên viên xử lý nợ.

2/ Bị đơn:

2.1. Ông **Trần Nam H**, sinh năm 1987;

2.2. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1986;

Cùng trú tại: Đội 12B thôn T, xã T, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

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

3.1. Ông **Nguyễn Khắc T**, sinh năm 1970;

3.2. Bà **Nguyễn Thu H**, sinh năm 1971;

3.3. Chị **Nguyễn Ngọc A**, sinh năm 1991;

3.4. Chị **Nguyễn Thị Quỳnh A**, sinh năm 1996;

Ông T, bà H, chị Ngọc A, chị Quỳnh A cùng có HKTT: Thôn 5 G, xã B, huyện G, thành phố Hà Nội; trú tại: Số 7 ngõ 155, tổ 13 phường T, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

3.5. Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1961;

3.6. Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1964;

3.7. Chị **Nguyễn Thị Kiều O**, sinh ngày 17/7/2004;

Ông Đ, bà Đ, chị O cùng trú tại: Số 154, ngõ 68 đường L, tổ 13 phường T, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

3.8. Anh **Hoàng Văn C**, sinh năm 1990.

3.9. Chị **Trần Thị T**, sinh năm 1994.

3.10. Ông **Nguyễn Thành L**, sinh năm 1976.

Anh C, chị T, ông L cùng trú tại: Số 07 ngõ 155, tổ 13 phường T, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

4/ Người kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị H, ông Trần Nam H, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/6/2017 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - V trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số 1467746 ngày 30/7/2014 và Hợp đồng tín dụng số 1970977 ngày 03/11/2014 ký kết giữa bên cho vay là V - Chi nhánh Thăng Long với bên vay là ông Trần Nam H, bà Nguyễn Thị H có nội dung: Số tiền vay là 4.720.000.000đ; thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày giải ngân vốn đầu tiên; lãi suất cho vay cố định cho từng Khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng trên được thể hiện qua 02 Khế ước nhận nợ với tổng số tiền cho vay là 4.720.000.000đ.

Tính đến ngày 20/5/2020, ông Hải, bà Hạnh đã thanh toán cho V - Chi nhánh Thăng Long tiền gốc là 62.604.895đ. Hiện còn nợ gốc 4.657.395.105đ, nợ lãi trong hạn 118.693.980đ và lãi quá hạn là 3.720.953.754đ, cụ thể:

1/ Khoản vay thứ nhất: Khế ước nhận nợ số 1467746 ngày 30/7/2014; số tiền nhận nợ 2.200.000.000đ; thời hạn vay 300 tháng; mức lãi suất cho vay trong hạn là 5%/năm được cố định trong 6 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; mục đích vay: Mua nhà, đất tại tổ 13 phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

2/ Khoản vay thứ hai: Khế ước nhận nợ số 1970977 ngày 03/11/2014; số tiền nhận nợ: 2.520.000.000 đ; thời hạn vay: 300 tháng; mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 12,6%/năm mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; mục đích vay: Mua bất động sản tại địa chỉ thửa đất số 76 (1) tờ bản đồ số 20, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Tài sản bảo đảm cho hai khoản vay trên là:

1/ Quyền sử dụng đất tại thửa số 131, tờ bản đồ số 20, tổ 13, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; diện tích 171m² (trong đó: Hình thức sử dụng riêng 118,4m²; hình thức sử dụng chung 52,7m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 448927, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1402/2005/QĐ-UB/677/2005, MS 101276540614 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/9/2005, được đăng ký sang tên cho ông Trần Nam Hải, sinh năm 1987 và bà H, sinh năm 1986 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 24/7/2014 được thế chấp theo Hợp đồng công chứng số 2337/2014, quyền số 02-2014 ngày 28/7/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/7/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là thửa đất số 131, tờ bản đồ số 20, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội).

2/ Quyền sử dụng đất thửa số 76 (1), tờ bản đồ số 20, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; diện tích 182m² (trong đó: Hình thức sử dụng riêng: 148,7m², hình thức sử dụng chung 33,3m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 496255, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2501 do UBND quận Long Biên cấp ngày 28/10/2014 mang tên ông Trần Nam Hải, sinh năm 1987 và bà H, sinh năm 1986 được UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/10/2014 được thế chấp theo Hợp đồng công chứng số 4167/2014, quyền số 03-2014 ngày 29/10/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/10/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng

đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội).

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Nam Hải và bà H đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi, vi phạm cam kết trong Hợp đồng tín dụng nêu trên dẫn đến khoản nợ quá hạn kéo dài.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết gồm các yêu cầu sau:

1/ Buộc ông Trần Nam Hải và bà H phải thanh toán cho V toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi theo các Hợp đồng tín dụng 1467746 ngày 30/7/2014; Hợp đồng tín dụng số 1970977 ngày 3/11/2014; các khế ước nhận nợ, văn bản tín dụng kèm theo tạm tính đến ngày 20/5/2020: Nợ gốc là 4.657.395.105đ; nợ lãi trong hạn là 118.693.980đ; nợ lãi quá hạn là: 3.720.953.754đ. Tổng cộng: 8.497.042.839đ.

2/ Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kèm theo cho đến ngày ông Trần Nam Hải và bà H thanh toán hết nợ cho V.

3/ Trường hợp ông Hải, bà Hạnh không thanh toán được số nợ trên thì đề nghị Tòa án tuyên trong bản án V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của ông Hải, bà Hạnh để thu hồi nợ cho V là hai khối tài sản đã nêu ở trên. Nếu các khối tài sản đó không đủ trả nợ cho V thì V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của ông Hải, bà Hạnh cho đến khi tất toán đủ số tiền vay trên.

4/ Buộc ông Hải, bà Hạnh phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền phạt chậm trả lãi và giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Trần Nam Hải, bà H trình bày:

Ông bà có ký với V - Chi Nhánh Thăng Long những hợp đồng sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số 1467746 ngày 30/7/2014 để vay số tiền 2.200.000.000đ và vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền này thể hiện bằng khế ước nhận nợ số 1467746.

Để đảm bảo cho khoản vay này ông bà đã thế chấp tài sản tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/7/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô là toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 20, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội đứng tên bà H và ông Trần Nam Hải. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/7/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Long Biên, thành phố Hà Nội.

2/ Hợp đồng tín dụng số 1970977 ngày 03/11/2014 để vay số tiền 2.520.000.000đ, ông bà đã nhận đủ số tiền này thông qua khế ước nhận nợ cùng ngày số 1970977.

Để đảm bảo khoản nợ này, ông bà đã thế chấp tài sản tại Hợp đồng thế chấp ngày 29/10/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô là toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76 (01), tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất: Tổ 13, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội đứng tên ông bà là Trần Nam Hải và H. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/7/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Long Biên, thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện 02 hợp đồng tín dụng trên, ông bà chỉ trả được một phần (ông bà không nhớ chính xác là vì phạm nghĩa vụ thanh toán từ thời điểm nào), sau đó không trả V được nữa.

Ông bà được Tòa án giải thích việc Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) đã mua lại khoản nợ của ông bà từ V và khởi kiện ông bà yêu cầu thanh toán toàn bộ khoản nợ còn lại, ông bà không có ý kiến gì về việc này.

Trên thửa đất số 131, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất tại tổ 13, phường B, quận Long Biên, Hà Nội có 01 ngôi nhà hai tầng bê tông cốt thép khép kín hiện có bố, bà Hạnh là ông Nguyễn Văn Đoán, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Diễm, sinh năm 1964 đang sinh sống từ năm 2014 đến nay. Ngoài ra, không còn ai; quá trình ông Đoán và bà Diễm ở đó đến nay không xây dựng, tôn tạo gì thêm.

Trên thửa đất số 76 (01), tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất: Tổ 13, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội có 01 ngôi nhà hai tầng bê tông cốt thép khép kín hiện có bố, mẹ đẻ cô Hạnh là ông Nguyễn Văn Đoán và bà Nguyễn Thị Diễm và cháu Nguyễn Thị Kiều Oanh, sinh ngày 17/7/2004 là con của cô Hạnh đang sinh sống ở đó (ông Đoán, bà Diễm sinh sống cả hai nhà). Tại thời điểm ông bà thế chấp quyền sử dụng đất thì trên đất chỉ có nhà cấp 4, nhưng đến năm 2016 thì ông Đoán và bà Diễm (là bố mẹ đẻ cô Hạnh) đã sửa sang, tôn tạo thành nhà 02 tầng như hiện nay. Toàn bộ số tiền tôn tạo, sửa sang nhà là của ông Đoán, bà Diễm, không có tiền của vợ chồng tôi.

Hiện nay, ông bà vẫn đang thường xuyên sinh sống tại địa chỉ: Đội 12B, xóm Nội, thôn Thuận Tốn, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Trước yêu cầu khởi kiện của V, ông bà thông nhất quan điểm như sau: Ông bà thừa nhận còn nợ nguyên đơn số tiền như phía nguyên đơn đưa ra nhưng hiện ông bà đang gặp khó khăn về kinh tế nên có nguyện vọng đề nghị phía nguyên đơn giãn nợ cho ông bà một thời gian dài để chúng tôi thu xếp trả nợ nhưng thời gian là bao lâu thì ông bà không thể ấn định được, đề nghị phía nguyên đơn xem xét chấp nhận nguyện vọng này của ông bà.

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

Bà được biết con trai bà là Trần Nam Hải và con dâu là H có ký Hợp đồng tín dụng với V chi nhánh Thăng Long ngày 30/7/2014 để vay số tiền 2.200.000.000đ và Hợp đồng tín dụng với ngày 03/11/2014 để vay số tiền 2.520.000.000đ. Cụ thể hợp đồng tín dụng ông Hải và bà Hạnh đã ký với V như thế nào bà Diễm không nắm rõ.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Hải và bà Hạnh đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 131, tờ bản đồ số 20, tại tổ 13, phường B, quận Long Biên, Hà Nội và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 76 (1) tờ bản đồ số 20, tổ 13, phường B, quận Long Biên đều đứng tên ông Hải và bà Hạnh.

Toàn bộ hai khoản vay trên ông Hải và bà Hạnh vay để kinh doanh quán Internet. Nhưng do làm ăn thua lỗ nên ông Hải và bà Hạnh không thực hiện đúng việc trả nợ theo cam kết.

Trên thửa đất số 76 (1) tờ bản đồ số 20, tổ 13, phường B, quận Long Biên có địa chỉ tại số 154 ngõ 68 Nguyễn Văn Linh, phường B, quận Long Biên hiện nay có bà Diễm, ông Đoán (chồng bà Diễm) và cháu Nguyễn Thị Kiều Oanh đang sinh sống trên đất, ngoài ra không còn ai khác. Cháu Kiều Oanh là con riêng của bà Hạnh với chồng trước. Từ khi thế chấp đến năm 2016, bà Diễm và ông Đoán đã xây thêm tum, làm lại hết toàn bộ lan can inox ở tất cả các tầng và lán sơn, lát nền lại nhà và sân, nền bếp và bắn mái tôn toàn bộ khu đất. Ngoài ra không tôn tạo gì thêm. Tổng số tiền bà Diễm và ông Đoán bỏ ra để sửa chữa, tôn tạo lại nhà khoảng ba trăm triệu đồng.

Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 20, có địa chỉ tại số 7 ngõ 155 tổ 13, phường B, quận Long Biên, Hà Nội là do ông Hải, bà Hạnh mua nên bà Diễm không nắm được. Nay VAMC khởi kiện yêu cầu ông Hải, bà Hạnh thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên; ông Hải, bà Hạnh phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Nhà bà và ông Đoán đang sinh sống mà ông Hải, bà Hạnh thế chấp là nhà thờ tổ, bà Diễm mua giữ lại nhà để thờ cúng, sinh sống. Bà Diễm đề nghị Tòa án và Ngân hàng xem xét tạo điều kiện để ông Hải, bà Hạnh trả nợ cho Ngân hàng. Ngoài ra bà Diễm không có yêu cầu, đề nghị gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm đã nhiều lần tiến hành các thủ tục tổng đạt, niêm yết giấy triệu tập, thông báo yêu cầu ông Nguyễn Khắc Tự; bà Nguyễn Thu Hà; chị Nguyễn Ngọc Anh; cháu Nguyễn Thị Quỳnh Anh; ông Nguyễn Văn Đoán; cháu Nguyễn Thị Kiều Oanh; anh Hoàng Văn Cẩn; chị Trần Thị Thúy; ông Nguyễn Thành Long đến Tòa án để giải quyết vụ án

nhưng những người có tên trên đều vắng mặt không có lý do và không cung cấp lời khai, tài liệu, chứng cứ, không có quan điểm, ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện. Những người có tên trên đều vắng mặt không có lý do tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay.

Tại bản án sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 20/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (gọi tắt là VAMC) do Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đối với ông Trần Nam Hải và bà H.

2. Buộc ông Trần Nam Hải và bà H phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) theo các Hợp đồng tín dụng số 1467746 ngày 30/7/2014 và Hợp đồng tín dụng số 1970977 ngày 03/11/2014 số tiền nợ tính đến hết ngày 20/5/2020 là: Nợ gốc là: 4.657.395.105đ; Nợ lãi trong hạn là: 118.693.980đ; Nợ lãi quá hạn là: 3.720.953.754đ. Tổng cộng: 8.497.042.839đ.

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 nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kèm theo. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của lãi suất ngân hàng cho vay.

3. Trường hợp ông Trần Nam Hải và bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, tổ chức phát mại các tài sản sau để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 131, tờ bản đồ số 20, tổ 13, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Diện tích 171m² (Trong đó: Hình thức sử dụng riêng: 118,4m², Hình thức sử dụng chung 52,7m²) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 448927, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1402/2005/QĐ-UB/677/2005, MS 10127650614 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/9/2005, được đăng ký sang tên cho ông Trần Nam Hải, sinh năm 1987 và bà H, sinh năm 1986 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 24/7/2014 được thế chấp theo Hợp đồng công chứng số 2337/2014, quyền số 02-2014 ngày

28/7/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/7/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 76 (1), tờ bản đồ số 20, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Diện tích 182m² (Trong đó: Hình thức sử dụng riêng: 148,7m², Hình thức sử dụng chung 33,3m²) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 496255, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2501 do UBND quận Long Biên cấp ngày 28/10/2014 mang tên ông Trần Nam Hải, sinh năm 1987 và bà H, sinh năm 1986 được UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/10/2014 được thế chấp theo Hợp đồng công chứng số 4167/2014, quyển số 03-2014 ngày 29/10/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/10/2020 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp có nghĩa vụ phải di chuyển đi nơi khác để thi hành án.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) thì ông Hải và bà Hạnh có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V).

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền ông Hải và bà Hạnh phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ được trả cho ông Hải và bà Hạnh.

4. Trường hợp ông Trần Nam Hải và bà H trả được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

5. Đình chỉ giải quyết phân yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền phạt chậm trả lãi.

6. Đối với chi phí cải tạo, sửa chữa, xây mới nhà ở, công trình xây dựng trên đất đã thế chấp nếu sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu và đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên toà sơ thẩm, ngày 10, 13, 14/7/2020, bà Nguyễn Thị Hạnh, ông Trần Nam Hải, ông Nguyễn Văn Đoán, bà Nguyễn Thị Diễm kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện nguyên đơn trình bày: Cho đến phiên tòa phúc thẩm thì giữa nguyên đơn và bị đơn, các đương sự khác không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn - bà H trình bày: Cả gia đình bà đều đã nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập phiên tòa ngày hôm nay nhưng chồng bà - ông Trần Nam Hải; bố mẹ bà - ông Nguyễn Văn Đoán và bà Nguyễn Thị Diễm đều bận công việc không tham dự phiên tòa được; cũng không có đơn hay tài liệu chứng cứ chứng minh việc vắng mặt là vì sự kiện bất khả kháng. Đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

Cho đến phiên tòa hôm nay, giữa gia đình bà và V chưa hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án; bà có yêu cầu V miễn toàn bộ lãi cho bà những V không trả lời. Bà vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, bà xác nhận số tiền gốc bà mới trả là 62.604.895đ; xác nhận số tiền chậm trả lãi như V trình bày. Do dịch Covid nên kinh tế vợ chồng bà rất khó khăn, bà đề nghị V miễn toàn bộ lãi cho gia đình bà.

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: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ 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 quyền khởi kiện:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Nam Hải và bà H phải thanh toán cho V toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi theo các

Hợp đồng tín dụng 1467746 ngày 30/7/2014; Hợp đồng tín dụng số 1970977 ngày 3/11/2014; các khế ước nhận nợ, văn bản tín dụng kèm theo tạm tính đến ngày 20/5/2020.

Yêu cầu của Nguyên đơn nêu trên là đảm bảo quyền khởi kiện theo Điều 4 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn là ông Trần Nam Hải và bà H cư trú tại đội 12B thôn Thuận Tồn, xã Đa Tồn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội đã thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết vụ án và loại việc được qui định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về quan hệ pháp luật; tư cách người tham gia tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về tư cách người tham gia tố tụng: Ngày 15/11/2016, V đã bán khoản nợ của ông Trần Nam Hải và bà H cho VAMC theo Hợp đồng mua bán nợ số 3977. Sau khi VAMC khởi kiện tại Tòa án thì ngày 22/10/2019, VAMC lại ký hợp đồng bán lại khoản nợ cho V; do vậy, V là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của VAMC. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về chứng cứ:

Tại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 08/11/2018, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổng đạt, triệu tập đối với các đương sự nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn vắng mặt không có lý do. Tòa án đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự nộp và do Tòa án thu thập. Đương sự có mặt đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập, không bổ sung và yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ gì nữa. Ngoài tài liệu chứng cứ đã xuất trình thì tại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 08/11/2018 cho đến phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 02/12/2019 thì bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Tại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 02/12/2019, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổng đạt, triệu tập đối với các đương sự nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị

đơn vắng mặt không có lý do, không xuất trình tài liệu, chứng cứ nào khác. Tòa án đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự nộp và do Tòa án thu thập. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập. Ngoài tài liệu chứng cứ đã xuất trình, tại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 02/12/2019 thì nguyên đơn không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Tại cấp sơ thẩm, đương sự trong vụ án đã được tiếp cận tài liệu có trong hồ sơ không có ý kiến phản đối về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Những tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà Tòa án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.5] Về kháng cáo:

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 20/5/2020, vắng mặt bà Nguyễn Thị Hạnh, ông Trần Nam Hải, ông Nguyễn Văn Đoán, bà Nguyễn Thị Diễm.

Ngày 30/6/2020, Tòa án sơ thẩm đã tổng đạt bản án sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Hạnh, ông Trần Nam Hải. Ngày 05/7/2020, Tòa án sơ thẩm đã tổng đạt bản án sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Đoán, bà Nguyễn Thị Diễm.

Ngày 10,13,14/7/2020, bà Nguyễn Thị Hạnh, ông Trần Nam Hải, ông Nguyễn Văn Đoán, bà Nguyễn Thị Diễm có đơn kháng cáo và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm; người kháng cáo đã nộp 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 bà Nguyễn Thị Hạnh, ông Trần Nam Hải, ông Nguyễn Văn Đoán, bà Nguyễn Thị Diễm kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1.6] Về sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án, tại phiên tòa phúc thẩm, bà H xác nhận ông Trần Nam Hải, ông Nguyễn Văn Đoán, bà Nguyễn Thị Diễm đã nhận được giấy triệu tập để đến phiên tòa vào 9h00 ngày 30/11/2021, Tuy nhiên, anh Hải, ông Đoán, bà Diễm đều bận công việc nên không đến Tòa, không có giấy ủy quyền hoặc đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử nhận thấy, ông Trần Nam Hải, ông Nguyễn Văn Đoán, bà Nguyễn Thị Diễm thuộc trường hợp từ bỏ kháng cáo theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; cần đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của ông Trần Nam Hải, ông Nguyễn Văn Đoán, bà Nguyễn Thị Diễm.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của V đề nghị ông Trần Nam Hải và bà H phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi theo các Hợp đồng tín dụng 1467746 ngày

30/7/2014; Hợp đồng tín dụng số 1970977 ngày 3/11/2014; các khế ước nhận nợ, văn bản tín dụng kèm theo tạm tính đến ngày 20/5/2020 tổng cộng là 8.497.042.839đ và đề nghị tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kèm theo cho đến ngày thanh toán hết nợ cho V:

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng tín dụng 1467746 ngày 30/7/2014; Hợp đồng tín dụng số 1970977 ngày 3/11/2014 (gọi chung là Hợp đồng) được ký kết giữa V với ông Trần Nam Hải, bà H và việc thỏa thuận về lãi suất trong hạn, quá hạn, phạt chậm trả trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật và được bên vay chấp nhận. Hợp đồng do những người có năng lực chủ thể, thỏa thuận tự nguyện, đủ điều kiện giao dịch có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005; phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Cùng ngày ký Hợp đồng tín dụng, V đã thực hiện giải ngân cho bên vay như sau:

1. Giải ngân cho bên vay theo khế ước nhận nợ ngày 30/7/2014 với số tiền là: 2.200.000.000đ với kỳ hạn trả nợ gốc, lãi đầu tiên vào ngày 31/8/2014 và trả gốc, lãi cuối cùng là 300 kỳ (01 tháng/lần = 01 kỳ).

2. Giải ngân cho bên vay theo khế ước nhận nợ ngày 03/11/2014 với số tiền là: 2.520.000.000đ với kỳ hạn trả nợ gốc, lãi đầu tiên vào ngày 03/12/2014 và trả gốc, lãi cuối cùng là 300 kỳ (01 tháng/lần = 01 kỳ).

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Trần Nam Hải và bà H đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi nên đã vi phạm cam kết trong Hợp đồng dẫn đến phải chịu mức lãi xuất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Quá trình giải quyết vụ án, V và ông Hải, bà Hạnh thống nhất xác nhận tính đến ngày 20/5/2020, ông Hải, bà Hạnh đã thanh toán cho V - Chi nhánh Thăng Long tiền gốc là 62.604.895đ; hiện còn nợ gốc 4.657.395.105đ, nợ lãi trong hạn 118.693.980đ và lãi quá hạn là 3.720.953.754đ.

Căn cứ thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì V có quyền thu hồi nợ vay đối với khoản nợ của bên vay là ông Trần Nam Hải và bà H. Phía ông Trần Nam Hải và bà H xác nhận khoản nợ như nguyên đơn trình bày. Hai bên không tranh chấp gì về số tiền vay, số tiền còn nợ và lãi suất cho vay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của V rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền phạt chậm trả lãi, trong vụ án này bị đơn không có yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện đã rút là có cơ sở.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên buộc bị đơn phải thanh toán tổng số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến

ngày 20/5/2020 (ngày xét xử sơ thẩm) tổng cộng là 8.497.042.839đ (gốc 4.657.395.105đ; lãi trong hạn 118.693.980đ; lãi quá hạn 3.720.953.754đ) và quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc là có căn cứ, đúng quy định.

[2.2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản bảo đảm của bị đơn để thu hồi nợ cho V trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng:*

Đề đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 1467746 ngày 30/7/2014; Hợp đồng tín dụng số 1970977 ngày 03/11/2014, ông Trần Nam Hải và bà H ký kết với Ngân hàng để thế chấp các tài sản sau:

Ngày 28/7/2014, tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, ông Trần Nam Hải, bà H và V đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 2337/2014 quyền số 02-2014, thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 131, tờ bản đồ số 20, tổ 13, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Diện tích 171m² (Trong đó: Hình thức sử dụng riêng: 118,4m², Hình thức sử dụng chung 52,7m²) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 448927, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1402/2005/QĐ-UB/677/2005, MS 10127650614 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/9/2005, được đăng ký sang tên cho ông Trần Nam Hải, sinh năm 1987 và bà H, sinh năm 1986 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 24/7/2014.

Hợp đồng thế chấp số 2337/2014, quyền số 02-2014 ký ngày 28/7/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô giữa ông Trần Nam Hải, bà H và V đã được các bên đăng ký giao dịch ngày 29/7/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Ngày 29/10/2014, tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, ông Trần Nam Hải, bà H và V đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 4167/2014 quyền số 03-2014, thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 76 (1), tờ bản đồ số 20, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Diện tích 182m² (Trong đó: Hình thức sử dụng riêng: 148,7m², Hình thức sử dụng chung 33,3m²) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 496255, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2501 do UBND quận Long Biên cấp ngày 28/10/2014 mang tên ông Trần Nam Hải, sinh năm 1987 và bà H, sinh năm 1986 được UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/10/2014.

Hợp đồng thế chấp số 4167/2014, quyền số 03-2014 ký ngày 29/10/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô giữa ông Trần Nam Hải, bà H và V đã được các

bên đăng ký giao dịch ngày 30/10/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

02 (Hai) Hợp đồng thế chấp nêu trên được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung Hợp đồng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, việc thế chấp đã được 02 bên đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Thời điểm ký kết 02 Hợp đồng thế chấp nêu trên ông Trần Nam Hải, bà H là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản thế chấp. Do vậy, các bên có nghĩa vụ phải thực hiện theo nội dung Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Xét các tài sản của người khác trên 02 tài sản thế chấp:

Do nhà ở và các công trình xây dựng trên 02 thửa đất thế chấp đã có nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên khi hai bên ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, các bên không đưa vào đăng ký giao dịch tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội được.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp và lời trình bày của đương sự thì trên 02 thửa đất đã thế chấp có tài sản mới phát sinh như sau:

a. Đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 20, tổ 13, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội: Thời điểm ông Trần Nam Hải, bà H và V ký kết Hợp đồng thế chấp số 2337/2014 quyền số 02-2014 ngày 28/7/2014 đối với thửa đất này thì khi thế chấp tài sản trên đất là công trình xây dựng chỉ có nhà 02 tầng được xây năm 2013 đã hoàn thiện, mái nhà chưa lợp tôn. Sau khi thế chấp thì ông Tự (chú bà Hạnh) và gia đình chuyển đến ở cùng vợ chồng bà Hạnh đã xây thêm một phòng tầng 03, thay cửa gỗ chính tầng 01, 02 và ông Đoán và ông Long xây dựng một nhà cấp 4.

b. Đối với thửa đất số 76 (1), tờ bản đồ số 20, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội: Thời điểm ông Trần Nam Hải, bà H và V ký kết Hợp đồng thế chấp số 4167/2014 quyền số 03-2014 ngày 29/10/2014 đối với thửa đất nêu trên thì khi thế chấp tài sản trên đất là công trình xây dựng chỉ có nhà 02 tầng 01 tum xây năm 2000 quét vôi ve, bếp, công trình phụ, sân lát xi măng, tường bao, không có cổng; Sau khi thế chấp thì bố mẹ bà Hạnh đã sửa chữa, dóc tường, trát xi măng, lán sơn, sửa cầu thang, thay cửa trong nhà, lợp mái tôn ở sân, lát gạch đỏ ở sân, lắp cổng sắt.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của đại diện nguyên đơn thể hiện: 02 tài sản nêu trên đều được hình thành sau khi ký Hợp đồng thế chấp, do ông Hải và bà Hạnh cho người thân cải tạo, xây dựng thêm.

Theo quy định tại điểm c, khoản 2 Điều 5 của 02 Hợp đồng thế chấp đã ký kết ngày 28/7/2014, 29/10/2014, đều thể hiện bên thế chấp phải “.....thông báo

cho bên Ngân hàng bất kỳ biến động nào có liên quan và/hoặc có khả năng ảnh hưởng đến tài sản thế chấp ..”. Như vậy, khi tiến hành cải tạo, sửa chữa, xây dựng công trình trên đất thế chấp thì bên thế chấp phải thông báo cho Ngân hàng biết để xin ý kiến xem có cải tạo, sửa chữa, xây dựng công trình trên đất thế chấp được hay không. Tuy nhiên, theo V thì khi bên thế chấp đã để người thân tiến hành cải tạo, sửa chữa, xây dựng công trình trên đất thế chấp nhưng không thông báo nên V không biết và không có sự đồng ý.

Trong quá trình Toà án sơ thẩm giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía ông Hải và bà Hạnh cũng không có mặt theo triệu tập, cung cấp lời khai, đưa ra yêu cầu, xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc cải tạo, sửa chữa, xây dựng công trình trên đất đã thế chấp là hợp pháp nên Toà án cấp sơ thẩm không có cơ sở xác định ai là người bỏ ra chi phí cải tạo, sửa chữa, xây mới đối với tài sản, công trình xây dựng trên đất đã thế chấp và dành quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp có nghĩa vụ phải di chuyển đi nơi khác để thi hành án là có căn cứ.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện xử lý tài sản bảo đảm của V trong trường hợp ông Hải và bà Hạnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với V và trong trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho V thì ông Hải và bà Hạnh có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho V và nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền ông Hải và bà Hạnh phải trả cho V thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ được trả cho ông Hải và bà Hạnh là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hạnh:

Từ những nhận định tại mục [2] Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hạnh.

[4] Về án phí:

[4.1] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:

Do Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm bà Nguyễn Thị Hạnh, ông Trần Nam Hải, ông Nguyễn Văn Đoán, bà Nguyễn Thị Diễm mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Gia Lâm,

thành phố Hà Nội.

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 4; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 93; Điều 147; Điều 148; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271, Điều 272; Điều 273; *khoản 2 Điều 296*; khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 122, 124, 299, 318, 319, 323, 342, 343, 471, 473, 474, 476, 715, 716, 717, 718, 720 và Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Các Điều 166, 167 và Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91; Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

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

- Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163;

- Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 27/03/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

- Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, được sửa đổi, bổ sung bằng Quyết định số 28/2002/QĐ-NHNN ngày 11/01/2002; Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005; Quyết định số 783/2005/QĐ-NHNN ngày 31/05/2005;

- Điều 7 của Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/05/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án nhân dân;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- 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:

[1] Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của các ông Trần Nam Hải, ông Nguyễn Văn Đoán, bà Nguyễn Thị Diễm; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hạnh; giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 20/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

[1.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (gọi tắt là VAMC) do Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đối với ông Trần Nam Hải và bà H.

[1.2] Buộc ông Trần Nam Hải và bà H phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) theo các Hợp đồng tín dụng số 1467746 ngày 30/7/2014 và Hợp đồng tín dụng số 1970977 ngày 03/11/2014 số tiền nợ tính đến hết ngày 20/5/2020 là: Nợ gốc là: 4.657.395.105đ; Nợ lãi trong hạn là: 118.693.980đ; Nợ lãi quá hạn là: 3.720.953.754đ. Tổng cộng: 8.497.042.839đ (tám tỷ, bốn trăm chín mươi bảy triệu, không trăm bốn mươi hai, tám trăm ba mươi chín) đồng.

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 nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kèm theo. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của lãi suất ngân hàng cho vay.

[1.3] Trường hợp ông Trần Nam Hải và bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, tổ chức phát mại các tài sản sau để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 131, tờ bản đồ số 20, tổ 13, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Diện tích 171m² (Trong đó: Hình thức sử dụng riêng: 118,4m², Hình thức sử dụng chung 52,7m²) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 448927, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1402/2005/QĐ-UB/677/2005, MS 10127650614 do UBND

quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/9/2005, được đăng ký sang tên cho ông Trần Nam Hải, sinh năm 1987 và bà H, sinh năm 1986 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 24/7/2014 được thế chấp theo Hợp đồng công chứng số 2337/2014, quyển số 02-2014 ngày 28/7/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/7/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 76 (1), tờ bản đồ số 20, phường B, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Diện tích 182m² (Trong đó: Hình thức sử dụng riêng: 148,7m², Hình thức sử dụng chung 33,3m²) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 496255, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2501 do UBND quận Long Biên cấp ngày 28/10/2014 mang tên ông Trần Nam Hải, sinh năm 1987 và bà H, sinh năm 1986 được UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/10/2014 được thế chấp theo Hợp đồng công chứng số 4167/2014, quyển số 03-2014 ngày 29/10/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/10/2020 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp có nghĩa vụ phải di chuyển đi nơi khác để thi hành án.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) thì ông Hải và bà Hạnh có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V).

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền ông Hải và bà Hạnh phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ được trả cho ông Hải và bà Hạnh.

[1.4] Trường hợp ông Trần Nam Hải và bà H trả được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

[1.5] Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền phạt chậm trả lãi.

[1.6] Đối với chi phí cải tạo, sửa chữa, xây mới nhà ở, công trình xây dựng trên đất đã thế chấp nếu sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu và đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí:

Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (V) số tiền 56.810.000đ (năm mươi sáu triệu, tám trăm mười nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2010/0003252 ngày 26/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Ông Trần Nam Hải và bà H phải chịu 117.097.043 đồng án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; mỗi người phải chịu 58.548.521đ; đối trừ vào số tiền đã nộp tại biên lai số AA/2010/0005371 ngày 21/7/2020; biên lai số AA/2010/0005358 ngày 17/7/2020; mỗi người còn phải chịu 58.248.521đ (năm mươi tám triệu, hai trăm bốn mươi tám nghìn, năm trăm hai mươi một) đồng.

Ông Nguyễn Văn Đoán, bà Nguyễn Thị Diễm mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền đã nộp tại biên lai số AA/2010/0005357, AA/2010/0005356 ngày 17/7/2020 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

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

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thu Hồng

