TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Số: 388/2022/DS-PT
Ngày: 22/9/2022
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

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam.
Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Bình
Bà Nguyễn Thu Hồng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 1 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DSST, ngày 28/5/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 314/2022/QĐ - PT ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank).
Trụ sở: 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh - Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Thanh Tâm, bà Nguyễn Thị Ngọc, ông Lê Việt Phương - đều là Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Địa chỉ: Tầng 23, Tòa nhà C5-D'CAPITALE, số 119, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội *(theo văn bản ủy quyền số 792-03/2021/UQ-TCB ngày 31/8/2021. Ông Phương có mặt, bà Tâm, bà Ngọc vắng mặt tại phiên tòa).*

Bị đơn: Chị Nguyễn Thanh H, sinh năm 1981 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.
Nơi ĐKHK thường trú: Số 52B, phố Trần Nhân Tông, phường Nguyễn Du, quận

Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Anh Quách Trung T, sinh năm 1981 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.

Nơi ĐKHK thường trú: Số 36, phố Nguyễn Thái Học, phường Điện Biên, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1948 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.

2. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1949 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.

3. Anh Nguyễn Minh S, sinh năm 1971 *(có mặt tại phiên tòa)*.

4. Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1976 *(vắng mặt tại phiên tòa).*

5. Chị Nguyễn Thị Minh A, sinh năm 1995 *(vắng mặt tại phiên tòa).*

6. Cháu Nguyễn Duy Y, sinh ngày 24/11/2003 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Duy Y là anh Nguyễn Minh S và chị Nguyễn Thị C *(anh S có mặt tại phiên tòa)*.

7. Chị Nguyễn Thị Thúy Đ, sinh năm 1976 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.

Cùng nơi ĐKHK thường trú: Thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Ngân hàng Thương Mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam (tên gọi tắt là Techcombank) và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và vợ chồng chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T đã ký kết 02 hợp đồng tín dụng gồm:

- Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 32984/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 14/7/2010 và Khế ước nhận nợ số 32984 ngày 19/7/2010, số tiền vay 2.300.000.000 đồng, mục đích vay mua nhà, ngày đến hạn 19/7/2020, lãi suất linh hoạt.

- Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36258/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 17/8/2010 và Khế ước nhận nợ số 36258 ngày 19/8/2010, số tiền vay 1.900.000.000 đồng, mục đích vay mua nhà, ngày đến hạn 19/8/2030, lãi suất linh hoạt.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên gồm:

- Vợ chồng bà Lưu Thị Kha, ông Nguyễn Đình Quốc đã thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: Trích đo, diện tích 209,4 m^2, trong đó 33,5 m^2 sử dụng riêng và 175,9 m^2 sử dụng chung, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ: Biệt thự số 52b, phố Trần Nhân Tông, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AC 441839, hồ sơ gốc số 256.61.2005/26.61.2005. QĐUB do UBND quận Hai Bà Trưng cấp ngày 15/9/2005. Hợp đồng thế chấp số công chứng 547.2010/HĐTC-TCB ngày 14/7/2010 của Văn phòng Công chứng A1, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/7/2010.

- Vợ chồng chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T đã thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 70a, tờ bản đồ số 06, diện tích 248,6 m^2, hình thức sử dụng: Riêng; mục đích sử dụng: Đất ở, thời gian sử dụng: Lâu dài, tại địa chỉ: Thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN477771, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 175/2009/2912/QĐUB do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 08/12/2009, đăng ký sang tên ngày 12/8/2010 tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp số công chứng 737.2010/HĐTC-TCB ngày 17/8/2010 của Văn phòng Công chứng A1, thành phố Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/8/2010.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng chị H, anh T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong Hợp đồng, cụ thể, mới trả cho Ngân hàng được số tiền nợ gốc là 2.906.679.000 đồng và số tiền lãi là 1.348.399.415 đồng. Trong đó, ngày 19/8/2017, bà Kha, ông Quốc đã trả thay vợ chồng chị H, anh T số tiền là 2.400.000.000 đồng. Ngân hàng đã hạch toán thu vào nợ gốc và giải chấp tài sản thế chấp của bà Kha, ông Quốc.

Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo yêu cầu trả nợ theo như thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, cam kết trả nợ. Tuy nhiên, vợ chồng chị H, anh T đều vi phạm cam kết, không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, cố tình kéo dài thời gian và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Nay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam khởi kiện và yêu cầu Tòa án:

- Buộc vợ chồng chị H, anh T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam số tiền theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 32984/HĐTD/ TH-TN/TCB-HQV ngày 14/7/2010 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36258/ HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 17/8/2010 tạm tính đến ngày 12/12/2020 là 9.249.557.359 đồng (gồm nợ gốc là 1.293.321.000 đồng, tiền lãi là 7.956.236.359 đồng) và phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại các Hợp đồng kể từ ngày 13/12/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Buộc vợ chồng chị H, anh T phải trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tiền phạt vi phạm hợp đồng với tổng số tiền là 12.933.210 đồng.

- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án, Văn phòng Thừa phát lại có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản nợ nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 70a, tờ bản đồ số 06, diện tích 248,6m^2, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở, thời gian sử dụng lâu dài, tại thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN47771, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 175/2009/2912/QĐUB do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 08/12/2009.

- 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 vợ chồng chị H, anh T đối với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì vợ chồng chị H, anh T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

Ngày 19/5/2021, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam rút yêu cầu buộc chị H, anh T trả số tiền phạt chậm trả lãi tính đến ngày 07/5/2021 là 4.056.804.418 đồng và số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 12.933.210 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam yêu cầu Tòa án buộc chị H, anh T phải thanh toán số tiền tính đến ngày 28/5/2021 là 5.548.405.352 đồng, gồm nợ gốc là 1.293.321.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 2.928.301.338 đồng, tiền lãi quá hạn 1.326.783.014 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 29/5/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, giữ nguyên yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Đối với bị đơn chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Tr, bà Phạm Thị B, chị Nguyễn Thị Minh A, chị Nguyễn Thị Thúy Đông:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện các thủ tục tống đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng bao gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo đưa người vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Giấy triệu tập, Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu

tập phiên tòa để biết những vấn đề cụ thể mà Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam yêu cầu Tòa án giải quyết, đồng thời được triệu tập đến Tòa án để thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng của đương sự. Tuy nhiên, chị H, anh T, ông Tr, bà B, chị A, chị Đông không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án để làm việc, không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng; không cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ để tự bảo vệ hoặc nhờ người khác bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình; không đưa ra yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập, không tham gia phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. *Anh Nguyễn Minh S trình bày:*

Năm 2010, anh được anh Lê Văn Ga (ở thôn Đại Vỹ, xã Liên Hà) giới thiệu vay vốn của bà Dương Thị Hường - Giám đốc Công ty chế biến xuất khẩu nông sản Trường Sinh (số 14, Xí nghiệp giống cây trồng Yên Khê, xã Yên Thường, huyện Gia Lâm) để vay 90.000.000 đồng. Anh S đặt 01 quyển sổ đỏ chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 70a, tờ bản đồ số 06, thôn Đại Vỹ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Hà Nội đứng tên anh (Nguyễn Minh S) cho bà Hường. Bà Hường hứa sẽ đưa vào Ngân hàng VPBank nhưng bà Hường đã không làm đúng như thỏa thuận mà mang đặt cho ông Nguyễn Văn Hùng ở địa chỉ số 368, Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội lấy số tiền 700.000.000 đồng và dùng số tiền này để lấy 01 quyển sổ đỏ của ông Tô Văn Tình tại Ngân hàng Nông nghiệp huyện Đông Anh. Bà Hường hứa để vay tăng số tiền ở sổ đỏ của ông Tình xong mới chuộc sổ của anh S, quá trình làm chưa xong việc thì bà Hường bị đi tù về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Ông Hùng không đòi được số nợ của bà Hường nên ép vợ chồng anh phải công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thanh H và chồng là anh Quách Trung T để lấy nợ của bà Hường. Anh không quen biết chị H, anh T. Do ngày ấy anh không hiểu gì về việc vay Ngân hàng công chứng như thế nào, chỉ nghĩ đơn giản là trả nợ chị H xong, chị H công chứng và trả sổ đỏ cho anh. Tháng 8/2010, Ngân hàng định giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 2.955.700.000 đồng, sau đó cho chị H, anh T vay số tiền 1.900.000.000 đồng, dẫn đến việc chị H, anh T không trả được nợ gốc còn lại là 1.293.321.000 đồng, chưa kể tiền lãi. Việc định giá tài sản như vậy là quá cao so với thị trường. Khi Ngân hàng giải ngân, chị H và ông Hùng nhận tiền chứ vợ chồng anh không được nhận số tiền đó. Chị H còn làm Biên bản thỏa thuận sau 05 năm vợ chồng anh trả đủ số tiền mà chị Hường đã vay ông Hùng thì chị H mới công chứng trả sổ đỏ cho anh. Anh đã trả chị H

700.000.000 đồng tiền bà Hường vay của ông Hùng.

Anh S yêu cầu Ngân hàng và Tòa án tìm chị H để làm rõ việc công chứng chuyển nhượng nhà đất chỉ là giả tạo, hai bên thỏa thuận với nhau không có văn bản cũng không cho công chứng viên biết, nhưng anh không đến cơ quan Công an, Tòa án để tố cáo việc ông Hùng ép vợ chồng anh ký hợp đồng chuyển nhượng. Anh đã được Thẩm phán giải thích quyền được có yêu cầu độc lập tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 70a, tờ bản đồ số 06, thôn Đại Vỹ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh giữa vợ chồng anh và chị H lập ngày 30/7/2010 tại Văn phòng công chứng Long Biên là vô hiệu nhưng anh nhận thấy chị H không có khả năng trả nợ, nhiều năm nay không liên lạc được nên anh không làm đơn yêu cầu độc lập trong vụ án này, để khởi kiện vụ án khác khi có nhu cầu. Anh S đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của gia đình anh, toàn bộ công trình trên đất đều do vợ chồng anh xây dựng, hiện là nơi ăn chốn ở duy nhất của gia đình. Từ khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị H chưa lần nào đến nhà anh và chưa xây dựng, sửa chữa tài sản gì trên đất của anh cả. Anh không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng và đề nghị được trả 1/3 số tiền nợ gốc thay cho chị H, anh T để nhận lại tài sản là quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

2. *Chị Nguyễn Thị C trình bày:*

Năm 2010, chị có nhu cầu vay vốn Ngân hàng. Chị nghe nói không có công ty, không chứng minh được nguồn thu nhập thì không vay được. Anh Lê Văn Ga ở cùng thôn là bạn của chồng chị nói đưa sổ cho chị Dương Thị Hường - Giám đốc Công ty TNHH Trường Sinh vay hộ. Sau đó, chị Hường đưa chị đến nhà anh Nguyễn Toán Hùng (ở phố Hà Y Tập, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội), bảo chị đưa sổ đỏ cho anh Hùng. Anh Hùng và chị Hường viết giấy cho nhau vay tiền, chị không biết số tiền là bao nhiêu. Chị Hường đưa cho chị vay 100.000.000 đồng và viết giấy nhận nợ với chị. Chị Hường vay lại 10.000.000 đồng. Tổng số tiền chị nhận là 90.000.000 đồng. Sau đó, chị Hường đưa chị đi rút sổ đỏ của ông Tô Văn Tình (ở Sơn Du, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội) với số tiền là 300.000.000 đồng. Chị hỏi chị Hường tiền ở đâu ra mà rút sổ, chị Hường nói cắm sổ đỏ của chị vay 700.000.000 đồng của ông Hùng, mấy ngày nữa vay được Ngân hàng sẽ lấy sổ về cho chị. Sau 10 ngày chị không thấy chị Hường lấy sổ về trả, chị mới biết mình bị lừa. Một thời gian sau, chị Hường bị bắt, ông Hùng vào nhà ép chị công chứng ủy quyền cho chị Nguyễn Thanh H để trả lại số tiền chị Hường cắm sổ đỏ của chị với số tiền gốc và lãi là 900.000.000 đồng. Chị không được cầm đồng nào về. Từ

ngày đó, chị phải trả tiền cho chị H vào Ngân hàng 700.000.000 đồng. Tất cả lời khai của chị đều là sự thật. Chị đề nghị Tòa án và Ngân hàng xem xét tạo điều kiện cho gia đình chị số tiền thấp nhất để chị có thể lấy sổ đỏ về.

Tại bản án sơ thẩm số 16/2021/DSST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam về việc đòi chị Nguyễn Thanh H và anh Quách Trung T trả số tiền phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 32984/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 14/7/2010, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 32984 ngày 19/7/2010. Buộc chị Nguyễn Thanh H và anh Quách Trung T phải trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 28/5/2021 là 1.868.445.487 đồng (Một tỷ, tám trăm sáu mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn, bốn trăm tám mươi bảy đồng), gồm: Nợ gốc là 0 đồng (Không đồng), tiền lãi trong hạn là 1.121.999.328 đồng (Một tỷ, một trăm hai mươi mốt triệu, chín trăm chín mươi nghìn, ba trăm hai mươi tám đồng), tiền lãi quá hạn là 746.446.159 đồng (Bảy trăm bốn mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn, một trăm năm mươi chín đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam về việc đòi chị Nguyễn Thanh H và anh Quách Trung T trả số tiền phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36258/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 17/8/2010, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 36258 ngày 19/8/2010. Buộc chị Nguyễn Thanh H và anh Quách Trung T phải trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 28/5/2021 là 3.560.111.084 đồng (Ba tỷ, năm trăm sáu mươi triệu, một trăm mười một nghìn, không trăm tám mươi bốn đồng), gồm: Nợ gốc là 1.293.321.000 đồng (Một tỷ, hai trăm chín mươi ba triệu, ba trăm hai mươi mốt nghìn đồng), tiền lãi trong hạn là 1.806.302.010 đồng (Một tỷ, tám trăm linh sáu triệu, ba trăm linh hai nghìn, không trăm mười đồng), tiền lãi quá hạn là 460.488.074 đồng (B trăm sáu mươi triệu, bốn trăm tám mươi tám nghìn, không trăm bảy mươi bốn đồng).

3. 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 gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Trường hợp chị Nguyễn Thanh H và anh Quách Trung T

không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả khoản nợ tại mục 2.2 phần Quyết định của Bản án này và tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án, thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng thửa đất số 70a, diện tích 248,6m^2, tờ bản đồ số 06, thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN477771, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 175/2009/2912/QĐUB do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 08/12/2009, đăng ký sang tên cho chị Nguyễn Thanh H ngày 12/8/2010, thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 737.2010/HĐTC-TCB ngày 17/8/2010, đăng ký thế chấp ngày 18/8/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Khi xử lý quyền sử dụng đất, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam phải thanh toán cho anh Nguyễn Minh S, chị Nguyễn Thị C giá trị 01 nhà khung bê tông xây gạch 02 tầng mái tôn, 02 nhà xây gạch 01 tầng mái tôn, công trình phụ, sân lát gạch đỏ, 02 trụ cổng xây gạch và 01 cổng sắt 04 cánh. Anh Nguyễn Minh S, chị Nguyễn Thị C được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện đất trên có 01 nhà khung bê tông xây gạch 02 tầng mái tôn, 02 nhà xây gạch 01 tầng mái tôn, công trình phụ, sân lát gạch đỏ, 02 trụ cổng xây gạch và 01 cổng sắt 04 cánh (Có Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 26/01/2021 kèm theo), nếu có nhu cầu.

5. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản và nghĩa vụ của chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T tại mục 2.2 phần Quyết định của Bản án này và tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án, nếu còn thừa thì trả cho chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T, nếu thiếu thì chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đến khi hết nợ.

6. Khi xử lý tài sản bảo đảm, các đương sự, những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại thửa đất số 70a, diện tích 248,6m^2, tờ bản đồ số 06, thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

7. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam về việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 70a, tờ bản đồ số 06, diện tích 248,6m^2, tại thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội để thanh toán các nghĩa vụ của chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số

32984/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 14/7/2010.

8. Trường hợp anh Nguyễn Minh S, chị Nguyễn Thị C có tranh chấp về hợp đồng bảo lãnh đối với Công ty cổ phần chế biến xuất nhập khẩu nông lâm sản Trường Sinh, tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T, thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm, ngày 10/6/2021 Tòa án cấp sơ thẩm nhận được Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Minh S, nội dung anh S đề nghị Tòa án triệu tập bị đơn (bà H, ông T) đến Tòa án làm việc; Ngân hàng Techcombank đã vi phạm quy định tại Điều 206 Luật Ngân hàng và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho anh S.

Ngày 10/6/2021 nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện đòi tín dụng và toàn bộ phần xử lý tài sản thế chấp; hủy bỏ nội dung buộc Ngân hàng phải thanh toán gía trị tài sản thế chấp trên đất và phải chịu một phần tiền án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận giải quyết đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Minh S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh S. Tuy nhiên do Tòa án cấp sơ thẩm tính sai án phí của bị đơn, cụ thể

anh T, chị H phải chịu số tiền án phí là 112.000.000đồng + 0,1% x (5.428.556.571 - 4.000.000.000) = 113.428.556 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên anh T, chị H phải chịu số tiền án phí là 112.014.286 đồng là chưa chính xác.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về án phí như đã phân tích ở nội dung nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng:

Nguyên đơn và người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh S có Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Đối với bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có đơn kháng cáo, đã được Tòa án tống đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Thông báo mở lại phiên tòa… nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung: *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh S. Hội đồng xét xử xét thấy:*

2.1. *Xét tính hợp pháp của các Hợp đồng tín dụng:*

- Ngày 14/7/2010, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt và vợ chồng chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 32984/ HĐTD/TH-TN/TCB-HQV, theo đó chị H, anh T vay của Ngân hàng số tiền theo Hợp đồng này là 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng). Mục đích vay: Mua nhà. Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Lãi suất cho vay: Linh hoạt, áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/12/2010 là 15,5%/năm. Lãi suất cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank - Hội sở/Chi nhánh tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất. Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng này là bất động sản tại số 52b, phố Trần Nhân Tông, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, trị giá 3.069.000.000 đồng, thuộc quyền sở

hữu của bà Lưu Thị Kha và ông Nguyễn Đình Quốc. Phương thức giải ngân: Một lần bằng chuyển khoản. Tiến độ giải ngân thực hiện theo lịch giải ngân quy định trong phụ lục hợp đồng. Phương thức tính lãi: Tiền lãi vay được tính trên cơ sở dư nợ thực tế và thời gian vay thực tế, kể cả thời gian gia hạn nợ vay, được tính hàng tháng, một tháng 30 ngày, một năm 360 ngày. Lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển quá hạn. Lãi suất phạt bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chậm trả. Trường hợp bên vay không thanh toán lãi, các khoản phí, chi phí và nghĩa vụ khác đúng hạn, bên vay sẽ phải trả lãi theo mức lãi suất phạt trên số lãi, phí, chi phí… chưa thanh toán đúng hạn đó tương ứng với số ngày thực tế chậm thanh toán. Số tiền lãi trong trường hợp này gọi là lãi phạt chậm trả. Phạt vi phạm hợp đồng: Bên vay phải chịu phạt vi phạm hợp đồng với tỷ lệ 1% giá trị hợp đồng đối với bất kỳ vi phạm nào được quy định trong hợp đồng. Kế hoạch trả nợ gốc: Bên vay trả nợ nhiều lần, trong vòng 120 kỳ (01 tháng/kỳ), lần trả nợ gốc đầu tiên sau 01 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Kế hoạch trả lãi: Bên vay trả lãi 01 tháng/lần vào ngày giải ngân lần đầu tiên ghi trên khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ, lần trả lãi đầu tiên sau 01 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Phương thức trả nợ: Bên vay có thể trả nợ bằng tiền mặt, chuyển khoản và/hoặc ủy quyền cho bên cho vay tự động trích tiền từ tài khoản tiền gửi thanh toán của bên vay mở tại bên cho vay. Hợp đồng có hiệu lực từ ngày ký và có thời hạn cho đến ngày bên vay hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ, lãi, phí, chi phí, phạt (nếu có).

- Ngày 17/8/2010, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt và bên vay là vợ chồng chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36258/ HĐTD/TH-TN/TCB-HQV, theo đó chị H, anh T vay của Ngân hàng số tiền theo Hợp đồng này là 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng). Mục đích vay: Mua nhà. Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Lãi suất cho vay: Linh hoạt, áp dụng tại ngày giải ngân lần đầu tiên là 15,8%/năm, được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank - Hội sở/Chi nhánh tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất. Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng này là bất động sản tại thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, trị giá 2.955.700.000

đồng, thuộc quyền sở hữu của chị H, anh T. Phương thức giải ngân: Một lần bằng chuyển khoản. Tiến độ giải ngân thực hiện theo lịch giải ngân quy định trong phụ lục hợp đồng. Phương thức tính lãi: Tiền lãi vay được tính trên cơ sở dư nợ thực tế và thời gian vay thực tế, kể cả thời gian gia hạn nợ vay, được tính hàng tháng, một tháng 30 ngày, một năm 360 ngày. Lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển quá hạn. Lãi suất phạt bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chậm trả. Trường hợp bên vay không thanh toán lãi, các khoản phí, chi phí và nghĩa vụ khác đúng hạn, bên vay sẽ phải trả lãi theo mức lãi suất phạt trên số lãi, phí, chi phí… chưa thanh toán đúng hạn đó tương ứng với số ngày thực tế chậm thanh toán. Số tiền lãi trong trường hợp này gọi là lãi phạt chậm trả. Phạt vi phạm hợp đồng: Bên vay phải chịu phạt vi phạm hợp đồng với tỷ lệ 1% giá trị hợp đồng đối với bất kỳ vi phạm nào được quy định trong hợp đồng. Kế hoạch trả nợ gốc: Bên vay trả nợ nhiều lần, trong vòng 240 kỳ (01 tháng/kỳ), lần trả nợ gốc đầu tiên sau 01 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Kế hoạch trả lãi: Bên vay trả lãi 01 tháng/lần vào ngày giải ngân lần đầu tiên ghi trên khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ, lần trả lãi đầu tiên sau 01 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Phương thức trả nợ: Bên vay có thể trả nợ bằng tiền mặt, chuyển khoản và/hoặc ủy quyền cho bên cho vay tự động trích tiền từ tài khoản tiền gửi thanh toán của bên vay mở tại bên cho vay. Hợp đồng có hiệu lực từ ngày ký và có thời hạn cho đến ngày bên vay hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ, lãi, phí, chi phí, phạt (nếu có).

Thực hiện các thỏa thuận nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho anh T chị H thông qua các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ mà chị H, anh T đã ký nhận với Ngân hàng.

Xét thấy, các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ giữa chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T ký với Ngân hàng Techcombank đều trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại các Điều 122, 401, 402, 471 Bộ luật Dân sự năm 2005, các Điều 117, 119, 398, 401, 43 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 7 và điểm đ khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước nên có hiệu lực pháp luật, có giá trị áp dụng đối với các bên tham gia giao kết.

***2.2** Xét yêu cầu của Ngân hàng về yêu cầu thanh toán khoản nợ gốc, lãi:*

2.2.1. Đối với yêu cầu thanh toán khoản nợ gốc

- Theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 32984/ HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ký ngày 14/7/2010, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt đã cho chị H, anh T vay số tiền 2.300.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 32984. Quá trình thực hiện hợp đồng, chị H, anh T đã trả được cho Ngân hàng toàn bộ khoản tiền nợ gốc là 2.300.000.000 đồng (trong đó chị H, anh T trả được 364.173.000 đồng; vợ chồng bà Kha, ông Quốc trả thay cho chị H anh T 1.935.827.000 đồng). Ngân hàng xác nhận chị H, anh T đã trả được hết toàn bộ khoản nợ gốc của Hợp đồng này và đã giải chấp tài sản thế chấp bảo đảm là bất động sản tại số 52b, phố Trần Nhân Tông, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của bà Kha và ông Quốc.

- Theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36258/ HĐTD/TH-TN/TCB-HQV, ký ngày 17/8/2010, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt đã cho chị H, anh T vay số tiền 1.900.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 36258. Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 23/9/2010 đến ngày 30/7/2012, chị H, anh T đã trả được số tiền 142.506.000 đồng. Ngày 19/8/2017, vợ chồng bà Kha, ông Quốc trả thay 58 kỳ nợ gốc quá hạn với số tiền là 459.186.000 đồng và một phần nợ gốc của kỳ thứ 78 với số tiền là 4.987.000 đồng. Nay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam yêu cầu chị H, anh T trả số nợ gốc còn lại là 1.293.321.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án chị H, anh T không giao nộp tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu của Ngân hàng. Do đó, căn cứ vào Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, buộc chị H, anh T phải trả số tiền nợ gốc theo Hợp đồng này tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/5/2021) là 1.293.321.000 đồng là có căn cứ.

2.2.2. Đối với yêu cầu thanh toán khoản nợ lãi:

- Theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 32984 ngày 19/7/2010, số tiền gốc là 2.300.000.000 đồng. Căn cứ vào các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 32984/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 14/7/2010. Ngân hàng tính số tiền lãi trong hạn phát sinh là 1.786.012.853 đồng, số tiền lãi quá hạn phát sinh là 836.383.388 đồng, số tiền phạt chậm trả lãi phát sinh là 1.937.536.415 đồng. Chị H, anh T đã trả được số tiền lãi trong hạn là 664.013.525 đồng, số tiền lãi quá hạn là 20.820.170 đồng, số tiền phạt chậm trả lãi là 69.117.058 đồng. Nay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam yêu cầu chị H, anh T trả số tiền lãi trong hạn là 1.121.999.328

đồng, số tiền lãi quá hạn là 815.563.217 đồng và tự nguyện rút yêu cầu đòi chị H, anh T trả số tiền phạt chậm trả lãi là 1.868.419.357 đồng, căn cứ vào các Quyết định ban hành lãi suất của Ngân hàng và Bảng tính lãi, xác định Ngân hàng áp dụng đúng phương thức tính lãi trong hạn, quá hạn theo thỏa thuận.

Đối với số tiền phạt chậm trả lãi đã thu là 69.117.058 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 8 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 thì đối với Hợp đồng tín dụng xác lập trước ngày 01/01/2017, ngoài nợ gốc, bên vay chỉ phải trả 02 loại tiền lãi là lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả, do vậy Ngân hàng đã thu tiền lãi chậm trả lãi của bị đơn nên Tòa án sơ thẩm không chấp nhận và trừ vào nợ lãi quá hạn theo thứ tự thanh toán quy định tại khoản 8.2.3 Điều 8 của Hợp đồng là có căn cứ. Như vậy chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc chị H, anh T phải trả số tiền lãi theo Hợp đồng này tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/5/2021) gồm tiền lãi trong hạn là 1.121.999.328 đồng và tiền lãi quá hạn là 746.446.159 đồng.

- Theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 36258 ngày 19/8/2010, số tiền gốc là 1.900.000.000 đồng. Căn cứ vào các thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 36258/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 17/8/2010. Ngân hàng tính số tiền lãi trong hạn phát sinh là 2.333.712.855 đồng, số tiền lãi quá hạn phát sinh là 527.525.890 đồng, số tiền phạt chậm trả lãi phát sinh là 2.274.600.047 đồng. Chị H, anh T đã trả được số tiền lãi trong hạn là 527.410.845 đồng, số tiền lãi quá hạn là 16.306.093 đồng, số tiền phạt chậm trả lãi là 50.731.723 đồng. Nay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam yêu cầu chị H, anh T trả số tiền lãi trong hạn là 1.806.302.010 đồng, số tiền lãi quá hạn là 511.219.797 đồng và tự nguyện rút yêu cầu đòi chị H, anh T trả số tiền phạt chậm trả lãi là 2.223.868.324 đồng. Căn cứ vào các Quyết định ban hành lãi suất của Ngân hàng và Bảng tính lãi, xác định Ngân hàng áp dụng đúng phương thức tính lãi trong hạn, quá hạn theo thỏa thuận.

Đối với số tiền phạt chậm trả lãi đã thu là 50.731.723 đồng, do thỏa thuận này không phù hợp với quy định của pháp luật như nhận định ở nội dung trên, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận và trừ vào số tiền lãi quá hạn chưa trả là có căn cứ, trên cơ sở đó chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng, buộc chị H, anh T phải trả số tiền lãi theo Hợp đồng này tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/5/2021)

gồm tiền lãi trong hạn là 1.806.302.010 đồng và tiền lãi quá hạn là 460.488.074 đồng.

2.3. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu xử lý đối với tài sản thế chấp:

2.3.1. Về tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 737.2010/HĐTC-TCB ngày 17/8/2010. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đối với thửa đất số 70a, tờ bản đồ số 06, diện tích 248,6m^2, tại địa chỉ: Thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, loại 5, diện tích xây dựng 80m^2, diện tích sử dụng 160m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 477771. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 175/2009/2912/QĐUB do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/12/2009. Đăng ký sang tên cho chị Nguyễn Thanh H ngày 12/8/2010 tại Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh ngày 18/8/2010.

Xét hợp đồng thế chấp nêu trên tuân thủ quy định tại các Điều 342, 343, 344, 348, 349, 350, 351, 355, 357, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 của Bộ luật Dân sự 2005, do các bên tự nguyện ký kết, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 của Chính phủ, nên hợp đồng có hiệu lực và có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký thế chấp.

2.3.2 Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 26/01/2021, thửa đất số 70a, tờ bản đồ số 06, thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội có mặt tiền giáp đường đi chung của thôn, 03 mặt còn lại giáp các thửa đất khác có ranh giới ổn định, rõ ràng, không có tranh chấp, diện tích đất theo Giấy chứng nhận là 248,6m^2, diện tích đất đo đạc thực tế là 245,5m^2. Trên đất có các công trình xây dựng gồm: 01 nhà khung bê tông xây gạch 02 tầng mái tôn (diện tích 81,2m^2), 02 nhà xây gạch 01 tầng mái tôn (diện tích 40,2m^2 và 16,5m^2), công trình phụ (diện tích 14,2m^2), sân lát gạch đỏ, 02 trụ cổng xây gạch và 01 cổng sắt 04 cánh. Quá trình giải quyết vụ án anh S trình bày, năm 2008 vợ chồng anh S đã phá nhà cấp 4 diện tích 65m^2 để xây lại thành nhà khung bê tông, các công trình còn lại cũng do vợ chồng anh S xây dựng vào các năm 2008, 2010,

2015 và 2017. Tại Công văn số 59/CV-UBND ngày 06/4/2021, Uỷ ban nhân dân xã Liên Hà cung cấp: Toàn bộ các công trình xây dựng trên đất đều do anh S xây dựng và không có giấy phép xây dựng.

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, tại mục IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 175/2009/2912/QĐUB do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/12/2009, phần những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện, **ngày 12/8/2010** cơ quan có thẩm quyền xác nhận sang tên bà Nguyễn Thanh H trên cơ sở bà H nhận chuyển nhượng toàn bộ 245,6m^2 đất của ông Nguyễn Minh S và toàn bộ tài sản trên đất. Ngày 17/8/2010, chị H, anh T ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 737.2010/HĐTC-TCB cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 36258/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 17/8/2010. Ngày 18/8/2010 Văn phòng đăng ký đất đai và nhà UBND huyện Đông Anh xác nhận đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Theo anh S trình bày năm 2008 thì phá nhà cấp 4 và xây nhà như hiện nay, tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2009 công nhận quyền sở hữu nhà là nhà cấp 4 - loại 5- DTXD 80m^2- DTSD: 160m^2. Từ ngày 12/8/2010 chị H được xác nhận đăng ký sang tên nên anh S không còn là chủ sở hữu, sử dụng đối với thửa đất nêu trên nữa. Anh S xây dựng nhà trước thời điểm chị H thế chấp nhà đất cho Ngân hàng, Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của anh S, chị H mới thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của mình. Biên bản kiểm tra, định giá tài sản bảo đảm ngày 17/8/2010 giữa đại diện Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt và chị H, anh T đã căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần sàn giao dịch bất động sản Việt Nam phát hành ngày 29/7/2010, Chứng thư thẩm định giá (BL406) thể hiện, *trên đất có công trình xây dựng là nhà 02 tầng, diện tích 60m^2, cải tạo năm 2010, trị giá 3,8 triệu đồng/m^2, không có giấy tờ pháp lý, có sân, cổng không xác định diện tích*. Như vậy tại thời điểm kiểm tra định giá tài sản đảm bảo, trên đất đã có các công trình xây dựng như anh S trình bày. Căn cứ vào điểm 1.1 Điều I Hợp đồng thế chấp thể hiện, *tài sản thế chấp theo Hợp đồng này là các tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp*…Điểm d Điều 6 thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên: *Mọi diện tích, công trình xây dựng, nơi cới thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.* Theo thỏa thuận này thì toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều thuộc tài sản thế chấp. Tại thời điểm thế chấp thì anh

S không còn là chủ sở hữu, sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nữa. Do vậy chị H, anh T có quyền thế chấp cho Ngân hàng với tư cách là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp để đảm bảo cho khoản vay của mình.

Đối với nội dung anh S trình bày, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, chị H anh T chưa bao giờ đến nhà đất này và thực tế anh S cùng gia đình vẫn đang quản lý, sử dụng. Anh S cho rằng đã bị lừa để chiếm đoạt tài sản nhưng anh S không trình báo với cơ quan Công an, trong vụ án này anh S cũng không có yêu cầu độc lập nên Tòa án không có căn cứ để giải quyết. Bên cạnh đó thì cho đến nay cũng chưa có cơ quan có thẩm quyền nào xác định việc mua bán chuyển nhượng nhà đất (tài sản thế chấp) giữa chị H với anh S là trái pháp luật. Ngân hàng khi nhận thế chấp tài sản không biết trước đó các bên tham gia giao dịch như thế nào; tài sản bảo đảm đứng tên chủ sở hữu sử dụng là chị H nên Ngân hàng được xác định là người thứ ba ngay tình và được pháp luật bảo vệ. Anh S có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình đối với nhà đất là tài sản thế chấp bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Như nhận định trên thì Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 11/2017, để buộc Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam phải thanh toán cho anh S, chị C giá trị các tài sản có trên đất khi xử lý tài sản thế chấp là không phù hợp. Do vậy Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về nội dung này để đảm bảo việc giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

2.4 Về nghĩa vụ được bảo đảm:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 737.2010/HĐTC-TCB ngày 17/8/2010, tại khoản 5.5.2 các bên thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp Bên thế chấp phải thực hiện các nghĩa vụ khác đến hạn đối với Techcombank, số tiền còn dư thu được từ xử lý tài sản thế chấp (sau khi trừ đi các chi phí và thanh toán Nghĩa vụ được bảo đảm) theo quy định tại mục 5.5.1 nêu trên sẽ được dùng để thanh toán, hoàn trả các nghĩa vụ này của Bên thế chấp đối với Techcombank. Tại khoản 10.4 Điều 10 Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 32984/ HĐTD/TH-TN/TCB-HQV, ngày 14/7/2010, chị H anh T cam kết dùng mọi nguồn thu và tài sản của mình để thực hiện các nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ vào thỏa thuận trong các Hợp đồng này thì tài sản là nhà đất tại thửa đất số 70a, tờ bản đồ số 06, diện tích 248,6m^2, thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội là tài sản của chị H, anh T nên chị H anh T phải thực hiện các nghĩa vụ trả nợ của chính mình như đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế

chấp đã ký với Ngân hàng Techcombank nêu trên. Do vậy trong trường hợp chị H, anh T không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 70a, diện tích 248,6m^2 (có diện tích đo thực tế 245,5m^2), tờ bản đồ số 06, thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, để thanh toán cho các khoản nợ còn lại của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 32984/ HĐTD/TH-TN/TCB-HQV, ngày 14/7/2010 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36258/ HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 17/8/2010 đã ký với Ngân hàng. Do vậy cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này để đảm bảo quyền, nghĩa vụ cho các bên đương sự.

2.5 Đối với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tự nguyện rút yêu cầu đòi chị H, anh T trả số tiền phạt chậm trả lãi tính đến ngày 07/5/2021 là 4.056.804.418 đồng và số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 12.933.210 đồng. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút của Ngân hàng là có căn cứ.

3. Về án phí:

Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam về việc đòi chị H, anh T trả số tiền lãi quá hạn trong đó có khoản tiền 119.848.781 đồng được xác định là khoản tiền lãi phạt bị đơn đã trả trong quá trình thực hiện hợp đồng, khoản tiền này Ngân hàng không được chấp nhận do thỏa thuận này không phù hợp với quy định của pháp luật, nên phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định. Các yêu cầu khác của Ngân hàng được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Đối với bị đơn - chị H, anh T phải trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tổng số tiền là 5.428.556.571 đồng, nên phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 113.428.556 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bị đơn phải chịu án phí 112.014.286 đồng là chưa đúng.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Minh S; chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích trong phần nhận định.

Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí đã nộp được trừ vào số tiền án phí sơ thẩm phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 290, 320, 322, 323, 342, 343, 355, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 7 Điều 113, Điều 130 Luật đất đai năm 2003

Căn cứ Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ Nghị quyết 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.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam về việc yêu cầu chị Nguyễn Thanh H và anh Quách Trung T phải trả số tiền phạt chậm trả lãi tính đến ngày 07/5/2021 là 4.056.804.418 đồng và số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 12.933.210 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam về việc yêu cầu chị Nguyễn Thanh H và anh Quách Trung T phải trả số tiền phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng sau đây:

- Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 32984/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 14/7/2010, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 32984 ngày 19/7/2010. Buộc chị Nguyễn Thanh H và anh Quách Trung T phải trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/5/2021) là 1.868.445.487 đồng, gồm: Nợ gốc là 0 đồng (không đồng), tiền lãi trong hạn là 1.121.999.328 đồng, tiền lãi quá hạn là 746.446.159 đồng.

- Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36258/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 17/8/2010, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 36258 ngày 19/8/2010. Buộc chị Nguyễn Thanh H và anh Quách Trung T phải trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 28/5/2021 là 3.560.111.084 đồng, gồm: Nợ gốc là 1.293.321.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 1.806.302.010 đồng, tiền lãi quá hạn là 460.488.074 đồng.

Tổng số tiền chị H, anh T phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ

thương Việt Nam cho cả hai Hợp đồng tín dụng nêu trên là 5.428.556.571 đồng, trong đó nợ gốc là 1.293.321.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.928.301.338 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.206.934.233 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 gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên.

3. Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Trường hợp chị Nguyễn Thanh H và anh Quách Trung T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 70a, diện tích 248,6m^2 (có diện tích đo thực tế 245,5m^2), tờ bản đồ số 06, thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN477771, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 175/2009/2912/QĐUB do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 08/12/2009, đăng ký sang tên cho chị Nguyễn Thanh H ngày 12/8/2010, thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 737.2010/HĐTC-TCB ngày 17/8/2010, đăng ký thế chấp ngày 18/8/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản và nghĩa vụ của chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T, nếu còn thừa thì trả lại cho chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T, nếu thiếu thì chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam cho đến khi trả hết các khoản nợ.

Khi xử lý tài sản bảo đảm, các đương sự, những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại thửa đất số 70a, tờ bản đồ số 06, thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

4. Trường hợp anh Nguyễn Minh S, chị Nguyễn Thị C có tranh chấp về Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thanh H, anh Quách Trung T hoặc với người nào khác thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí:

5.1. Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

là 6.292.439 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.297.000 đồng theo Biên lai thu số 0003789 ngày 01/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam được nhận lại số tiền là 51.704.561 đồng và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 11565 ngày 15/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

5.2. Chị Nguyễn Thanh H và anh Quách Trung T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 113.428.556 đồng.

5.3. Anh Nguyễn Minh S được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số số 11746 ngày 10/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành theo quy định 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam