TOÀ ÁN NHÂN DÂN

THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 116/2019/KDTM-PT
Ngày: 09/10/2019.
V/v:Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Ngô Tuyết Băng
Các Thẩm phán : Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh.
Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy.

- Thư ký phiên toà: Bà Dương Thị Huệ- Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Ông Phạm Tuấn An - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 115/2019/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 9 năm 2019 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2017/KDTM-ST ngày 23/5/2019 của Toà án nhân dân huyện ĐA , Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 361/2019/QĐ-PT ngày 16/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 370/2019/QĐ-PT ngày 24/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 379/2019/QĐ-PT ngày 30/9/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn*:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV).

Địa chỉ: 35 HV, Phường LTT, Quận HK , Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng Q và bà Nguyễn Hải Y - Thành viên tổ xử lý nợ xấu chuyên trách thuộc Ngân hàng ĐT , Chi nhánh Đông Hà Nội.

(Ông Q có mặt; Bà Y vắng mặt).

Bị đơn*:* Bà Ngô Thị B , sinh năm 1973.

Trú tại: Thôn HL 2, Xã TL , Huyện ĐA , Hà Nội.

(Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T , sinh năm 1950.

2. Anh Nguyễn Văn T , sinh năm 1979.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn T là: Chị Đỗ Thị Minh H

3. Chị Đỗ Thị Minh H , sinh năm 1980.

4.Cháu Nguyễn Thùy L , sinh ngày 21/10/2001 (con anh Tuấn, chị Hương).

5.Cháu Nguyễn Long A , sinh ngày 29/6/2004 (con anh Tuấn, chị Hương).

6.Cháu Nguyễn Thùy A , sinh năm 2013 (con anh Tuấn, chị Hương).

ChấuL, cháu A và cháu Thùy A do anh T và chị H là người đại diện theo pháp luật.

(Chị H vắng mặt).

7. Ông Ninh Văn Đ , sinh năm 1963.

Cùng trú tại: Thôn HL 2, Xã TL , Huyện ĐA , Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ninh Văn Đ : Bà Ngô Thị B , (Ông Đ có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ngày 28/12/2018 và bản tự khai, các biên bản lấy lời khai Ngân hàng ĐT do ông Lê Trọng Q và bà Nguyễn Hải Y đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:**

Ngày 25/5/2012, Ngân hàng ĐT , Chi nhánh Đông Hà Nội và bà Ngô Thị B ký Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.01.03 ngày 25/5/2012, với nội dung Ngân hàng ĐT cho bà Ngô Thị B vay số tiền là: 700.000.000 đồng; Ngày 05/7/2012, Ngân hàng ĐT , Chi nhánh Đông Hà Nội và bà Ngô Thị B ký Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.02.03 ngày 05/7/2012, với nội dung: Ngân hàng ĐT cho bà Ngô Thị B vay số tiền là: 300.000.000đồng.Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; Lãi suất áp dụng đối với số tiền vay của bên vay tại thời điểm vay vốn được quy định tại hợp đồng tín dụng trên như sau: Lãi suất cho vay áp dụng kỳ đầu từ ngày 25/5/2012 đến ngày 30/6/2012 là 16%/năm; Lãi thả nổi điều chỉnh từng kỳ 3 tháng/lần; Thời điểm điều chỉnh lãi suất là ngày 1/1; 1/4; 1/7; 1/10 trong suốt thời gian vay.Lãi suất gia hạn nợ: Áp dụng lãi suất của thời hạn vay bằng tổng thời hạn cho vay trong Hợp đồng tín dụng với thời gian gia hạn nợ; Lãi suất nợ quá hạn là: 150% lãi suất trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Trường hợp theo đề nghị của bên vay, Ngân hàng chấp thuận cho bên vay gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ, Ngân hàng có quyền điều chỉnh mức lãi suất phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật và của Ngân hàng ĐT tại thời điểm điều chỉnh kỳ hạn nợ/gia hạn nợ. Ngân hàng được điều chỉnh lãi suất đột xuất do yêu cầu biến động lãi suất phù hợp với cơ chế điều hành lãi suất của Ngân hàng ĐT trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật.

*****Tài sản bảo đảm cho hai khoản vay trên gồm:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 33(1), tờ bản đồ số 10, diện tích 123,2 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội,

theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số bìa BD 593803, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 6781.QĐ-UBND.2010/CH.00148.2010 do Uỷ ban nhân dân huyện ĐA , Hà Nội cấp ngày 01/12/2010 mang tên bà Ngô Thị B . Việc thế chấp tài sản được lập thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5754/2011/HĐTC ngày 30/6/2011 tại Văn phòng công chứng TT .

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 11, diện tích 244 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số bìa Đ 243662, số vào sổ cấp GCN: 71372 QSDĐ/TL do Uỷ ban nhân dân huyện ĐA cấp ngày 15/10/2004 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T . Việc thế chấp tài sản được lập thành Hợp đồng thế bất động sản số công chứng 334/TC/2012 ngày 18/5/2012 tại Văn phòng công chứng ĐA .

Sau khi ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp Ngân hàng ĐT đã giải ngân số tiền trên cho bà Ngô Thị B .

Tạm tính đến ngày 25/4/2019 bà Ngô Thị B còn nợ của ngân hàng cụ thể:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.01.03 ngày 25/5/2012 bà Ngô Thị B còn nợ ngân hàng với tổng số tiền là: 1.259.460.000 đồng, trong đó bao gồm:

+ Nợ gốc là: 540.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn là: 492.660.000 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn là: 226.800.000 đồng.

- Đối với hợp đồng tín dụng số 12.4176244.02.03 ngày 05/7/2012 bà Ngô Thị B còn nợ ngân hàng với tổng số tiền là: 697.308.334 đồng, trong đó bao gồm:

+ Nợ gốc là: 300.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn là: 273.583.334 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn là: 123.725.000 đồng.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Ngô Thị B trả ngay cho Ngân hàng ĐT tổng số nợ đến hết ngày 25/4/2019 là: 1.956.768.334 đồng.

- Bà Ngô Thị B phải tiếp tục chịu lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh từ ngày 26/4/2019 đến khi thực tế trả hết nợ với lãi suất quá hạn theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng và quy định của Ngân hàng ĐT .

- Nếu bà Ngô Thị B không thực hiện trả nợ ngay số tiền nợ trên cho Ngân hàng ĐT , thì Ngân hàng ĐT có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và phát mại tài sản bảo đảm mà bà Ngô Thị B và hộ gia đình bà Nguyễn Thị T đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ, gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 33(1), tờ bản đồ số 10, diện tích 123,2 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội mang tên bà Ngô Thị B .

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 11, diện tích 244 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T .

- Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì bà Ngô Thị B phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng ĐT .

**** Bị đơn, bà Ngô Thị B trình bày:*** Bà nhất trí với ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn về việc ký kết Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.01.03 ngày 25/5/2012 và Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.02.03 ngày 05/7/2012.

Tính đến hết ngày 25/4/2019, bà còn nợ Ngân hàng ĐT , Chi nhánh Đông Hà Nội tổng số tiền là: 1.956.768.334 đồng, cụ thể của hai hợp đồng:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.01.03 ngày 25/5/2012:

+ Nợ gốc là: 540.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn là: 492.660.000 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn là: 226.800.000 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.02.03 ngày 05/7/2012:

+ Nợ gốc là: 300.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn là: 273.583.334 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn là: 123.725.000 đồng.

- Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 33(1), tờ bản đồ số 10, diện tích 123,2 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội mang tên Ngô Thị B . Hiện tài sản thế chấp này do bà và ông Ninh Văn Đ quản lý, sử dụng ngoài ra không còn ai khác.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 11, diện tích 244 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T . Hiện tài sản thế chấp này do bà Nguyễn Thị T , anh Nguyễn Văn T , chị Đỗ Thị Minh H , cháu Nguyễn Thùy L , cháu Nguyễn Long A và cháu Nguyễn Thùy A quản lý, sử dụng ngoài ra không còn ai khác.

Do điều kiện kinh tế hiện nay bà gặp khó khăn, không thể trả nợ ngay cho Ngân hàng được, bà xin được trả 300.000.000 đồng tiền gốc, để vợ chồng anh Tuấn, chị H trả 540.000.000 đồng tiền nợ gốc. Đối với số tiền nợ lãi bà đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ cho bà.

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

- Anh Nguyễn Văn T trình bày: Anh nhất trí với ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn về việc ký kết Hợp đồng tín dụng thứ nhất số 12.4176244.01.03 ngày 25/5/2012 với số khế ước vay số 21482000150993 và Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.02.03 ngày 05/7/2012 với số khế ước vay số 21482000238303 giữa Ngân hàng với Bà B . Số tiền nợ của cả hai hợp đồng tính đến hết ngày 25/4/2019 là: 1.956.768.334 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên của bà Ngô Thị B , gia đình anh có dùng tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình để thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Bà B , cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số

61, tờ bản đồ số 11, diện tích 244 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T . Việc thế chấp tài sản được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 334/TC/2012 ngày 18/5/2012 tại Văn phòng công chứng ĐA . Việc gia đình anh ký thế chấp thửa đất là hoàn toàn tự nguyện. Toàn bộ diện tích nhà đất này hiện do bà Nguyễn Thị T , anh Nguyễn Văn T , chị Đỗ Thị Minh H , cháu Nguyễn Thùy L , cháu Nguyễn Long A và cháu Nguyễn Thùy A quản lý, sử dụng, ngoài ra không còn ai khác.

Vợ chồng anh sẽ trả cho Ngân hàng 100.000.000 đồng tiền gốc, còn lại Bà B phải có trách nhiệm trả số tiền nợ còn lại.

- Chị Đỗ Thị Minh H trình bày: Chị và bà Tần nhất trí với ý kiến trình bày của anh Tuấn, không bổ sung gì thêm.

- Ông Ninh Văn Đ trình bày: Ông chung sống với Bà B từ năm 2014 nhưng đến năm 2018 mới đăng ký kết hôn. Ông không biết việc Bà B thế chấp thửa đất mang tên Bà B để vay tiền tại ngân hàng. Ngôi nhà ba tầng trên đất là do ông và Bà B bỏ tiền ra xây dựng năm 2015. Nếu phải phát mại tài sản thế chấp thì ông có quan điểm: Đối với phần đất là của Bà B , ông không có ý kiến gì. Đối với ngôi nhà trên đất là tài sản của ông và Bà B , ông xin được nhận lại trị giá 2/3 ngôi nhà, còn trị giá 1/3 ngôi nhà là của Bà B .

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/KDTM-ST ngày 23/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐA , Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng ĐT đối với bà Ngô Thị B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc bà Ngô Thị B phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng ĐT các khoản tiền tính đến ngày 22/5/2019 gồm:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.01.03 ngày 25/5/2012, số tiền nợ gồm:

+ Nợ gốc là: 540.000.000 đồng.
+ Nợ lãi trong hạn là: 498.330.000 đồng.
+ Nợ lãi quá hạn là: 229.635.000 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.02.03 ngày 05/7/2012, số tiền nợ gồm:

+ Nợ gốc là: 300.000.000 đồng.
+ Nợ lãi trong hạn là: 276.733.334 đồng.
+ Nợ lãi quá hạn là: 125.300.000 đồng.

Tổng dư nợ của 02 hợp đồng tín dụng nói trên là: 1.969.998.334 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi chín triệu chín trăm chín mươi tám nghìn ba trăm ba mươi tư đồng).

- Buộc bà Ngô Thị B phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng ĐT từ ngày 23/5/2019 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.01.03 ngày 25/5/2012 và Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.02.03 ngày 05/7/2012.

2. Trường hợp bà Ngô Thị B không thanh toán được khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng ĐT có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 33(1), tờ bản đồ số 10 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số bìa BD 593803, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 6781.QĐ-UBND.2010/CH.00148.2010 do Uỷ ban nhân dân huyện ĐA , Hà Nội cấp ngày 01/12/2010 mang tên bà Ngô Thị B .

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 11 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số bìa Đ 243662, số vào sổ cấp GCN: 71372 QSDĐ/TL do Uỷ ban nhân dân huyện ĐA cấp ngày 15/10/2004 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T .

Phạm vi bảo đảm của hai khối tài sản thế chấp nêu trên là để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo toàn bộ các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh đã, đang và sẽ ký kết giữa bà Ngô Thị B với Ngân hàng không giới hạn các nghĩa vụ: Nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn, phí, khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh.

3.Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng ĐT thì bà Ngô Thị B phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng ĐT .

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm ngày 01/6/2019, bà Ngô Thị B và ông Ninh Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án cho rằng bản án sơ thẩm giải quyết không thỏa đáng làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông Ninh Văn Đ và chị Phạm Thị Dung vì diện tích nhà trên đất mà Bà B thế chấp cho Ngân hàng không phải của Bà B , mà là của Ông Đ và chị Dung góp lại để làm và một phần số tiền nợ thuộc trách nhiệm của Công ty TNHH Quang Khoa.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn xin được trả số tiền nợ gốc 840.000.000 đồng và một phần lãi là 60.000.000 đồng, số tiền lãi còn lại đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ cho bị đơn, gia đình chị có trách nhiệm trả ngân hàng 500.000.000 đồng tiền gốc và ngân hàng làm thủ tục xóa thế chấp thửa đất của gia đình chị, số tiền nợ còn lại thì Bà B phải có nghĩa vụ trả. Ông Ninh Văn Đ thừa nhận ngoài các tài liệu ông đã nộp cho Tòa án thì ông không còn tài liệu chứng cứ nào khác để xuất trình cho Tòa án. Ông đề nghị nếu phải xử lý tài sản thế chấp là thửa đất của Bà B , thì Ngân hàng trả lại cho ông số tiền bỏ ra xây nhà 500.000.000 đồng.

Các đương sự xác nhận tài sản đảm bảo cho khoản vay trên của Bà B gồm có 03 tài sản cụ thể là: Quyền sử dụng đất,quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4b, tờ bản đồ số 41 tại thôn MN, xã BH , huyện ĐA , Hà

Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 502968 do Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp ngày 05/7/2011 mang tên bà Ngô Thị B ; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 33(1), tờ bản đồ số 10, diện tích 123,2 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội mang tên bà Ngô Thị B ; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 11, diện tích 244 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội mang tên bà Nguyễn Thị T .

Ngày 29/5/2012, bà Ngô Thị B đã thanh toán trả cho Ngân hàng ĐT 160.000.000 đồng, nên Ngân hàng đã giải chấp tài sản là Quyền sử dụng đất,quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4b, tờ bản đồ số 41 tại thôn MN, xã BH , huyện ĐA , Hà Nội cho Bà B . Nay các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với tài sản thế chấp này.

Nay Ngân hàng chỉ yêu cầu Tòa án xử lý 02 tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 33(1), tờ bản đồ số 10 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội mang tên bà Ngô Thị B và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 11 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử vụ án theo trình tự luật định, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị B và ông Ninh Văn Đ trong thời hạn Luật định. Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp công chứng số 5754 ngày 30/6/2011 xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà B và ông Đường, do vậy căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét nhận định:

[1].Về tố tụng:

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự. Nhưng tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Hải Y là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ĐT vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T , anh Nguyễn Văn T . Bà Tần, anh T do chị Đỗ Thị Minh H đại diện theo ủy quyền; Chị Đỗ Thị Minh H ; Cháu Nguyễn Thùy L , cháu Nguyễn Long A , cháu Nguyễn Thùy A (Cháu Linh, cháu An, cháu Thùy Anh do anh Tuấn, chị H là người đại diện theo pháp luật). Chị H vắng mặt không

có lý do.Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành giải quyết và xét xử vắng mặt chị Yến và chị Hương.

[2].Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Ngô Thị B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ninh Văn Đ , Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa các đương sự đều xác nhận Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.01.03 ngày 25/5/2012 và hợp đồng tín dụng số 12.4176244.02.03 ngày 05/7/2012 ký kết giữa Ngân hàng ĐT và bà Ngô Thị B là do hai bên tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực và có giá trị thực hiện đối với các bên.

Tính đến ngày 22/5/2019, bà Ngô Thị B còn nợ Ngân hàng ĐT tổng số tiền là: : 1.969.998.334 đồng, cụ thể:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.01.03 ngày 25/5/2012, số tiền nợ gồm:

+ Nợ gốc là: 540.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn là: 498.330.000 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn là: 229.635.000 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.02.03 ngày 05/7/2012, số tiền nợ gồm:

+ Nợ gốc là: 300.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn là: 276.733.334 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn là: 125.300.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam là phù hợp với Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, buộc bà Ngô Thị B phải thanh toán trả cho Ngân hàng ĐT tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi là : 1.969.998.334 đồng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

*Về tài sản đảm bảo cho khoản vay: Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tài sản đảm bảo cho khoản vay của Bà B gồm:

+ Quyền sử dụng đất,quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thôn MN, xã BH , ĐA , Hà Nội tại thửa đất số 4b, tờ bản đồ số 41 tại thôn MN, xã BH , huyện ĐA , Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 502968 do Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp ngày 05/7/2011 mang tên bà Ngô Thị B Việc thế chấp tài sản được lập thành hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 327/TC/2012 lập tại Văn phòng công chứng ĐA ngày 18/5/2012.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 33(1), tờ bản đồ số 10, diện tích 123,2 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số bìa BD 593803, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 6781.QĐ-UBND.2010/CH.00148.2010 do Uỷ ban nhân dân huyện ĐA , Hà Nội cấp ngày 01/12/2010 mang tên bà Ngô Thị B . Việc thế chấp tài sản được lập

thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5754/2011/HĐTC ngày 30/6/2011 tại Văn phòng công chứng TT .

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 11, diện tích 244 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số bìa Đ 243662, số vào sổ cấp GCN: 1372 QSDĐ/TL do Uỷ ban nhân dân huyện ĐA cấp ngày 15/10/2004 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T . Việc thế chấp tài sản được lập thành Hợp đồng thế bất động sản số công chứng 334/TC/2012 ngày 18/5/2012 tại Văn phòng công chứng ĐA .

Hội đồng xét xử xét thấy : tại phiên tòa các đương sự thống nhất xác nhận ngày 29/5/2012 bà Ngô Thị B đã thanh toán trả cho Ngân hàng ĐT Thịnh Vượng số tiền 160.000.000 đồng, nên Ngân hàng đã giải chấp đối với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4b, tờ bản đồ số 41 tại thôn MN, xã BH , huyện ĐA , Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 502968 do Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp ngày 05/7/2011 mang tên bà Ngô Thị B . Nay các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản này, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Do vậy, tài sản thế chấp chỉ còn lại 02 tài sản là : Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 33(1), tờ bản đồ số 10, thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 11, diện tích 244 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội.

Bà Ngô Thị B và ông Ninh Văn Đ kháng cáo cho rằng khi thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 33(1), tờ bản đồ số 10, diện tích 123,2 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội, thì Bà B chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và sau khi thế chấp năm 2014 ông Ninh Văn Đ và con gái Bà B là Phạm Thị Dung góp tiền để xây diện tích nhà như hiện nay. Do đó, khi xử lý tài sản thế chấp thì phải xem xét quyền lợi cho ông. Phía nguyên đơn cho rằng việc gia đình Bà B xây nhà như hiện nay không thông báo cho Ngân hàng biết và ông Đường, Bà B cũng không xuất trình được các chứng cứ chứng minh liên quan đến việc xây dựng và giấy phép xây dựng. Theo quy định tại mục 3 Điều 3 hợp đồng thế chấp quy định:« Trường hợp bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp nêu tại khoản 1 điều này thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp……. ». Như vậy các tài sản trên đất tăng thêm do đầu tư sau khi đã ký hợp đồng thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

Các hợp đồng thế chấp về hình thức và nội dung đều phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng thế chấp các tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên phát sinh hiệu lực. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bà Ngô Thị B (tức H) và ông Ninh Văn Đ .

Trường hợp bà Ngô Thị B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng ĐT , thì Ngân hàng ĐT có quyền đề nghị cơ

quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản đảm bảo để tất toán khoản nợ trên là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 33(1), tờ bản đồ số 10, diện tích 123,2 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số bìa BD 593803, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 6781.QĐ-UBND.2010/CH.00148.2010 do Uỷ ban nhân dân huyện ĐA , Hà Nội cấp ngày 01/12/2010 mang tên bà Ngô Thị B . Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5754/2011/HĐTC ngày 30/6/2011 tại Văn phòng công chứng TT .

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 11, diện tích 244 m^2 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số bìa Đ 243662, số vào sổ cấp GCN: 1372 QSDĐ/TL do Uỷ ban nhân dân huyện ĐA cấp ngày 15/10/2004 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T . Theo Hợp đồng thế bất động sản số công chứng 334/TC/2012 ngày 18/5/2012 tại Văn phòng công chứng ĐA .

Trường hợp việc phát mại tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ trên thì bà Ngô Thị B còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết số nợ trên.

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

Từ những phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị B và ông Ninh Văn Đ . Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của Bà B (tức H) và Ông Đ không được chấp nhận, nên Bà B , Ông Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, 220, 227,228 và khoản 1 Điều 308; Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 302,305,342,344,351,471,476,478,715,721 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều 91 và Điều 98 Luật tổ chức tín dụng.

Căn cứ Nghị Quyết số 326/ NQ – QH ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/KDTM-ST ngày 23/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐA , thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng ĐT đối với bà Ngô Thị B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc bà Ngô Thị B phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng ĐT các khoản tiền tính đến ngày 22/5/2019 gồm:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.01.03 ngày 25/5/2012, số tiền nợ gồm:

+ Nợ gốc là: 540.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn là: 498.330.000 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn là: 229.635.000 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.02.03 ngày 05/7/2012, số tiền nợ gồm:

+ Nợ gốc là: 300.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn là: 276.733.334 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn là: 125.300.000 đồng.

Tổng dư nợ của 02 hợp đồng tín dụng nói trên là: 1.969.998.334 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi chín triệu chín trăm chín mươi tám nghìn ba trăm ba mươi tư đồng).

- Buộc bà Ngô Thị B phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng ĐT kể từ ngày 23/5/2019 cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.01.03 ngày 25/5/2012 và Hợp đồng tín dụng số 12.4176244.02.03 ngày 05/7/2012.

2. Trường hợp bà Ngô Thị B không thanh toán được khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng ĐT có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 33(1), tờ bản đồ số 10 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số bìa BD 593803, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 6781.QĐ-UBND.2010/CH.00148.2010 do Uỷ ban nhân dân huyện ĐA , Hà Nội cấp ngày 01/12/2010 mang tên bà Ngô Thị B . Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5754/2011/HĐTC ngày 30/6/2011 tại Văn phòng công chứng TT .

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 11 thôn HL 2, xã TL , huyện ĐA , Hà Nội, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số bìa Đ 243662, số vào sổ cấp GCN: 1372 QSDĐ/TL do Uỷ ban nhân dân huyện ĐA cấp ngày 15/10/2004 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T . Theo Hợp đồng thế bất động sản số công chứng 334/TC/2012 ngày 18/5/2012 tại Văn phòng công chứng ĐA .

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng ĐT thì bà Ngô Thị B phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng ĐT .

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

3. **VÒ ¸n phÝ:**

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà Ngô Thị B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là:71.100.000 đồng.

+ Hoàn trả cho Ngân hàng ĐT số tiền 34.447.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐA , Hà Nội theo biên lai số AB/2010/0003984 ngày 31/01/2019.

- Án phí phúc thẩm: Bà Ngô Thị B , ông Ninh Văn Đ mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Bà B , Ông Đ đã nộp mỗi người 2.000.000 đồng lần lượt theo các biên lai số: 0008600 ngày 13/6/2019 và 0008601 ngày 13/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐA , thành phố Hà Nội.

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

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

Nơi nhận:
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *TAND.H ĐA*
- *Chi cục thi hành án huyện ĐA*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Ngô Tuyết Băng