

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 113/2023/DS-PT
Ngày 06-4-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng;
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 3 và 06 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 379/2022/TLPT-DS ngày 01/12/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2023/QĐPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q; trụ sở: đường B, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Hoàng D và bà Huỳnh Thị Cẩm T; cùng địa chỉ liên hệ: đường K, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 22/9/2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1976; cùng thường trú: khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Thu H – Chủ hộ kinh doanh cá thể nhà nghỉ Thiên Phong; địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 6 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: ngày 08/7/2020, Ngân hàng TMCP Q – PGD Thuận An – Chi nhánh Bình Dương đã ký kết với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H hợp đồng cho vay số 073/20/HĐCV-9371 và ngày 09/7/2020 hai bên ký khế ước nhận nợ số 001/KUNN/073/20/HĐCV-9371, theo nội dung hợp đồng: số tiền vay 4.000.000.000 đồng; thời hạn vay 240 tháng; mục đích vay hoàn tiền mua bất động sản; lãi suất vay 12,5%/năm cố định từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 09/10/2020; lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) lãi suất cơ động cộng (+) 4,2%/năm, mức lãi suất cơ sở được Ngân hàng thông báo theo từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi phạt chậm trả lãi 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo khoản vay ông L và bà H đã ký các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất gồm: ông L và bà H ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 072/20/HĐTC-9371 ngày 08/7/2020 để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2110, tờ bản đồ: 7TDH.3, diện tích 65,3m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 695680 vào sổ cấp GCN số CH 02663 do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010. Ông L đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 073/20/HĐTC-9371 ngày 08/7/2020 để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 624, tờ bản đồ: 07, diện tích 211m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số K 940579 vào sổ cấp GCN số 1472/QSDĐ/CN/TDH do UBND huyện Thuận An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/12/1997.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như thỏa thuận. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết nhưng bị đơn không thực hiện. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 28/9/2022 là 4.324.111.118 đồng, bao gồm: nợ gốc 3.702.060.895 đồng; nợ lãi trong hạn 569.953.297 đồng; tiền lãi trên nợ gốc quá hạn 17.365.707 đồng và lãi chậm trả lãi 34.731.219 đồng. Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán phần nợ lãi, phí phạt chậm trả phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất phạt theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số 073/20/HĐCV-9371 ngày 08/7/2020 kể từ ngày 29/9/2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

2. Trường hợp ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền được phát mãi tài sản đảm bảo hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm, cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2110, tờ bản đồ: 7TDH.3; diện tích 65,3m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 695680 vào sổ cấp GCN số CH 02663 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 624, tờ bản đồ: 07, diện tích 211m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số K 940579 vào sổ cấp GCN số 1472/QSDĐ/CN/TĐH do UBND huyện Thuận An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/12/1997.

Ngân hàng yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

3. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông L và bà H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Ngày 08/7/2020 ông L và bà H ký hợp đồng cho vay số 073/20/HĐCV-9371 với Ngân hàng và ngày 09/7/2020 hai bên ký khế ước nhận nợ số 001/KUNN/073/20/HĐCV-9371; số tiền vay 4.000.000.000 đồng; mục đích vay: mua bán bất động sản; thời hạn vay 240 tháng; lãi suất vay 12,5%/năm cố định từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 09/10/2020; lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng lãi suất cơ sở cộng 4,2%/năm mức lãi suất cơ sở được Ngân hàng ban hành theo từng thời kỳ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi phạt chậm trả lãi 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Khoản vay của ông L và bà H được thế chấp bằng các tài sản sau:

- Ông L và bà H thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2110, tờ bản đồ số 7TDH.3, diện tích 65,3m², địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 695680 vào sổ cấp GCN số CH 02663 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010.

- Ông L thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 624, tờ bản đồ số 07, diện tích 211m², địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số K 940579 vào sổ cấp GCN số 1472/QSDĐ/CN/TĐH do UBND huyện Thuận An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/12/1997.

Các hợp đồng thế chấp được ký tại Văn phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Dương ngày 08/7/2020. Thực hiện hợp đồng vay ông L, bà H đã nhận đủ số tiền vay theo khế ước nhận nợ 4.000.000.000 đồng. Trong khoảng 8 tháng đầu ông L, bà H thực hiện việc trả tiền gốc và lãi đầy đủ, từ khoảng tháng 9/2021 thì thanh toán không đầy đủ do dịch bệnh Covid-19. Do thời gian thanh toán dài nên bị đơn không nhớ rõ số tiền gốc và lãi đã thanh toán cho ngân hàng là bao nhiêu. Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì ông L, bà H thống nhất. Ông L và bà H rất thiện chí cùng với Ngân hàng để tìm phương án hữu hiệu nhất để cả ngân hàng và khách hàng giảm bớt các thiệt hại xảy ra. Vì dịch bệnh Covid-19 kéo dài ảnh hưởng từ tháng 12/2020 đến nay vẫn còn hệ lụy. Tỉnh Bình Dương là một trong những tỉnh chịu ảnh hưởng nặng nề cả về con người lẫn kinh doanh, sản xuất, đặc biệt là thời điểm đông cứng khóa chặt từ tháng 7/2021 đến tháng 10/2021; ông L và bà H kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ nên hầu như phải đóng cửa toàn bộ vào năm 2021 và phải nhận gói cứu trợ từ Chính phủ. Từ khó khăn dịch bệnh khách quan nêu trên ông L và bà H đã đề ra phương án trả toàn bộ lãi trong hạn, quá hạn và tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ngân hàng không đồng ý, không thiện chí để ông, bà khắc phục khó khăn hiện tại. Trong quá trình khó khăn dịch bệnh Covid-19 ông L, bà H yêu cầu Ngân hàng cơ cấu nợ theo chủ trương của Chính phủ nhưng Ngân hàng không tạo điều kiện. Từ những ý kiến nêu trên, ông L và bà H đề nghị Tòa án xem xét Thông tư số 14/2021 không chấp nhận việc Ngân hàng tính lãi quá hạn cho bị đơn và bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, đồng thời cơ cấu nợ cho bị đơn thêm thời gian trả nợ.

Trong biên bản lấy lời khai với tư cách là Chủ hộ kinh doanh nhà nghỉ Thiên Phong, bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến gì cả.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số K 940579 vào sổ cấp GCN số 1472/QSDĐ/CN/TĐH do UBND huyện Thuận An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/12/1997, có các tài sản gắn liền với đất gồm: Một nhà ở cho thuê loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước có ốp gạch men lửng trong và ngoài, khung cột gạch, trần thạch cao, cửa sắt lõi thép, trần thạch cao + gỗ, mái tôn, trong mỗi phòng đều có nhà vệ sinh. Một gác gỗ (diện tích 17,76m²) và một nhà tạm phía trước có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước phía trong có ốp gạch men lửng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn, cửa sắt kéo (diện tích 13,2m²).

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 695680 vào sổ cấp GCN số CH

02663 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010 có các tài sản gắn liền với đất gồm: một nhà ở cho thuê loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (02 phòng phía sau có ốp gạch men lửng), trần nhựa, cửa kính khung sắt+nhôm, mái tôn; một mái che có kết cấu: nền gạch men, cột gạch, kèo sắt hộp, mái tôn (diện tích 16,34m²); một trụ cổng bằng gạch xây tô, sơn nước (thể tích 0,333m³); cổng sắt kéo (diện tích 7m²).

Tất cả tài sản trên đều do ông L và bà H quản lý, sử dụng và kinh doanh nhà nghỉ Thiên Phong.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q đối với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ tính đến ngày 28/9/2022 là 4.324.111.118 đồng (bốn tỷ ba trăm hai mươi bốn triệu một trăm mười một nghìn một trăm mười tám đồng). {Trong đó: Nợ gốc 3.702.060.895 đồng (ba tỷ bảy trăm lẻ hai triệu không trăm sáu mươi nghìn tám trăm chín mươi lăm đồng) và tiền lãi, cụ thể: lãi trong hạn 569.953.299 đồng (năm trăm sáu mươi chín triệu chín trăm năm mươi ba nghìn hai trăm chín mươi chín đồng), lãi trên nợ gốc quá hạn 17.365.707 đồng (mười bảy triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm lẻ bảy đồng), lãi chậm trả 34.731.219 đồng (ba mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn hai trăm mười chín nghìn đồng)}.

- Tiền lãi trên số tiền nợ gốc là 3.702.060.895 đồng (ba tỷ bảy trăm lẻ hai triệu không trăm sáu mươi nghìn tám trăm chín mươi lăm đồng) kể từ ngày 29/9/2022 trở đi được tiếp tục tính theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 073/20/HĐCV-9371 ngày 08/7/2020 được Ngân hàng TMCP Q và ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu H ký kết cho đến khi trả xong các khoản nợ.

2. Trường hợp ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H không thanh toán được nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 624, tờ bản đồ số 07, diện tích 211m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số K940579 vào sổ cấp GCN số 1472/QSĐĐ/CN/TĐH do UBND huyện Thuận An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/12/1997, các tài sản gắn liền với đất gồm: một nhà ở cho thuê loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước có ốp gạch men lửng trong và ngoài, khung cột gạch, trần thạch cao, cửa sắt lõi

thép, trần thạch cao + gỗ, mái tôn, trong mỗi phòng đều có nhà vệ sinh; một gác gỗ (diện tích 17,76m²) và một nhà tạm phía trước có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước phía trong có ốp gạch men lưng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn, cửa sắt kéo (diện tích 13,2m²).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 2110, tờ bản đồ: 7TDH.3, diện tích 65,3m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 695680 vào sổ cấp GCN số CH 02663 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010, các tài sản gắn liền với đất gồm: một nhà ở cho thuê loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (02 phòng phía sau có ốp gạch men lưng), trần nhựa, cửa kính khung sắt + nhôm, mái tôn; một mái che có kết cấu: nền gạch men, cột gạch, kèo sắt hộp, mái tôn (diện tích 16,34m²); một trụ cổng bằng gạch xây tô, sơn nước (thể tích 0,333m³); cổng sắt kéo (diện tích 07m²).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng TMCP Q. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi tuyên bản án sơ thẩm, ngày 11/10/2022 của bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận việc Ngân hàng TMCP Q tính lãi quá hạn cho bị đơn và bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cơ cấu nợ cho bị đơn thêm thời gian để trả nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q đối với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ làm thay đổi nội dung vụ án nên kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bị đơn là trong hạn luật định, do đó Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ngày 08/7/2020, Ngân hàng TMCP Q – Phòng giao dịch Thuận An – Chi nhánh Bình Dương ký kết hợp đồng cho vay với vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H Hợp đồng cho vay số 073/20/HĐCV-9371 với số tiền cho vay 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, mục đích vay: hoàn tiền thửa đất 505, tờ bản đồ số 08, diện tích 490m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/2018; lãi suất vay 12,5%/năm cố định từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 09/10/2020; lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) Lãi suất cơ động cộng (+) 4,2%/năm, mức lãi suất cơ sở được Ngân hàng thông báo theo từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi phạt chậm trả lãi 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngày 09/7/2020, hai bên ký Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/073/20/HĐCV-9371.

Vợ chồng ông L, bà H đã ký các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất gồm: Ông L và bà H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 072/20/HĐTC-9371 ngày 08/7/2020 để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2110, tờ bản đồ: 7TDH.3, diện tích 65,3m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 695680 vào sổ cấp GCN số CH 02663 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010. Ông L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 073/20/HĐTC-9371 ngày 08/7/2020 để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 624, tờ bản đồ: 07, diện tích 211m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số K 940579 vào sổ cấp GCN số 1472/QSDĐ/CN/TDH do UBND huyện Thuận An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/12/1997.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng của vợ chồng ông L, bà H do không trả nợ như theo thỏa thuận đã ký kết. Ngân hàng yêu cầu bị đơn trả tiền nợ vay nhưng bị đơn không trả. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông L, bà H thanh toán cho Ngân hàng tạm tính tới ngày 28/9/2022 là: 4.324.111.118 đồng, bao gồm: nợ gốc 3.702.060.895 đồng; nợ lãi trong hạn 569.953.297 đồng; tiền lãi trên nợ gốc quá hạn 17.365.707 đồng và lãi chậm trả lãi 34.731.219 đồng. Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán phần nợ lãi, phí phạt chậm trả phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất phạt theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 073/20/HĐCV-9371 ngày 08/7/2020 kể

từ ngày 29/9/2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc không thực hiện đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản bảo đảm là 02 quyền sử dụng đất mà vợ chồng bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

Đối với vợ chồng ông L, bà H: thừa nhận ngày 08/7/2020, vợ chồng bị đơn đã thế chấp 02 quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Q để vay 4.000.000.000 đồng, dùng số tiền vay để thanh toán mua thửa đất số 505, diện tích 490m², về thời hạn vay, lãi suất thống nhất như trình bày của Ngân hàng.

Vợ chồng bị đơn đã thanh toán cho Ngân hàng 08 tháng gồm tiền gốc + lãi. Sau đó, không thanh toán do dịch bệnh Covid-19, với khởi kiện của Ngân hàng vợ chồng bị đơn thống nhất với Ngân hàng. Tuy nhiên, đề nghị Ngân hàng xem xét cơ cấu nợ cho bị đơn, thêm thời gian trả nợ vì do dịch bệnh kéo dài, kinh doanh nhà nghỉ phải đóng cửa.

Xét thấy: phía bị đơn cho rằng vì dịch bệnh ảnh hưởng đến dịch vụ kinh doanh nhà nghỉ nên không thanh toán đúng hạn cho Ngân hàng. Bị đơn có cam kết với Ngân hàng sẽ thanh toán nợ quá hạn để bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết ngày 08/7/2020. Phía bị đơn yêu cầu Ngân hàng không tính lãi suất quá hạn và cơ cấu lại nợ cho bị đơn theo quy định Chính phủ. Tuy nhiên, bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc bị đơn đã đề nghị với phía Ngân hàng cơ cấu lại thời gian trả nợ (như gia hạn nợ, điều chỉnh kéo dài kỳ hạn trả nợ). Như vậy, bị đơn đã vi phạm điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết, vi phạm điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017). Ngoài ra, khi bị đơn vay với Ngân hàng là dùng số tiền vay vào mục đích thanh toán tiền chuyển nhượng thửa đất 505, diện tích 490m², chứ không phải dùng số tiền vay của Ngân hàng dùng vào mục đích kinh doanh nhà nghỉ Thiên Phong do bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H vợ của ông Nguyễn Văn L chủ hộ kinh doanh. Ngày 23/02/2022, Ngân hàng đã thông báo cho vợ chồng bị đơn về việc yêu cầu trả nợ và tự nguyện giao tài sản, phía bị đơn đã ký nhận nhưng không thực hiện trả nợ nên Ngân hàng không chấp nhận bị đơn cơ cấu nợ và thời gian trả nợ. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Ngân hàng nên phải có trách nhiệm trả toàn bộ nợ gốc và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng. Bị đơn chỉ chấp nhận trả tiền nợ gốc còn lại, không đồng ý trả lãi suất quá hạn và đề nghị Ngân hàng cơ cấu lại nợ, cho thêm thời gian trả nợ là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên toà phúc thẩm bị đơn cho rằng tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền, bị đơn đã nhận cọc để chuyển nhượng cho người khác năm 2021, cho nên đề nghị Hội đồng xem xét. Việc bị đơn cho rằng đã nhận tiền cọc đối với tài sản là quyền sử dụng đất đã thế chấp là vi phạm các thỏa thuận đã ký kết với Ngân hàng, điều này là không đúng quy định pháp luật nên không xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp các bên có phát sinh tranh chấp thì yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Từ những phân tích trên bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu H mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông L, bà H đã nộp theo Biên lai số 0000666 ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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 bị 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 tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng

