

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 199/2023/DS-PT

Ngày: 05/5/2023.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Viết Văn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Ông Lê Thanh Bình.

- Thư ký phiên toà: Ông Quản Việt Phương – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 621/2022/TLPT- DS ngày 26 tháng 12 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2023/QĐ-PT ngày 30/3/2023, Quyết định hoãn phiên toà số 145/2023/QĐPT-HPT ngày 11/4/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP QT (VIB);

Trụ sở: Tầng 1-2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pastuer, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Tuyết Hạnh, ông Lý Quốc Việt, bà Chu Huyền Trang – Chức vụ: Cán bộ

(Theo Giấy ủy quyền số 60281.21 ngày 11/8/2021 của Ngân hàng TMCP QT)

- *Bị đơn:* Ông Lương Thanh L, sinh năm 1965;

Bà Nguyễn Thị Tròn, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Số 12A/48/67 đường Ngô Gia Tự, tổ 2 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

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

Anh Lương Hải Thanh, sinh năm 2002;

Địa chỉ: Số 12A/48/67 đường Ngô Gia Tự, tổ 2 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo, ông Lương Thanh L, bà Nguyễn Thị Tròn là bị đơn; anh Lương Hải Thanh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

**** Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, Ngân hàng TMCP QT trình bày:***

Giữa Ngân hàng TMCP QT (sau đây gọi tắt là Ngân hàng VIB) và ông Lương Thanh L, bà Nguyễn Thị Tròn có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1454.TTBMB.HĐTD-VIB12.15 ngày 31/12/2015, theo đó Ngân hàng VIB cho ông Lâm, bà Tròn vay số tiền: 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, mục đích vay: sửa chữa nhà cửa và mua sắm trang thiết bị tại địa chỉ: Tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.

Lãi suất cho vay và phương thức trả nợ được 2 bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Theo đó, Ngân hàng VIB đã giải ngân số tiền vay là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho ông Lâm, bà Tròn theo Khế ước nhận nợ số 1454.KUNN ngày 07/01/2016.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà Tròn có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số (408-1)-1, tờ bản đồ số 07, diện tích 41,9m², tại địa chỉ: tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI989458, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: GCN 1409/2007/QĐ-UB/694/2007, MS: 10127652652 do UBND quận Long Biên cấp ngày 24/7/2007 cho bà Nguyễn Thị Tròn. Giữa Ngân hàng VIB và bà Tròn đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công

chứng công chứng 04904.15; quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội chứng nhận ngày 30/12/2015; được sửa đổi, bổ sung theo Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung (lần 1) số công chứng 05163.18, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 02/10/2018 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm thế chấp thì trên đất đã có ngôi nhà 3 tầng 1 tum. Do trong GCN quyền sử dụng đất không thể hiện ngôi nhà 3 tầng 1 tum nên khi ký kết Hợp đồng thế chấp đã có thêm điều 2.2 và 2.3:

“2.2. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn các vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp,....

2.3. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bên B đối với tài sản thế chấp làm gia tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không tách rời thuộc tài sản thế chấp”

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Lâm và bà Tròn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng VIB dẫn đến khoản vay bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 26/8/2019. Do đó, căn cứ Điều 5 của Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên thì Ngân hàng VIB đã thực hiện việc khởi kiện để thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay của ông Lâm, bà Tròn. Ngân hàng cũng đã có Thông báo về việc thu hồi khoản nợ và xử lý tài sản bảo đảm gửi cho ông Lâm, bà Tròn.

Tổng số tiền ông Lâm, bà Tròn đã trả cho Ngân hàng VIB là: 209.411.246 đồng (bao gồm nợ gốc: 115.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 93.950.934 đồng, nợ lãi quá hạn: 460.312 đồng).

Tạm tính đến hết ngày 01/7/2022, ông Lâm, bà Tròn còn nợ Ngân hàng số tiền là: 263.136.701 đồng (bao gồm: nợ gốc: 185.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 29.394.490 đồng, nợ lãi quá hạn: 48.742.211 đồng)

Ngân hàng cũng đã nhiều lần đốc đốc, tạo điều kiện cho ông Lâm, bà Tròn khắc phục khó khăn, thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng đến nay ông Lâm, bà Tròn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Lâm, bà Tròn trả cho Ngân hàng VIB tổng số tiền tạm tính đến hết ngày tạm tính đến hết ngày 01/7/2022, ông Lâm, bà Tròn còn nợ Ngân hàng số tiền là: 263.136.701 đồng (bao gồm: nợ gốc: 185.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 29.394.490 đồng, nợ lãi quá hạn: 48.742.211 đồng).

Ông Lâm, bà Tròn tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ cho đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Lâm, bà Tròn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi

hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số (408-1)-1, tờ bản đồ số 07, diện tích 41,9m², tại địa chỉ: tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội nêu trên.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Lâm, bà Tròn tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng VIB.

*** Bị đơn, ông Lương Thanh L và bà Nguyễn Thị Tròn do ông Lương Thanh L là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản công chứng giấy ủy quyền số công chứng: 2884, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2021 tại Văn phòng công chứng Long Biên) trình bày với nội dung:**

- Về việc ký kết Hợp đồng tín dụng:

Ông và vợ là bà Nguyễn Thị Tròn có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1454.TTBMB.HĐTD-VIB12.15 ngày 31/12/2015 với Ngân hàng TMCP QT (VIB), số tiền vay là: 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất, phương thức thanh toán đúng như trong Hợp đồng đã ký kết. Theo đó, Ngân hàng VIB đã giải ngân cho vợ chồng ông số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo Khế ước nhận nợ số 1454.KUNN ngày 07/01/2016 vợ chồng ông đã ký với Ngân hàng VIB.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà Nguyễn Thị Tròn đã thế chấp cho Ngân hàng VIB 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI989458; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: GCN 1409/2007/QĐ-UB/694/2007, MS: 10127652652 do UBND quận Long Biên cấp ngày 24/7/2007 cho bà Nguyễn Thị Tròn. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thể hiện thửa đất số (408-1)-1, tờ bản đồ số: 07, địa chỉ: tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, diện tích: 41,9m². Theo đó, bà Tròn đã ký với Ngân hàng VIB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng công chứng 04904.15; quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội chứng nhận ngày 30/12/2015 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung (lần 1) số công chứng 05163.18, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 02/10/2018.

Quá trình vay, ông và bà Tròn đã trả cho Ngân hàng VIB số tiền 209.411.246 đồng (bao gồm nợ gốc: 115.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 93.950.934 đồng, nợ lãi quá hạn: 460.312 đồng).

Ông xác nhận tính đến hết ngày 01/7/2022, ông và bà Tròn còn nợ Ngân hàng VIB số nợ gốc là: 185.000.000 đồng, về nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn mà Ngân hàng yêu cầu thì ông đề nghị Ngân hàng cung cấp cho ông số liệu gốc và lãi từ khi vợ chồng ông ký Hợp đồng tín dụng cho đến nay, có dấu của Ngân hàng VIB.

Tại thời điểm thế chấp bà Tròn chỉ thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số (408-1)-1, tờ bản đồ số: 07, địa chỉ: tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, diện tích: 41,9m² đã được UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI989458; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: GCN 1409/2007/QĐ-UB/694/2007, MS: 10127652652 ngày 24/7/2007.

Từ tháng 08/2019, vợ chồng ông không trả cho Ngân hàng VIB khoản tiền nào.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng VIB thì quan điểm của ông như sau: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng VIB bởi các lý do sau: Theo quy định thì bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì bên Ngân hàng phải thông báo cho bên bảo lãnh cho khoản vay này là bà Tròn (thế chấp Giấy chứng nhận) để bà Tròn biết và phải gửi Thông báo về việc thu hồi khoản nợ và xử lý tài sản bảo đảm cho bà Tròn. Nhưng cho đến nay thì ông và bà Tròn chưa nhận được Thông báo về việc thu hồi khoản nợ và xử lý tài sản bảo đảm cho bà Tròn do phía Ngân hàng gửi. Do đó, ông và bà Tròn chưa có trách nhiệm phải trả nợ cho Ngân hàng.

Ngày 23/9/2022, Tòa án nhận được Đơn của bà Nguyễn Thị Tròn có nội dung chấm dứt ủy quyền với ông Lương Thanh L gửi kèm theo Văn bản công chứng chấm dứt ủy quyền số công chứng: 3400, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2022 tại Văn phòng công chứng Long Biên.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Lương Hải Thanh vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án và gửi đơn trình bày với nội dung:***

Anh cũng đã nhận được Thông báo về việc bổ sung người tham gia tố tụng ngày 22/7/2021 và Giấy triệu tập của Tòa án nhưng anh không tham gia bất cứ giao dịch dân sự nào với Ngân hàng TMCP QT do đó anh không liên đới đến vụ án và yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lâm, bà Tròn trả cho Ngân hàng VIB tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 29/9/2022 là: 271.084.840 đồng (bao gồm: nợ gốc: 185.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 29.394.490 đồng, nợ lãi quá hạn: 56.690.350 đồng)

Ông Lâm, bà Tròn tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ cho đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Lâm, bà Tròn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số (408-1)-1, tờ bản đồ số 07, diện tích 41,9m², tại địa chỉ: tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội nêu trên.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Lâm, bà Tròn tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng VIB.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT đối với ông Lương Thanh L và bà Nguyễn Thị Tròn.

Buộc ông Lương Thanh L và bà Nguyễn Thị Tròn phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP QT theo Hợp đồng tín dụng số 1454.TTBMB.HĐTD-VIB12.15 ngày 31/12/2015 và Khế ước nhận nợ số 1454.KUNN ngày 07/01/2016 tạm tính đến hết ngày 29/9/2022, ông Lâm, bà Tròn còn nợ Ngân hàng số tiền là: 271.084.840 đồng (bao gồm: nợ gốc: 185.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 29.394.490 đồng, nợ lãi quá hạn: 56.690.350 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kèm theo.

Trường hợp ông Lâm, bà Tròn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP QT có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số (408-1)-1, tờ bản đồ số 07, diện tích 41,9m² và tài sản gắn liền đất (nhà 3,5 tầng), tại địa chỉ: Tổ 2 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (nay là số 12A/48/67 đường Ngô Gia Tự, tổ 2 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI989458, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: GCN 1409/2007/QĐ-UB/694/2007, MS: 10127652652 do UBND quận Long Biên cấp ngày 24/7/2007 cho bà Nguyễn Thị Tròn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng công chứng 04904.15; quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội chứng nhận ngày 30/12/2015 và được sửa đổi, bổ sung theo Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung (lần 1) số công chứng 05163.18, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 02/10/2018 để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Lâm, bà Tròn tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng VIB.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý, ông Lương Thanh L, bà Nguyễn Thị Tròn, anh Lương Hải Thanh kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Ông Lâm, bà Tròn, anh Thanh đề nghị Toà án nhân dân thành phố Hà Nội huỷ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, sau khi phân tích đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lương Thanh L, bà Nguyễn Thị Tròn, anh Lương Hải Thanh, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng, ông Lương Thanh L, bà Nguyễn Thị Tròn, anh Lương Hải Thanh nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của ông Lương Thanh L, bà Nguyễn Thị Tròn, anh Lương Hải Thanh, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ngân hàng VIB với ông Lương Thanh L, bà Nguyễn Thị Tròn có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1454.TTBMB.HĐTD-VIB12.15 ngày 31/12/2015. Theo đó, Ngân hàng VIB đã giải ngân số tiền vay là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) cho ông Lâm, bà Tròn theo Khế ước nhận nợ số 1454.KUNN ngày 07/01/2016.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lương Thanh L và bà Nguyễn Thị Tròn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận giữa các bên, Ngân hàng VIB khởi kiện yêu cầu ông Lương Thanh L và bà Nguyễn Thị Tròn thực hiện nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về khoản tiền nợ:

Bản án dân sự sơ thẩm buộc ông Lương Thanh L và bà Nguyễn Thị Tròn phải thanh toán cho Ngân hàng VIB tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 29/9/2022 số tiền là: 271.084.840 đồng (bao gồm: nợ gốc: 185.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 29.394.490 đồng, nợ lãi quá hạn: 56.690.350 đồng). Ông Lâm, bà Tròn tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ cho đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, giữa Ngân hàng VIB và bà Tròn đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có số công chứng 04904.15; quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 30/12/2015 và được sửa đổi, bổ sung theo Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung (lần 1) số công chứng 05163.18, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 02/10/2018. Theo đó, bà Tròn có thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số (408-1)-1, tờ bản đồ số 07, diện tích 41,9m², tại địa chỉ: Tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI989458, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: GCN 1409/2007/QĐ-UB/694/2007, MS: 10127652652 do UBND quận Long Biên cấp ngày 24/7/2007 cho bà Nguyễn Thị Tròn; và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/01/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận Long Biên.

Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quy định:

“2.2. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn các vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ Tài sản thế chấp, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba bất kì và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo hợp đồng bảo hiểm ký giữa Bên B và công ty bảo hiểm bất kì được Bên A chấp thuận.

2.3. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của Bên B đối với Tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của Tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không tách rời thuộc Tài sản thế chấp.”

Ngoài ra, giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Tròn còn ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 04/10/2018 với nội dung thể hiện tại Điều 2: *Tài sản thế chấp bao gồm nhà 3,5 tầng là tài sản gắn liền với thửa đất số (408-1)-1, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Tổ 2 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.*

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trường hợp ông Lâm, bà Tròn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là đúng quy định của pháp luật.

Như phân tích trên, Bản án dân sự sơ thẩm đã căn cứ và áp dụng đúng các quy định của pháp luật hiện hành để xét xử vụ kiện, kháng cáo của ông Lương Thanh L, bà Nguyễn Thị Tròn, anh Lương Hải Thanh không có căn cứ, không được chấp nhận; cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ông Lương Thanh L, bà Nguyễn Thị Tròn, anh Lương Hải Thanh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 30, 35, 39, 147, 148, 227, 228, 271, 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 318, 319, 320, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lương Thanh L, bà Nguyễn Thị Tròn, anh Lương Hải Thanh.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT đối với ông Lương Thanh L và bà Nguyễn Thị Tròn.

Buộc ông Lương Thanh L và bà Nguyễn Thị Tròn phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP QT theo Hợp đồng tín dụng số 1454.TTBMB.HĐTD-VIB12.15 ngày 31/12/2015 và Khế ước nhận nợ số 1454.KUNN ngày 07/01/2016 tạm tính đến hết ngày 29/9/2022, ông Lâm, bà Tròn còn nợ Ngân hàng số tiền là 271.084.840 đồng (*hai trăm bảy mươi một triệu không trăm tám*

mười tư nghìn tám trăm bốn mươi đồng); trong đó: Nợ gốc 185.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 29.394.490 đồng, nợ lãi quá hạn 56.690.350 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (29/9/2022) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kèm theo.

Trường hợp ông Lâm, bà Tròn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP QT có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số (408-1)-1, tờ bản đồ số 07, diện tích 41,9m² và tài sản gắn liền đất (nhà 3,5 tầng), tại địa chỉ: Tổ 2 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (nay là số 12A/48/67 đường Ngô Gia Tự, tổ 2 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI989458, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: GCN 1409/2007/QĐ-UB/694/2007, MS: 10127652652 do UBND quận Long Biên cấp ngày 24/7/2007 cho bà Nguyễn Thị Tròn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng công chứng 04904.15; quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội chứng nhận ngày 30/12/2015 và được sửa đổi, bổ sung theo Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung (lần 1) số công chứng 05163.18, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 02/10/2018 để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Lâm, bà Tròn tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng VIB.

2. Quyền, nghĩa vụ khi thi hành án dân sự:

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

3. Về án phí:

* Án phí sơ thẩm: Ông Lương Thanh L và bà Nguyễn Thị Tròn phải chịu 13.554.000 đồng (*mười ba triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP QT số tiền tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*) theo Biên lai thu số 017174 ngày 22/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

* Án phí phúc thẩm: Ông Lương Thanh L, bà Nguyễn Thị Tròn, anh Lương Hải Thanh mỗi người phải chịu 300.000đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 065333 ngày 19/10/2022, số 065480 và số 065479 ngày 15/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Long Biên;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Viết Văn