

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

=/=

Bản án số: 129 /2019/KDTM-PT

Ngày 28/10/2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- *Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: **Bà Ngô Tuyết Băng**

Các Thẩm phán : **Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy
Ông Nguyễn Thái Sơn**

- Thư ký phiên toà: Bà Dương Thị Huệ- 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: Bà Đỗ Thị Tuyết Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23,28 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 110/2019/TLPT- KDTM ngày 15 tháng 8 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 27,28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CM , thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 378/2019/QĐ-PT ngày 26/9/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 418/2019/QĐ-PT ngày 15/10/2019 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ngân hàng DK .

Trụ sở: Tòa nhà Capital Tower, số 109, THĐ, quận HK, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Huy T - Tổng giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Việt H, Ông Đoàn Nhữ S, ông Đinh Quý Mạnh H, ông Bùi Yến T, ông Nguyễn Văn Dương N, ông Lương Anh P, bà Phạm Thị Hồng H – Cán bộ ngân hàng.

(Có mặt ông H, ông P, bà H).

*** Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Trung T , sinh năm 1971

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T , sinh năm 1973;

Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Khu ĐV , thị trấn XM , huyện CM , Thành phố Hà Nội.

3. Ông Nguyễn Toàn Th , sinh năm 1973

4. Bà Hà Thị D A , sinh năm 1978.

Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Khu ĐV , thị trấn XM , huyện CM , Thành phố Hà Nội.

Đều trú tại: Thôn XT , xã TXT , huyện CM , Hà Nội. (Có mặt ông T , ông Th ; Vắng mặt bà T , bà D A).

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

1. Ông Nguyễn Toàn Th , sinh năm 1973

2. Bà Hà Thị D A , sinh năm 1978;

3. Anh Nguyễn Hữu Minh Q , sinh năm 2004 (con của ông Th – bà D A).

Do ông Nguyễn Toàn Th là người đại diện hợp pháp.

Đều trú tại: Thôn XT , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội.

(Có mặt ông Th ; Vắng mặt bà D A)

4. Ông Nguyễn Trung T , sinh năm 1971

5. Bà Nguyễn Thị Thanh T , sinh năm 1973.

6. Anh Nguyễn Quốc T1 , sinh năm 1990 (con ông T – bà T);

7. Chị Nguyễn Hà M , sinh năm 1994 (con ông T – bà T);

Đều trú tại: Khu ĐV , thị trấn XM , huyện CM , Hà Nội.

(Có mặt ông T ; Vắng mặt bà T , anh T1 , chị M).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai Tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/8/2011, Ngân hàng TMCP DK TC - chi nhánh HK (sau này đổi tên thành Ngân hàng thương mại TNHH MTV DK TC - chi nhánh TĐ và vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A ký Hợp đồng tín dụng số 0422/HĐTD – GPBHK/11. Ngày 18/8/2011 với nội dung: Ngân hàng cho ông Th , Bà D A vay số tiền 2.950.000.000 đồng; Mục đích: Bổ sung vốn góp đầu tư dự án xây dựng nhà hàng dịch vụ và văn phòng làm việc tại xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội; Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày 18/08/2011 đến ngày 18/08/2016; Lãi suất vay tại thời điểm nhận nợ: 23,5%/năm, lãi suất cho vay các kỳ tiếp theo được xác định bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ + Biên độ theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Kỳ hạn điều chỉnh lãi suất trên từng khế ước nhận nợ hoặc cách thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của Ngân hàng tại từng thời kỳ;

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

Ngày 11/8/2011, Bà Hà Thị D A , ông Nguyễn Toàn Th và Ngân hàng DK đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 663, tờ bản đồ số 05 có diện tích 73m² tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9000484, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00701 do UBND huyện CM cấp ngày 22/3/2011 đứng tên hộ bà Hà Thị D A và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 534, tờ bản đồ số 05 có diện tích 73m² tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9000483, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00703 do UBND huyện CM cấp ngày 22/3/2011 đứng tên hộ ông Nguyễn Toàn Th .Ngày 06/9/2012, Ngân hàng và hộ ông Th đã làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp là thửa đất 534 và thửa đất 663.

Ngày 06/9/2012, vợ chồng bà Hà Thị D A , ông Nguyễn Toàn Th và Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 534 để đảm bảo hợp đồng tín dụng 0422/HĐTD – GPBHK/11 ngày 18/8/2011. Hợp đồng thế chấp được công chứng 2255.2012/HĐTC ngày 06/09/2012 tại Văn phòng Công chứng TL và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CM ngày 08/09/2012.

Ngày 11/9/2012 giữa Ngân hàng DK và vợ chồng ông Th , Bà D A đã ký phụ lục Hợp đồng tín dụng, sửa đổi tài sản đảm bảo cho khoản vay trên chỉ còn thửa đất số 534;

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng:

- Ngày 15/9/2012, vợ chồng ông Th , Bà D A thanh toán trả được 350.988.194 đồng. Ngày 15/9/2012, ông Th , Bà D A có Giấy đề nghị cơ cấu lại kỳ hạn trả nợ với nội dung: đề nghị được nhập phần tiền lãi còn nợ là 370.000.000 đồng vào tiền nợ gốc (BL436) và điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc và lãi. Ngày 21/9/2012, Ngân hàng DK đã có tờ trình và được sự đồng ý của Ban tín dụng nên đã nhập số tiền lãi 370.000.000 đồng vào gốc để tính nên nợ gốc thời điểm 21/9/2012 của vợ chồng ông Th , Bà D A là 3.320.000.000 đồng (BL 441). Do đến các kỳ trả nợ gốc, lãi tiếp theo, ông Th , Bà D A đều không trả được nợ, nên hai bên đã ký các phụ lục, cụ thể như sau:

- Ngày 23/11/2012, hai bên ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 0422/HĐTD – GPBHK/11; Ngày 18/03/2013, hai bên ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 0422/HĐTD – GPBHK/1; Ngày 29/06/2013, hai bên ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 0422/HĐTD – GPBHK/11 ;Ngày 26/11/2013 hai bên ký kết Phụ lục Hợp đồng tín dụng 0422/HĐTD – GPBHK/11; Ngày 21/5/2014, hai bên ký kết Phụ

lục Hợp đồng tín dụng 0422/HĐTD – GPBHK/11 với nội dung cơ cấu lại kỳ hạn trả nợ gốc và lãi.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC đã giải ngân cho vợ chồng ông Th , Bà D A theo Khế ước nhận nợ số 01.0422/KUNN - GPBHK/11, với số tiền 2.950.000.000 đồng.

Tạm tính đến ngày 11/01/2019, ông Th , Bà D A đã thanh toán trả Ngân hàng DK tiền nợ gốc là: 340.016.745 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 536.503.123 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.323.540 đồng, lãi phạt: 334.593 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông Th , Bà D A có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến thời điểm ngày 27/5/2019 là 6.173.851.855 đồng, trong đó: nợ gốc là: 2.979.983.255 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.654.827.936 đồng; nợ lãi quá hạn: 995.301.941 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 543.738.723 đồng.

Buộc vợ chồng ông Th , Bà D A tiếp tục chịu lãi phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 28/5/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông Th , Bà D A không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 534 để tất toán khoản nợ trên.

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 ông Th , Bà D A đối với Ngân hàng, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Th , Bà D A vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

Về Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng DK và vợ chồng ông T , bà T :

Ngày 30/08/2012; Ngân hàng DK – Chi nhánh TĐ và ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T ký Hợp đồng tín dụng số 0182/HĐTD-GPBHK/12 với nội dung Ngân hàng cho ông T , bà T vay số tiền: 2.000.000.000 đồng; mục đích vay: Góp vốn đầu tư xây dựng tổ hợp nhà hàng dịch vụ tại TXT , huyện CM , Hà Nội; thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày bên vay rút tiền vay lần đầu tiên theo Hợp đồng tín dụng này; Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi, bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ + biên độ theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân/điều chỉnh; kỳ hạn điều chỉnh lãi suất trên từng khế ước nhận nợ hoặc cách thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của Ngân hàng tại từng thời kỳ; lịch trả nợ: Trả nợ lãi: Vào ngày 15 hàng tháng; Trả nợ gốc: 01 lần vào ngày đáo hạn ghi trên khế ước nhận nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay : Ngày 11/8/2011, Bà Hà Thị D A , ông Nguyễn Toàn Th và Ngân hàng DK đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 534 (BL 433), được UBND xã TXT chứng thực số 63 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CM ngày 12/8/2011. Tuy nhiên, ngày 06/9/2012, Ngân hàng và bà D A , ông Th đã làm thủ tục giải chấp thửa đất 534.

Ngày 28/8/2012, hộ gia đình ông Nguyễn Trung T gồm: Ông T , bà Nguyễn Thị Thanh T , anh Nguyễn Quốc T1 , chị Nguyễn Hà M và Ngân hàng DK đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 664, tờ bản đồ số 05, diện tích 63m² tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BD900485, số vào sổ cấp GCN: 00702 do UBND huyện CM , thành phố Hà Nội cấp ngày 22/03/2011 đứng tên Hộ ông Nguyễn Trung T (sau đây gọi tắt là thửa đất số 664) tại Văn phòng Công chứng TL (số công chứng 2169.2012/HĐTC) và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CM ngày 30/8/2012.

Nghĩa vụ đảm bảo cho số tiền nợ gốc là 982.500.000 đồng và các khoản lãi phát sinh trên số tiền gốc.

+ Ngày 06/9/2012, vợ chồng bà D A , ông Th và Ngân hàng DK đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 663 tại Văn phòng công chứng TL (số công chứng 2254.2012/HĐTC) và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CM ngày 08/9/2012. Nghĩa vụ đảm bảo cho số tiền nợ gốc là 1.138.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh trên số tiền gốc.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân cho ông T , bà T khoản tiền 2.000.000.000 đồng theo hai khế ước nhận nợ: Khế ước nhận nợ số 01.182/KUNN-GPBHK/12 ngày 30/08/2012 số tiền giải ngân 900.000.000 đồng; thời hạn vay 1 năm; Lãi suất 13%; Khế ước nhận nợ số 02/0182/KUNN-GPBHK/12 ngày 11/09/2012 số tiền giải ngân: 1.100.000.000 đồng. Thời hạn vay đến ngày 30/08/2013; Lãi suất 13%; Mục đích vay: Góp vốn đầu tư xây dựng tổ hợp nhà hàng dịch vụ tại TXT , huyện CM , Hà Nội.

Từ ngày 23/10/2014 đến 07/11/2017 ông T , bà T mới trả được 210.000.000 đồng; trong quá trình giải quyết tại Tòa án, ngày 11/01/2019 ông T , bà T trả thêm được 50.000.000 đồng tiền nợ gốc. Tạm tính đến ngày 11/01/2019, vợ chồng ông T , bà T đã thanh toán như sau:

Đối với khế ước số 01 đã trả: gốc: 260.000.000 đồng; lãi chậm trả trên lãi: 2.188.591 đồng; lãi trong hạn: 107.275.000 đồng;

Đối với khế ước số 02 đã trả: gốc: 0 đồng; lãi chậm trả trên lãi: 2.041.951 đồng; lãi trong hạn: 92.803.409 đồng;

Tổng cộng đã trả: gốc: 260.000.000 đồng; lãi trong hạn: 200.078.409 đồng; lãi chậm trả trên lãi: 4.230.542 đồng.

Ngân hàng DK đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau: Buộc ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Thanh T thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/5/2019 là: 3.703.125.660 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.740.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 407.959.925 đồng; nợ lãi quá hạn 1.286.920.000 đồng; nợ lãi phạt chậm trả trên lãi: 268.245.736 đồng.

Buộc ông T, bà T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 0182/HĐTD-GPBHK/12 ngày 30/08/2012, kể từ ngày 28/5/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Trường hợp ông T, bà Nguyễn Thị Thanh T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng DK có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 664 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Trung T và Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 663 thuộc quyền sử dụng của hộ bà Hà Thị D A để thu hồi nợ.

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 ông T, bà T đối với Ngân hàng, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T, bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

*** Tại bản tự khai và các biên bản ghi lời khai Bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Toàn Th, bà Hà Thị D A thống nhất trình bày:** Ông, bà nhất trí với ý kiến của ngân hàng trình bày về thời gian và nội dung ký kết các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

Ông, bà xác nhận có làm đơn đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ đề ngày 15/9/2012. Do Ngân hàng không giải ngân đủ số tiền cần vay, nên đến kỳ trả lãi đầu tiên ông bà chỉ trả được một phần tiền lãi. Khi đó Ngân hàng có đưa ra ý kiến tiền lãi còn nợ của năm đó nhập vào tiền gốc, nhưng vợ chồng ông, bà không đồng ý và đề nghị cho vợ chồng ông, bà nợ khoản tiền đó. Đến nay vợ chồng ông bà không chấp nhận số tiền nợ lãi 370.000.000 đồng nhập vào tiền gốc như ngân hàng trình bày.

Đối với khoản tiền vợ chồng ông bà đã trả thì chưa đối chiếu được, tháng 01/2019 vợ chồng ông bà có trả thêm khoản vay là 50.000.000 đồng tiền gốc.

Để đảm bảo khoản vay hợp đồng tín dụng số 0422/HĐTD – GPBHK/11 ngày 11/8/2011 ông, bà xác nhận ngày 11/8/2011, vợ chồng ông bà và Ngân hàng ký 02 hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng số 61 thế chấp thửa đất số 534 và

hợp đồng số 62 thế chấp thửa đất số 663. Ngày 06/9/2012 thì các bên đã làm thủ tục giải chấp hai thửa đất trên.

Ngày 06/9/2012, Ngân hàng và ông bà ký lại hợp đồng thế chấp chỉ thế chấp thửa đất số 534 để đảm bảo cho khoản vay trên. Lý do có việc thay đổi là do có nhu cầu vay 4.000.000.000 đồng thì phải có 02 tài sản bảo đảm là thửa đất số 534 và thửa 663. Tuy nhiên, do Ngân hàng chỉ giải ngân cho ông bà số tiền 2.950.000.000 đồng, nên các bên đã phải làm các thủ tục giải chấp như trên.

Ngày 06/9/2012, ông, bà ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 663 để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Thanh T theo hợp đồng tín dụng 0182/HDTD-GPBHK/12 ngày 30/08/2012.

Mục đích vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông T, bà T vay vốn của Ngân hàng DK – Chi nhánh TĐ là để hai gia đình cùng đầu tư xây dựng tổ hợp nhà hàng dịch vụ và văn phòng làm việc trên 03 thửa đất số 534 (đứng tên hộ bà D A), 663 (đứng tên hộ ông Th), 664 (đứng tên hộ ông T).

Hiện trên thửa đất số 534 gia đình ông bà đang sinh sống gồm vợ chồng ông bà và hai con là Nguyễn Hữu Minh Q và Nguyễn Minh K, ngoài ra không có ai khác. Khi thế chấp trên đất có ngôi nhà 02 tầng (trong đó có một tầng hầm). Hiện nay trên cả thửa đất số 534, 663 đều có nhà 5 tầng và đã đi vào hoạt động tổ hợp nhà hàng; ông là người đứng ra kinh doanh toàn bộ công trình này. Ông bà xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông và vợ chồng ông T.

Theo ông việc dẫn đến vi phạm hợp đồng cũng có lỗi của Ngân hàng, vì Ngân hàng không giải ngân đủ số tiền mà vợ chồng ông, bà cần vay, dẫn đến ông bà thiếu vốn để hoàn thiện công trình đưa vào kinh doanh, dẫn đến khó khăn kéo dài. Nay ông, bà đề nghị Ngân hàng gia hạn cho vợ chồng ông, bà trả dần trong vòng 05 năm và xin miễn lãi, cụ thể mỗi tháng vợ chồng ông, bà trả gốc từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng.

Nếu phải xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 534 vì do có nhà xây dựng lấn sang thửa số 663 là 8,6m² thì các bên phải thỏa thuận với nhau.

*** Tại bản tự khai và các biên bản ghi lời khai của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung T trình bày:**

Ông nhất trí với ý kiến của ngân hàng đã trình bày về thời gian, nội dung ký kết các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Để đảm bảo cho khoản vay trên của vợ chồng ông, thì vợ chồng ông và các con là anh T1, chị M đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất 664 và vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th – bà Hà Thị D A đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất 663. Thời điểm thế chấp đất trên đất có ngôi nhà 02 tầng (trong đó có một tầng hầm), đến nay ngôi nhà xây dựng 03 tầng (trong đó có 01 tầng hầm). Tài sản trên 03 thửa đất 534, 663, 664 là một công trình kiến trúc liền

khởi thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng ông Th – Bà D A và vợ chồng ông; công trình này là tổ hợp dịch vụ nhà hàng, được xây dựng từ một phần vốn vay của Ngân hàng DK . Hiện ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A đang kinh doanh tổ hợp nhà hàng này.

Hiện nay vợ ông là bà T và các con đều bận đi làm nên không đến Tòa án để giải quyết vạ án được.

Nay ông đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng ông được trả nợ dần theo quý hoặc nửa năm một trong vòng 05 năm và đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ lãi cho vợ chồng ông.

Tại bản án sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 27,28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CM , Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV DK TC đối với vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A .

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV DK TC đối với vợ chồng ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T .

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV DK TC số tiền còn nợ lại theo Hợp đồng tín dụng số 0422/HĐTD – GPBHK/11 ngày 18/8/2011, kèm theo Khế ước nhận nợ số 01.0422/KUNN-GBBHK/11 ngày 18/8/2011, tạm tính đến hết ngày 27/5/2019 là: 5.346.121.500 đồng trong đó: nợ gốc 2.609.983.255 đồng; nợ lãi trong hạn 1.759.284.349 đồng; nợ lãi quá hạn là: 976.853.896 đồng.

Ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, kể từ ngày 28/5/2019 đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV DK TC số tiền còn nợ lại theo Hợp đồng tín dụng số 0182/HĐTD-GPBHK/12 ngày 30/08/2012, kèm theo Khế ước nhận nợ số 01.182/KUNN-GPBHK/12 ngày 30/08/2012, khế ước nhận nợ số 02/0182/KUNN-GPBHK/12 ngày 11/9/2012, tạm tính đến hết ngày 27/5/2019 là: 3.430.649.383 đồng, trong đó: nợ gốc 1.740.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 407.959.925 đồng; nợ lãi quá hạn 1.282.689.458 đồng.

Ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, kể từ ngày 28/5/2019 đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

5. Trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền còn nợ lại của Hợp đồng tín dụng số 0422/HĐTD – GPBHK/11 ngày 18/8/2011, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV DK TC có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền

xử lý tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 534, tờ bản đồ số 05 có diện tích 73m² tại thôn XT, xã TXT, huyện CM, Thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9000483, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00703 do UBND huyện CM cấp ngày 22/3/2011 đứng tên hộ ông Nguyễn Toàn Th.

6. Trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Trung T – bà Nguyễn Thị Thanh T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền còn nợ lại của Hợp đồng tín dụng số 0182/HDTD-GPBHK/12 ngày 30/08/2012, thì Ngân hàng Thương mại TNHH MTV DK TC có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là:

6.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 05, diện tích 63m² tại thôn XT, xã TXT, huyện CM, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD900485, số vào sổ cấp GCN: 00702 do UBND huyện CM, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/03/2011 đứng tên hộ ông Nguyễn Trung T. Nghĩa vụ đảm bảo tạm tính đến ngày 27/5/2019 cho số tiền gốc là 640.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 168.334.167 đồng; nợ lãi quá hạn 518.443.909 đồng;

6.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 663, tờ bản đồ số 05, diện tích 73m² tại thôn XT, xã TXT, huyện CM, Thành phố Hà Nội; theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9000484, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00701 do UBND huyện CM cấp ngày 22/3/2011, đứng tên hộ bà Hà Thị D A. Nghĩa vụ đảm bảo tạm tính đến ngày 27/5/2019 cho số tiền gốc là: 1.100.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 239.625.758 đồng; nợ lãi quá hạn là: 764.245.549 đồng.

* Việc xử lý tài sản thế chấp là công trình gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 534, 663, 664 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th, bà Hà Thị D A và vợ chồng Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Thanh T, được thực hiện theo điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

* Tạm giao cho vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th, bà Hà Thị D A và vợ chồng ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Thanh T quản lý, sử dụng 55,1m² diện tích công trình lấn chiếm hành lang sông Bùi và 112m² diện tích công trình lấn chiếm hành lang lưu không đường Hồ Chí Minh. Các hộ phải tuân thủ các quy định của cơ quan có thẩm quyền khi xử lý các tài sản theo quy định của pháp luật.

(Sơ đồ công trình gắn liền với các thửa đất số 534, 663, 664, trong đó có phần diện tích công trình lấn chiếm hàng lang sông Bùi, hành lang lưu không đường Hồ Chí Minh kèm theo Bản án)

Theo đó, ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A , anh Nguyễn Hữu Minh Q (do ông Th là đại diện hợp pháp), ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T , anh Nguyễn Quốc T1 , chị Nguyễn Hà M có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý các tài sản bảo đảm nói trên không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A và vợ chồng ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV DK TC .

7. Bác yêu cầu đòi khoản tiền lãi phạt chậm trả trên lãi trong hạn của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV DK TC đối với vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A là 827.730.355đồng và đối với vợ chồng ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T là 272.476.278đồng.

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 06/6/2019 nguyên đơn Ngân hàng DK có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận số tiền lãi nhập gốc đối với số tiền 370.000.000 đồng của ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A ; Chấp nhận yêu cầu buộc vợ chồng ông Th , Bà D A và vợ chồng ông T , bà T phải thanh toán trả cho Ngân hàng tiền phạt chậm trả lãi và đề nghị không tách nghĩa vụ tài sản đảm bảo đối với nghĩa vụ trả nợ của Vợ chồng ông Th , Bà D A và vợ chồng ông T , bà T .

Ngày 10/6/2019, ông Nguyễn Toàn Th và ông Nguyễn Trung T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự không thống nhất được việc giải quyết vụ án

Nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Bị đơn và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự đều xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp cho Tòa án thì không còn chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phúc thẩm trình bày quan điểm:

+ 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: Sau khi tóm tắt nội dung và phân tích nội dung vụ án. Viện kiểm sát trình bày quan điểm: không chấp nhận kháng cáo của các đương sự. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Nguyên đơn Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC ; Bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Toàn Th , ông Nguyễn Trung T làm trong thời hạn luật định. Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên, ông Nguyễn Toàn Th , ông Nguyễn Trung T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1]. Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đưa Ủy ban nhân dân xã TXT , huyện CM , Hà Nội vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng. Vì việc giải quyết vụ án này không liên quan đến quyền lợi ích của ủy ban nhân dân xã, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tiến hành điều tra xác minh tại Ủy ban nhân dân xã TXT . Theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi ích nghĩa vụ của họ...”. Nên Tòa án không đưa ủy ban nhân dân xã TXT , huyện CM , Hà Nội vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự, Quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho bà Hà Thị D A , Châu Nguyễn Hữu Q (do Bà D A và ông Th đại diện theo pháp luật); Bà Nguyễn Thị Thanh T , anh Nguyễn Quốc T1 , chị Nguyễn Hà M theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nhưng bà Hà Thị D A , bà Nguyễn Thị Thanh T , anh Nguyễn Quốc T1 , chị Nguyễn Hà M vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành giải quyết và xét xử vắng mặt bà Hà Thị D A , bà Nguyễn Thị Thanh T , anh Nguyễn Quốc T1 , chị Nguyễn Hà M .

[1.2] Về việc nhập 02 vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 22 và thụ lý số 23 đều cùng ngày 06/12/2018 vào một vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 22/2019/KDTM-ST ngày 06/3/2019 theo Quyết định nhập vụ án kinh doanh

thương mại số 01/2019/QĐST-KDTM: Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện việc ký kết hợp đồng tín dụng của vợ chồng ông T , bà T và hợp đồng tín dụng của vợ chồng ông Th , Bà D A tại Ngân hàng DK là khác nhau, nhưng hai hợp đồng tín dụng này lại có chung mục đích vay vốn của Ngân hàng là để bổ sung vốn góp đầu tư dự án xây dựng nhà hàng dịch vụ và văn phòng làm việc tại xã TXT . Công trình này được xây dựng trên 03 thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ bà D A , hộ ông Th , hộ ông T . Mặt khác hiện nay các bị đơn là anh em ruột, đang cùng kinh doanh và quản lý toàn bộ khu nhà hàng dịch vụ và văn phòng làm việc này, tài sản trên đất nằm trên ba thửa đất liền nhau. Do vậy để giải quyết triệt để, toàn diện vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án cấp sơ thẩm nhập hai vụ án trên thành một vụ án để giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật. Nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Th , ông T .

[2]. Về nội dung hợp đồng tín dụng:

[2.1]. Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét thấy:

Các Hợp đồng tín dụng số 0422/HĐTD – GPBHK/11 ngày 18/8/2011, kèm theo Khế ước nhận nợ số 01.0422/KUNN-GBBHK/11 ngày 18/8/2011 giữa Ngân hàng và vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A và Hợp đồng tín dụng số 0182/HĐTD-GPBHK/12 ngày 30/08/2012, kèm theo Khế ước nhận nợ số 01.182/KUNN-GPBHK/12 ngày 30/08/2012, khế ước nhận nợ số 02/0182/KUNN-GPBHK/12 ngày 11/9/2012 giữa Ngân hàng DK và vợ chồng ông Nguyễn Tiến Trung, bà Nguyễn Thị Thanh T về hình thức của các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Đối với số tiền nợ gốc của vợ chồng ông Th , bà D A . Hội đồng xét xử xét thấy: quá trình giải quyết vụ án các bên đều xác nhận số tiền nợ gốc 2.979.983.255 đồng trong đó có 370.000.000 đồng là tiền nợ lãi từ ngày 18/8/2011 đến 18/8/2012. Ngân hàng DK đã nhập số tiền nợ lãi này vào tiền nợ gốc theo giấy đề nghị cơ cấu lại kỳ hạn trả nợ của vợ chồng ông Th , Bà D A (BL 436): Thỏa thuận này ban đầu được vợ chồng ông Th , Bà D A chấp nhận, nhưng sau đó lại không chấp nhận tại Biên bản làm việc ngày 04/6/2015 và ngày 31/7/2015 giữa Ngân hàng với ông Th (BL 286, 311). Xét thấy: Tại mục IV các điều khoản chung của Hợp đồng tín dụng quy định: “ Trong trường hợp bên vay không đủ tiền để thanh toán nợ gốc, lãi thì Ngân hàng quyết định thứ tự và tỷ lệ ưu tiên thanh toán nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt và các loại phí phù hợp với quy định của pháp luật”. Theo quy định tại khoản 4 Điều 18 thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30-/12/2016 quy định: “ đối với khoản nợ vay bị quá hạn trả nợ, tổ chức tín dụng thực hiện theo thứ tự nợ gốc thu trước, nợ lãi tiền vay thu sau”. Do vậy, về nguyên tắc khi thu nợ Ngân hàng phải thu nợ gốc trước, sau

đó mới thu lãi, nên việc Ngân hàng nhập số lãi còn thiếu vào số nợ gốc là không đúng. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Do vậy, xác định số tiền gốc ban đầu của vợ chồng ông Th , Bà D A vay là 2.950.000.000 đồng, vợ chồng ông Th , Bà D A đã trả được 340.016.745 đồng tiền gốc, nên tính đến ngày 27/05/2019 thì vợ chồng ông Th , Bà D A chỉ còn nợ Ngân hàng DK số tiền gốc là 2.609.983.255 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A phải thanh toán trả cho Ngân hàng DK số tiền nợ gốc là : 2.609.983.255 đồng; Buộc vợ chồng ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T phải thanh toán trả Ngân hàng DK số tiền nợ gốc là: 1.740.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.1.2] Về lãi suất :

Ông Nguyễn Toàn Th , ông Nguyễn Trung T cho rằng việc các ông vi phạm hợp đồng cũng có lỗi của Ngân hàng, vì Ngân hàng không giải ngân đủ số tiền vay cho các ông, dẫn đến việc các ông thiếu vốn hoàn thiện công trình, không khai thác được công trình để kinh doanh đúng thời hạn, nên mất khả năng thanh toán. Do đó các ông không đồng ý trả lãi cho Ngân hàng.

Xét thấy: Tại khoản 3 Điều 1 hợp đồng tín dụng quy định: “Khi rút vốn, bên vay lập đề nghị kèm bảng kê rút vốn theo mẫu của ngân hàng. Ngân hàng có thể chấp nhận một phần hoặc toàn bộ số tiền được rút theo đề nghị rút vốn...”. Mặt khác tại phiên tòa các đương sự đều xác nhận khi ngân hàng giải ngân tiền cho bị đơn không đủ như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, thì các bên đã ký các phụ lục hợp đồng để rút bớt tài sản thế chấp và ông Th , ông T cũng không có thắc mắc gì về việc này. Nên không có căn cứ để cho rằng Ngân hàng có lỗi trong việc giải ngân.

Tại khoản 2 Điều 2 của các Hợp đồng tín dụng và mục 2 Khế ước nhận nợ các bên thỏa thuận: “Lãi suất vay tại thời điểm nhận nợ: 23,5%/năm, lãi suất cho vay các kỳ tiếp theo được xác định bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ + Biên độ theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Kỳ hạn điều chỉnh lãi suất trên từng khế ước nhận nợ hoặc cách thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của Ngân hàng tại từng thời kỳ”. Tại khoản 1 mục I các điều khoản chung của hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận: lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn được xác định tại thời điểm khoản vay chuyển sang quá hạn. Tại khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn...”. Theo điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi suất, phạt vi phạm thì trường hợp

không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định nghĩa là không quá 150%. Do vậy, Ngân hàng đã tính lãi quá hạn + 150% nên không được tính thêm mức lãi phạt.

Do vậy số tiền 334.593 đồng lãi chậm trả trên lãi ông Th , Bà D A đã thanh toán trả Ngân hàng được trừ vào tiền nợ lãi quá hạn; số tiền 4.230.542 đồng lãi chậm trả trên lãi mà vợ chồng ông T , bà T đã thanh toán trả cho Ngân hàng cũng được trừ vào tiền lãi quá hạn.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Th , bà D A ; vợ chồng ông T , bà T phải chịu lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn trên số nợ gốc chưa thanh toán là có căn cứ. Nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Th , ông T .

Tạm tính đến ngày 27/5/2019, vợ chồng ông Th , Bà D A còn nợ Ngân hàng tổng số tiền lãi: 2.736.138.245 đồng. Trong đó nợ lãi trong hạn là: 1.759.284.349 đồng; Nợ lãi quá hạn là: $(977.188.489 - 334.593 \text{ đồng}) = 976.853.896 \text{ đồng}$.

Tạm tính đến ngày 27/5/2019, vợ chồng ông T , bà T còn nợ Ngân hàng DK tổng số tiền lãi là: 1.690.649.383 đồng. Trong đó: Nợ lãi trong hạn là: 407.959.925 đồng; nợ lãi quá hạn $(1.286.920.000 - 4.230.542) \text{ đồng} = 1.282.689.458 \text{ đồng}$. Cụ thể:

+ Khế ước 01: Nợ gốc là 640.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 168.334.167 đồng; nợ lãi quá hạn 518.443.909 đồng;

+ Khế ước 02: nợ gốc là 1.100.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 239.625.758 đồng; nợ lãi quá hạn 764.245.549 đồng;

Kể từ ngày 28/5/2019, vợ chồng ông Th , bà D A ; Vợ chồng ông T , bà T còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Ngoài ra, Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC còn yêu cầu ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A phải thanh toán trả cho Ngân hàng khoản tiền lãi phạt chậm trả trên lãi trong hạn của Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên DK TC đối với vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A là 827.730.355 đồng và đối với vợ chồng ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T là 272.476.278 đồng. Như đã phân tích ở trên, xét thấy tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về lãi suất phạt chậm trả, tuy nhiên việc thỏa thuận này là không phù hợp với quy định của pháp luật, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về đòi lãi suất phạt chậm trả là có căn cứ, nên

không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc đòi lãi suất phạt chậm trả.

[3] Về tài sản đảm bảo cho khoản vay :

- Tài sản đảm bảo cho các khoản vay của vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th và bà Hà Thị D A là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 534 tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , Hà Nội; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9000483, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00703 do UBND huyện CM cấp ngày 22/3/2011 mang tên hộ ông Nguyễn Toàn Th . Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 2255.2012/HĐTC ngày 06/09/2012 tại Văn phòng Công chứng TL .

-Tài sản đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Thanh T là:

+Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 05, tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BD900485, số vào sổ cấp GCN: 00702 do UBND huyện CM , thành phố Hà Nội cấp ngày 22/03/2011 mang tên hộ ông Nguyễn Trung T .

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 663, tờ bản đồ số 05 tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9000484, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00701 do UBND huyện CM cấp ngày 22/3/2011, mang tên hộ bà Hà Thị D A .

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều xác nhận việc ký kết các hợp đồng thế chấp trên đều do các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc; Hình thức và nội dung của các hợp đồng đều phù hợp với quy định của pháp luật. Các tài sản thế chấp đều đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, các hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực.

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tách nghĩa vụ tài sản đảm bảo tương ứng với hai khoản nợ của ông Nguyễn Trung T và ông Nguyễn Toàn Th là không đúng. Hội đồng xét xử xét thấy: Các hợp đồng thế chấp đều thể hiện các bên thỏa thuận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 534 tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , Hà Nội đảm bảo cho khoản vay của ông Th , bà D A ; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 05, tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 663, tờ bản đồ số 05 tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội đảm bảo cho khoản vay của ông T , bà T . Các tài sản đều được thẩm định giá trị tại

sản khác nhau và nghĩa vụ đảm bảo của các tài sản theo giá trị tài sản. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm phân tách nghĩa vụ đảm bảo đối với từng tài sản là phù hợp với quy định của pháp luật. Nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Trường hợp vợ chồng ông Th , Bà D A không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, cho Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC ,thì Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 534, tờ bản đồ số 05 tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9000483, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00703 do UBND huyện CM cấp ngày 22/3/2011 mang tên hộ ông Nguyễn Toàn Th .

Trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Trung T – bà Nguyễn Thị Thanh T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC , thì Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là:

+Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 05, tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BD900485, số vào sổ cấp GCN: 00702 do UBND huyện CM , thành phố Hà Nội cấp ngày 22/03/2011 mang tên hộ ông Nguyễn Trung T .Nghĩa vụ đảm bảo tạm tính đến ngày 27/5/2019 cho số tiền gốc là 640.000.000đồng; nợ lãi trong hạn 168.334.167đồng; nợ lãi quá hạn 518.443.909đồng;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 663, tờ bản đồ số 05 tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội; theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9000484, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00701 do UBND huyện CM cấp ngày 22/3/2011, mang tên hộ bà Hà Thị D A .Nghĩa vụ đảm bảo tạm tính đến ngày 27/5/2019 cho số tiền gốc là 1.100.000.000đồng; nợ lãi trong hạn 239.625.758đồng; nợ lãi quá hạn 764.245.549 đồng.

Trường hợp số tiền xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết toàn bộ khoản nợ thì vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A và vợ chồng ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC .

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

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: “Tạm giao cho vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th, bà Hà Thị D A và vợ chồng ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Thanh T quản lý, sử dụng 55,1m² diện tích công trình lần chiếm hành lang sông Bùi và 112m² diện tích công trình lần chiếm hành lang lưu không đường Hồ Chí Minh. Các hộ phải tuân thủ các quy định của cơ quan có thẩm quyền khi xử lý các tài sản theo quy định của pháp luật” là không đúng. Vì phần diện tích đất lưu không này nằm ở phía trước và phía sau của cả ba thửa đất trên. Do vậy, nếu giao cho ông Th, Bà D A và ông T, bà T quản lý, sử dụng thì sẽ không có đường vào các thửa đất này, mặt khác giá trị tài sản thế chấp được xác định theo vị trí mặt đường mòn Hồ Chí Minh. Nên cần sửa án sơ thẩm về phần này.

Từ những phân tích trên, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện CM, thành phố Hà Nội.

Đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; Nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Ông Th, ông T, Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC không phải chịu án phí phúc thẩm do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, 220, 227 và khoản 2 Điều 308; Điều 309; 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.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện CM, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên DK TC đối với vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th, bà Hà Thị D A; Vợ chồng ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Thanh T.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A có nghĩa vụ thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên DK TC số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0422/HĐTD – GPBHK/11 ngày 18/8/2011 và Khế ước nhận nợ số 01.0422/KUNN-GBBHK/11 ngày 18/8/2011, tạm tính đến hết ngày 27/5/2019 là: 5.346.121.500 đồng, trong đó: nợ gốc là: 2.609.983.255 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.759.284.349 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 976.853.896đồng.

Ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A còn phải tiếp tục trả nợ lãi trên số dư nợ gốc cho Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 28/5/2019 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc trên.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên DK TC số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0182/HĐTD-GPBHK/12 ngày 30/08/2012 và Khế ước nhận nợ số 010.182/KUNN-GPBHK/12 ngày 30/08/2012, khế ước nhận nợ số 02/0182/KUNN-GPBHK/12 ngày 11/9/2012, tạm tính đến hết ngày 27/5/2019 là: 3.430.649.383đồng, trong đó: nợ gốc là: 1.740.000.000đồng; Nợ lãi trong hạn là: 407.959.925 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 1.282.689.458đồng.

Ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T còn phải tiếp tục trả nợ lãi trên số dư nợ gốc cho Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 28/5/2019 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc trên.

4. Bác yêu cầu đòi khoản tiền lãi phạt chậm trả trên lãi trong hạn của Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên DK TC đối với vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A là 827.730.355 đồng và đối với vợ chồng ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T là 272.476.278đồng.

5.Trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ số tiền còn nợ cho Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên DK TC , thì Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 534, tờ bản đồ số 05 có diện tích 73m² tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9000483, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00703 do UBND huyện CM cấp ngày 22/3/2011 mang tên hộ ông Nguyễn Toàn Th .Theo hợp đồng thế chấp công chứng số 2255.2012/HĐTC ngày 06/9/2012 Văn phòng Công chứng TL .

6. Trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ số

tiền còn nợ cho Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC , thì Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên DK TC có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 05, diện tích 63m² tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD900485, số vào sổ cấp GCN: 00702 do UBND huyện CM , thành phố Hà Nội cấp ngày 22/03/2011 mang tên hộ ông Nguyễn Trung T . Theo hợp đồng thế chấp công chứng số 2169/2012/HĐTC ngày 28/8/2012 tại văn phòng Công chứng TL . Nghĩa vụ đảm bảo tạm tính đến ngày 27/5/2019 cho số tiền gốc là 640.000.000đồng; nợ lãi trong hạn 168.334.167đồng; nợ lãi quá hạn 518.443.909đồng;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 663, tờ bản đồ số 05, diện tích 73m² tại thôn XT , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội; theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9000484, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00701 do UBND huyện CM cấp ngày 22/3/2011, mang tên hộ bà Hà Thị D A . Theo hợp đồng thế chấp số 2254.2012/HĐTC ngày 06/9/2012 tại Văn phòng Công chứng TL . Nghĩa vụ đảm bảo tạm tính đến ngày 27/5/2019 cho số tiền gốc là 1.100.000.000đồng; nợ lãi trong hạn 239.625.758đồng; nợ lãi quá hạn 764.245.549đồng.

7. Trường hợp số tiền xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết toàn bộ khoản nợ thì vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A và vợ chồng ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC .

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

9. Về Án phí:

+ Án phí sơ thẩm:

- Vợ chồng ông Nguyễn Toàn Th , bà Hà Thị D A phải liên đới chịu 113.346.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Vợ chồng ông Nguyễn Trung T , bà Nguyễn Thị Thanh T phải liên đới chịu 100.613.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên DK TC phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 45.126.000 đồng. Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC đã nộp 103.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên DK TC 57.874.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0003687 và theo biên lai

thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0003688 đều cùng ngày 05/12/2018 của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện CM , Thành phố Hà Nội.

+ Án phí phúc thẩm:

- Hoàn trả Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên DK TC 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0004086 ngày 12/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM , thành phố Hà Nội.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Toàn Th và ông Nguyễn Trung T mỗi người 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí các ông đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0004085 và AA/2015/0004084 đều cùng ngày 12/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM , 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện CM ;
- TAND H. CM
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Tuyết Bằng

