

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 24/2020/DS-PT
Ngày 15-5-2020
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các thẩm phán: Ông Lê Anh Sơn

Ông Lương Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Nga - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà LTC, sinh năm 1971, nơi cư trú: Tổ A, phường B, quận C, thành phố Hải Phòng, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông BDT, sinh năm 1980 và bà DTH, sinh năm 1982; nơi cư trú: Tổ D, phường B, quận C, thành phố Hải Phòng, ông BDT vắng mặt, bà DTH, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông BDT: Bà E, sinh năm 1958, nơi cư trú: Tổ D, phường B, quận C, thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền ngày 15/5/2020), có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông BDT, bà DTH.

- Người kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà LTC và bị đơn ông BDT, bà DTH thống nhất trình bày:

Ngày 10/11/2012, bà LTC và ông BDT thỏa thuận: Bà LTC cho ông BDT, bà DTH vay số tiền 274.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay từ 6 tháng đến 01 năm và thế chấp một phần diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông BDT, bà DTH, hai bên có viết giấy vay tiền với nội dung nêu trên nhưng chưa giao tiền. Đến ngày 12/11/2012 bà LTC, ông BDT, bà DTH đến phòng công chứng F làm hợp đồng vay tiền với nội dung: Bà LTC cho vợ chồng ông BDT, bà DTH vay số tiền 274.000.000 đồng, thời gian vay là 18 tháng, có thỏa thuận về trả lãi nhưng không có mức lãi cụ thể. Sau khi ký hợp đồng vay tiền bà LTC đã giao đủ số tiền 274.000.000 đồng cho ông BDT, bà DTH tại phòng công chứng F. Bà LTC ông BDT, bà DTH đều xác nhận Giấy vay tiền ngày 10/11/2012 và Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 là một nội dung; bà LTC chỉ cho ông BDT, bà DTH vay một khoản tiền là 274.000.000 đồng. Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 ông BDT, bà DTH đã thế chấp 50,91m² đất (có trích đo kèm theo) và nhà ở trên đất có diện tích xây dựng là 20m² tại Tổ D, phường B, quận C, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 319920 vào sổ CH00208/VĐ do UBND quận C cấp ngày 07/11/2012 cho ông BDT và bà DTH. Hợp đồng thế chấp được Văn phòng công chứng F; địa chỉ: Số 28 G, phường H, quận I, thành phố Hải Phòng chứng thực nhưng các bên không đăng ký giao dịch bảo đảm. Ông BDT, bà DTH đã tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà LTC quản lý.

Bà LTC cho rằng: Khi đến hạn thanh toán số tiền nợ mặc dù bà LTC đã nhiều lần nhắc nhở yêu cầu ông BDT, bà DTH trả nợ nhưng ông BDT, bà DTH không thanh toán tiền gốc và lãi cho bà LTC như hai bên đã thỏa thuận;

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đề nghị Tòa buộc ông BDT, bà DTH phải trả các khoản tiền sau: Tiền nợ gốc là 274.000.000 đồng; lãi tính từ ngày 12/11/2012 đến 12/11/2019 là 7 năm x mức lãi suất là 13,5%/tháng tương ứng là 258.930.000 đồng. Tổng là 532.930.000 đồng.

Khi nào ông BDT, bà DTH thanh toán xong toàn bộ nợ gốc và lãi nêu trên thì bà LTC sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông BDT, bà DTH; trường hợp ông BDT, bà DTH không thanh toán được nợ, bà LTC yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để bà LTC thu hồi nợ.

Quan điểm của bị đơn ông BDT và bà DTH:

Do kinh tế khó khăn nên đến hết thời hạn vay ông BDT, bà DTH không trả được nợ. Ông BDT chỉ chấp nhận trả tiền gốc là 274.000.000 đồng còn tiền lãi đã thỏa thuận trong giấy vay mức lãi suất là 3%/tháng nay ông BDT không đồng ý với lãi suất này, đề nghị Tòa tính lãi theo quy định của pháp luật và đề nghị bà LTC miễn lãi cho vợ chồng ông. Quá trình hòa giải tại Tòa án ông BDT đề nghị được trả toàn bộ số nợ gốc, trả lãi là 126.000,000đ theo phương thức trả làm 2 đợt: Đợt 1 tháng 9/2019 trả 300.000.000đ, bà LTC trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đợt 2: Sau 6 tháng trả 100.000.000đ. Tại đơn đề nghị ngày 14/11/2019 ông BDT trình bày: Đối với khoản tiền vay 274.000.000 đồng của bà LTC, từ năm 2012 đến năm 2019 bà LTC không có đơn đôn đốc đòi nợ hoặc ý kiến gì khác; ông BDT đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với nội dung khởi kiện của bà LTC.

Tại Bản án số 07/2019/DS-ST ngày 15-11-2019 của Tòa án nhân dân quận Kiến An đã căn cứ vào các điều 5, 26, 35, 39, 184, 227, 244, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 105, 155, 157, 429 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 122, 123, 124, 290, 318, 322, 343, 344, 355, 389, 401, 471, 474, 476, 715, 716 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 4 Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà LTC. Buộc ông BDT và bà DTH phải trả bà LTC số tiền là 532.930.000 đồng (Năm trăm ba mươi hai triệu chính trăm ba mươi nghìn đồng) trong đó: Tiền nợ gốc theo Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 là 274.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi bốn triệu); tiền lãi tính từ ngày 12/11/2012 đến ngày 12/11/2019 là 258.930.000 đồng (Hai trăm năm mươi tám triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng).

Sau khi ông BDT, bà DTH đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền là 532.930.000 đồng (Năm trăm ba mươi hai triệu chính trăm ba mươi nghìn đồng) cho bà LTC, bà LTC phải trả cho ông BDT và bà DTH Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 319920 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00208/VĐ do UBND quận C cấp ngày 07/11/2012 đứng tên chủ sử dụng là ông BDT và bà DTH.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông BDT, bà DTH không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ tiền nợ đã nêu trên thì bà LTC được quyền yêu cầu xử lý phát mại bán đấu giá tài sản thế chấp là diện tích 50,91m² đất và tài sản gắn liền với đất là nhà 01 tầng có diện tích xây dựng là 20m² và toàn bộ công trình xây dựng thêm trên đất sau khi đã đưa vào thế chấp tại Tổ D, phường B, quận C, thành phố Hải Phòng, thuộc thửa đất số: 87-01, tờ bản đồ: VĐ.17(303591-8-c); 66-02, tờ bản đồ số: VĐ.16 (303591-7-d); có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 319920 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00208/VĐ do UBND quận C cấp ngày 07/11/2012 mang tên ông BDT và bà DTH như sau: Bà LTC có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo phương thức mà bà LTC, ông BDT và bà DTH đã thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2012 để thu hồi nợ.

Ngày 14/12/2019, bị đơn ông BDT và bà DTH kháng cáo nội dung: Bản án sơ thẩm đã áp dụng Điều 157 Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính lại thời hiệu về phân lãi suất là không đúng. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho khoản vay vô hiệu vì không đăng ký thế chấp nhưng Bản án lại tuyên phát mại để đảm bảo cho khoản vay là không có căn cứ. Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm về số tiền lãi, và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ngày 13/12/2019, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng kháng nghị nội dung: Theo điểm b khoản 3 Điều 23 Nghị Quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 13/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tính lãi trên số nợ gốc đã hết thời hiệu khởi kiện. Bản án sơ thẩm căn cứ vào biên bản hòa giải tại Trung tâm hòa giải đối thoại và áp dụng Điều 157 Bộ luật dân sự để xác định lại thời hiệu khởi kiện và buộc bị đơn phải trả 258.930.000đ là tiền lãi theo hợp đồng là không thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 là “ *các bên đã tự hòa giải với nhau*” và cũng không phải là trường hợp các bên đã xác nhận khoản nợ như nhận định của bản án sơ thẩm.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, Điều 130 Luật đất đai năm 2003, Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là bắt buộc nên hợp đồng thế chấp nêu trên là vô hiệu. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực là không có căn cứ; Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Rút một phần nội dung kháng nghị do vụ án có tình tiết mới. Bà LTC đã cung cấp trong thời gian từ năm 2014 đến 2019 bà LTC đã nhiều lần đến nhà vợ chồng anh BDT để đòi và cho khát nợ, việc này có người làm chứng.

Theo điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, Điều 130 Luật đất đai năm 2003, Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là bắt buộc. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên quyền phát mại diện tích đất bị đơn đã thế chấp nhưng không đăng ký giao dịch bảo đảm là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 127 343 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 157, 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 130 luật đất đai năm 2003, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát, một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ngày 12/11/2012

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

-Về tố tụng:

[1] Đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản (vay tiền), bị đơn cư trú tại quận C, Tòa án nhân dân quận Kiến An thành phố Hải Phòng thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt. Song tại phiên tòa nguyên đơn từ chối không mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp

pháp. Do vậy Hội đồng xét xử không đưa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn vào tham gia tố tụng.

[3] Tại phiên tòa Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng rút một phần nội dung kháng nghị về phần bản án sơ thẩm xác định lại thời hiệu khởi kiện buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi 258.000.000đ theo hợp đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 289 Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng.

- *Về nội dung:* Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông BDT và bà DTH đề nghị hủy bản án sơ thẩm về số tiền lãi và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn bà LTC yêu cầu bị đơn ông BDT, bà DTH thanh toán khoản tiền vay là 274.000.000 đồng, lãi 3%/tháng, thời hạn vay là 18 tháng thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 giữa bà LTC và ông BDT, bà DTH. Đây là yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu tài sản (tiền) thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 155, Điều 105 Bộ luật Dân sự năm 2015. Song đối với yêu cầu thanh toán về số tiền lãi theo hợp đồng vay tiền có thời hạn 18 tháng tính từ ngày 12/11/2012 thì đến ngày 12/5/2014 đến hạn bị đơn phải thanh toán nợ nhưng ông BDT, bà DTH không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà LTC, nhưng đến ngày 3/6/ 2019 bà LTC mới khởi kiện tại Tòa. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông BDT yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Căn cứ vào Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm b khoản 3 Điều 23 nghị Quyết số 03/2012/-NQ-HĐTP ngày 13/12/2012 thì phải xem xét về thời hiệu đối với yêu cầu tính lãi của bà LTC. Hội đồng xét xử xác định như sau:

[5] Căn cứ tại Biên bản hòa giải ngày 13/6/2018 tại Trung tâm hòa giải đối thoại tại Tòa án nhân dân quận Kiến An ông BDT và bà DTH đã xác nhận có vay của bà LTC số tiền là 274.000.000đ và lãi 3% và đề nghị cho ông bà được trả số tiền 350.000.000 đồng; tại Biên bản hòa giải của Tòa án nhân dân Quận Kiến An ngày 05/9/2019 ông BDT đề nghị trả cho bà LTC số tiền nợ gốc là 274.000.000đ và số tiền lãi 126.000.000 đồng, tổng số tiền là 400.000.000đ. Bản án sơ thẩm đã căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật Dân sự quy định: “1. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại trong trường hợp sau đây: a) Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện;...2. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại kể từ ngày tiếp theo sau ngày xảy ra sự kiện quy định tại khoản 1 Điều này”. Do vậy cấp sơ thẩm đã áp dụng bắt đầu lại thời hiệu kiện trong trường hợp này đề buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 258.930.000đ ($274 \times 13,5 \% \times 7 \text{ năm} = 258.930.000\text{đ}$) là có căn cứ.

[6] Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà LTC đã cung cấp trong thời gian từ năm 2014 đến 2019 bà LTC đã nhiều lần đến nhà vợ chồng ông BDT yêu cầu ông BDT và bà DTH trả số tiền nợ gốc 274.000.000đ và số tiền lãi nhưng ông BDT trình bày hiện kinh tế đang khó khăn nên bà LTC cho khát nợ. Bà LTC nhiều lần dẫn người đến để mua nhà để đòi nợ nhưng không có kết quả. Sự việc này tại phiên tòa người làm chứng là anh Nguyễn Tiến Hưng, Trịnh Xuân An có mặt xác nhận là người đi cùng bà LTC đến nhà vợ chồng ông BDT là có thật. Như vậy, từ

khi đến hạn trả nợ bà LTC liên tục yêu cầu ông BDT, bà DTH trả nợ và đồng ý cho vợ chồng ông BDT khát nợ theo thỏa thuận.

Bị đơn kháng cáo và Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng kháng nghị cho rằng: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, Điều 130 Luật đất đai năm 2003, Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là bắt buộc nên hợp đồng thế chấp ngày 12/11/2012 là vô hiệu. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực là không có căn cứ, Hội đồng xét xử đánh giá như sau:

[7] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2012 giữa bên nhận thế chấp là bà LTC, bên thế chấp là ông BDT, bà DTH, tài sản thế chấp là diện tích 50,91m² đất và tài sản trên 50,91 m² đất thuộc thửa đất số: 87-01, tờ bản đồ: VĐ.17(303591-8-c); 66-02, tờ bản đồ số: VĐ.16 (303591-7-d); có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 319920 vào sổ cấp số CH00208/VĐ do UBND quận C cấp ngày 07/11/2012 là tài sản hợp pháp của ông BDT và bà DTH; hợp đồng thế chấp có công chứng, hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể ký kết có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp quy định tại Điều 122, 123, 318, 342, 343, 715, 716 của Bộ luật Dân sự 2005. Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2012 đã đủ điều kiện phát sinh hiệu lực buộc các bên phải thi hành.

[8] Song theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 (khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015) quy định việc đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền là một trong những điều kiện về mặt hình thức. Tuy nhiên quá trình ký kết hợp đồng và giải quyết vụ án bị đơn ông BDT, bà DTH đều tự nguyện thế chấp tài sản hợp pháp của mình để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 và thực tế ông BDT , bà DTH đã giao cho bà LTC quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như phân tích phần trên thì việc các bên không đăng ký tài sản thế chấp không làm mất đi hiệu lực của hợp đồng mà chỉ mất đi quyền đối kháng với người thứ 3 mục đích thông báo về tài sản đã được đăng ký đảm bảo quyền lợi cho người thứ 3 nhằm xác định thứ tự thanh toán trong trường hợp một tài sản dùng đảm bảo cho nhiều nghĩa vụ phải ưu tiên nghĩa vụ thanh toán đối với người có nghĩa vụ về tài sản có đăng ký. Đối với vụ án này theo lời khai của các đương sự và xác minh tại cơ quan có thẩm quyền thì diện tích đất thế chấp nêu trên không có đăng ký thế chấp cho khoản vay nào khác. Theo quy định tại Điều 344 Bộ luật Dân sự 2005 thì: “...việc thế chấp có thời hạn cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp”; trong vụ án này nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chưa chấm dứt do vậy việc thế chấp vẫn còn thời hạn.

[9] Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất thế chấp vẫn nguyên vẹn, không thay đổi, chỉ thay đổi tài sản trên đất là nhà cấp 4, 01 tầng; sau khi thế chấp đã coi nơi xây thêm phía trước nhà 20m², phía sau nhà coi nơi xây thêm 18m²...theo thỏa thuận tại Điều 7 Hợp đồng thế chấp ngày 12/11/2012 các bên đã thỏa thuận “Trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng này, mọi kiến trúc xây dựng

thêm trên tài sản đã đưa vào thế chấp tại hợp đồng này đều được coi là tài sản thế chấp”. Do vậy việc bên thế chấp xây mới, coi nói trên tài sản đã đưa vào thế chấp nêu trên đều được coi là tài sản thế chấp.

Như vậy: Mặc dù tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay tại hợp đồng thế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không được đăng ký thế chấp nhưng không mất đi hiệu lực của hợp đồng nên cấp sơ thẩm đã xác định và tuyên quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho khoản vay nợ giữa nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Kiến An.

[10] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm do không chấp nhận kháng cáo.

[11] Các nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng về việc xác định lại thời hiệu tính lãi trong hợp đồng vay tài sản; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 15-11-2019 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 184, Điều 227, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 105, Điều 155, Điều 157, Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 122, 123, 124, 290, 342, 343, 344, 355, 471, 474, 476, 715, 716 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 4 Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà LTC. Buộc ông BDT và bà DTH phải trả bà LTC số tiền là 532.930.000 đồng (Năm trăm ba mươi hai triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng) trong đó: Tiền nợ gốc là 274.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi bốn triệu); tiền lãi là 258.930.000 đồng (Hai trăm năm mươi tám triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng).

Sau khi ông BDT, bà DTH đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho bà LTC, số tiền là 532.930.000 đồng (Năm trăm ba mươi hai triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng), bà LTC phải trả cho ông BDT và bà DTH Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 319920 vào sổ cấp số CH00208/VĐ do UBND quận C cấp ngày 07/11/2012 đứng tên ông BDT và bà DTH.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 15/11/2019 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông BDT, bà DTH không trả được hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ đã nêu trên thì bà LTC có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý phát mại bán đấu giá tài sản thế chấp là diện tích 50,91m² đất và tài sản gắn liền với đất là nhà 01 tầng có diện tích xây dựng là 20m² và toàn bộ công trình xây dựng thêm trên đất đã thế chấp tại Tổ D, phường B, quận C, thành phố Hải Phòng, thuộc thửa đất số: 87-01, tờ bản đồ: VĐ.17(303591-8-c); 66-02, tờ bản đồ số: VĐ.16 (303591-7-d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 319920 vào sổ số CH00208/VĐ do UBND quận C cấp ngày 07/11/2012 mang tên ông BDT và bà DTH theo phương thức mà bà LTC, ông BDT và bà DTH đã thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2012 để thu hồi nợ.

3.Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Ông BDT và bà DTH phải nộp 25.317.200 đồng.

Hoàn trả lại cho bà LTC số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.0000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007257 ngày 20/6/2019 tại Chi cục Thi hành án quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.

Án phí phúc thẩm: Ông BDT và bà DTH mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Ông BDT, bà DTH đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007476 và biên lai số 0007477 ngày 27/12/2019 tại Chi cục Thi hành án quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quyết định tại khoản 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 5,7 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận Kiến An;
- Chi cục THADS quận Kiến An;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy