

Bản án số: 88/2023/DS-PT

Ngày: 03/3/2023.

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 Hà;

Ông Đinh Như Lâm.

- 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 03 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 562/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2022/DS-ST ngày 07 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 581/2022/QĐ-PT ngày 30/12/2022, Quyết định hoãn phiên toà số 17/2023/QĐPT-HPT ngày 11/01/2023, Quyết định hoãn phiên toà số 33/2023/QĐPT-HPT ngày 8/02/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP QT(VIB);

Trụ sở: Tầng 1 và tầng 2 tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ - Tổng giám đốc

Địa chỉ liên hệ: Tầng M tòa nhà Hồng Hà, số 37 Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thành Công, sinh năm 1970 - Giám đốc thu hồi trực tiếp và xử lý nợ - Trung tâm quản lý nợ ngân hàng bán lẻ - Khối ngân hàng bán lẻ Vib (theo giấy ủy quyền số 94287.21).

Ông Trần Thành Công ủy quyền lại cho ông Nguyễn Tân Cương, bà Hoàng Hồng

Trang, bà Hoàng Thị Hậu (Theo giấy ủy quyền số 009028.22 lập ngày 17/2/2022)

- *Bị đơn:* Ông Vũ Văn V, sinh năm 1987

Trú tại: Tổ 8, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*

1. Bà Dương Thị Thoa, sinh năm 1965;
2. Anh Dương Đức Anh, sinh năm 1991;
3. Chị Lê Thái Hà, sinh năm 1991;
4. Chị Dương Thị Lan Anh, sinh năm 2005;
5. Anh Bùi Công Lâm, sinh năm 2000;

Cùng trú tại: Thôn 3 xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo, Ngân hàng TMCP QT là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB) có ý kiến:

1. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội buộc Ông Vũ Văn V phải thanh toán cho VIB tổng số tiền 490.540.392 đồng (bao gồm nợ gốc: 375.229.473 đồng; Lãi trong hạn: 12.234.286 đồng; Lãi quá hạn: 103.076.633 đồng) (Số liệu tính đến hết ngày 04/8/2022).

2. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký với VIB và theo quy định của pháp luật cho đến khi ông Vũ Văn V trả hết nợ.

3. Trong trường hợp ông Vũ Văn V không thực hiện hoặc thực hiện không đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên VIB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ là Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 251620, thửa đất, số 51(2), tờ bản đồ số 33, diện tích 72 m² do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 27/06/2014 cho bà Bùi Thị Thúy Nhung. Ngày 22/07/2019 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện Thanh Trì xác nhận chuyển nhượng cho ông Vũ Văn V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng Đông Đô chứng nhận tại số công chứng 06625.2019/HĐCN, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/07/2019, theo hồ sơ 190712-0026.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên ông Vũ Văn V phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP QT

Căn cứ, lý do chứng minh cho yêu cầu khởi kiện:

Ngày 28/8/2019, Ngân hàng TMCP QT– Chi nhánh Lý Thường Kiệt do ông Hoàng Văn Hào – Giám đốc phòng kinh doanh (là đơn vị thực hiện cho vay) và ông Vũ Văn V (là bên vay) cùng tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng số 4028846.19 ngày 28/08/2019 và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 28/8/2019 với nội dung: Ngân hàng TMCP QT– Chi nhánh Lý Thường Kiệt cấp cho ông Vũ Văn V khoản tín dụng số tiền 635.000.000 đồng với thời hạn 240 tháng; mục đích cấp tín dụng: Vay bù đắp mua bất động sản ; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10.3%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3.4%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân Khoản Tín Dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm.

Để đảm bảo cho khoản cấp tín dụng 635.000.000 đồng; Ngày 27/8/2019, Bên nhận thế chấp - Ngân hàng TMCP QT chi nhánh Hai Bà Trưng do bà Phan Thị Thu Hằng làm đại diện và Bên thế chấp - ông Vũ Văn V cùng tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 04535.19; quyền số 08 với nội dung: Bên thế chấp đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số: 33 diện tích 72m², địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 251620, do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/06/2014 cho bà Bùi Thị Thúy Nhung. Ngày 22/07/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Thanh Trì xác nhận chuyển nhượng cho ông Vũ Văn V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đông Đô chứng nhận tại số công chứng 06625.2019/HĐCN, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/07/2019, hồ sơ số 190712 -0026. Ngày 28/8/2019 Bên nhận thế chấp - Ngân hàng TMCP QT chi nhánh Lý Thường Kiệt do ông Hoàng Văn Hào làm đại diện và Bên thế chấp - ông Vũ Văn V cùng tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất với nội dung: Bên thế chấp đồng ý thế chấp 01 công trình nhà ở cấp 4 diện tích xây dựng khoảng 72m² gắn liền với thửa đất 51(2), tờ bản đồ số: 33 diện tích 72m², địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

Ngày 28/8/2019 Ngân hàng TMCP QT– Chi nhánh Lý Thường Kiệt đã giải ngân cho ông Vũ Văn V số tiền 635.000.000 đồng ;

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng 4028846.19 ngày 28/08/2019 và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 28/8/2019 , ông Vũ Văn V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Sau khi phát sinh nợ quá hạn, VIB đã nhiều lần đôn đốc tạo điều kiện cho ông Vũ Văn V thanh toán nợ cho VIB nhưng ông Vũ Văn V đã không thực hiện. Do vậy, VIB khởi kiện ông Vũ Văn V ra Tòa.

Trong bản tự khai tại Tòa án và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Vũ Văn V có ý kiến:

Công nhận vào ngày 28/8/2019, ông có ký hợp đồng tín dụng số 4028846.19 với tư cách là bên vay với Ngân hàng TMCP QT– Chi nhánh Lý Thường Kiệt với nội dung: Ngân hàng TMCP QT– Chi nhánh Lý Thường Kiệt cấp cho ông Vũ Văn V

khoản tín dụng 635.000.000 đồng với thời hạn 240 tháng với mục đích cấp tín dụng là vay bù đắp mua bất động sản; Công nhận vào ngày 28/8/2019 Hai bên ký đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ với nội dung: Tổng số tiền giải ngân là 635.000.000 đồng; Thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày 29/8/2019 đến 28/8/2039; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10.3%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3.4%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân Khoản Tín Dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm; Công nhận Ngày 27/8/2019, Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP QTchi nhánh Hai Bà Trưng do bà Phan Thị Thu Hằng làm đại diện và Bên thế chấp - ông Vũ Văn V cùng tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 04535.19; quyển số 08 với nội dung: Bên thế chấp đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối là thửa đất thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số 33 diện tích 72m², địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 251620, do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/06/2014 cho bà Bùi Thị Thúy Nhung. Ngày 22/07/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Thanh Trì xác nhận chuyển nhượng cho ông Vũ Văn V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đông Đô chứng nhận tại số công chứng 06625.2019/HĐCN, quyển số:03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/07/2019, hồ sơ số 190712 -0026 để đảm bảo cho khoản tín dụng gốc là 635.000.000 đồng của bên thế chấp; Công nhận vào ngày 28/8/2019 Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam- Chi nhánh Lý Thường Kiệt đã giải ngân cho ông Vũ Văn V số tiền 635.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số 4028846.19 và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ký ngày 28/8/2019 ông Vũ Văn V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Ông Vũ Văn V công nhận ngôi nhà cấp bốn lợp mái tôn trên thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số 33 diện tích 72m², địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội hiện nay do gia đình bà Dương Thị Thoa đang quản lý sinh sống đã tồn tại từ trước khi ông nhận chuyển nhượng đất từ bà Bùi Thị Thúy Nhung và không phải là tài sản của ông. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bà Bùi Thị Thúy Nhung, ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số: 33 diện tích 72m².

Ông Vũ Văn V công nhận trong quá trình vay vốn của VIB có ký một số giấy tờ tại Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam (địa chỉ 59 Quang Trung và 64-68 Lý Thường Kiệt). Cụ thể, ký những văn bản nào thì không nhớ rõ. Ông Vính đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ký ngày 28/8/2019 do VIB nộp bởi lẽ các trang từ 1- 9 không có chữ ký trực tiếp của ông. Ngoài ra quá trình Ngân hàng lập hồ sơ vay vốn ông khẳng định không cùng Ngân hàng đến xem xét thẩm định tài sản bảo đảm.

Đối với yêu cầu khởi kiện của VIB, ông Vũ Văn V xác nhận khoản nợ gốc là 375.229.473 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Kể từ khi tòa án thụ lý cho đến phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị Thoa, anh Dương Đức Anh, chị Lê Thái Hà, chị Dương Thị Lan Anh, anh Bùi Công Lâm đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến tòa làm việc, không có văn bản nêu quan điểm ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại biên bản xác minh ngày 7/5/2021 anh Dương Đức Anh có ý kiến như sau: Thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số: 33 diện tích 72m², địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội có nguồn gốc ông cha để lại cho bà Dương Thị Thoa (mẹ anh Dương Đức Anh) và bà Dương Thị Thoa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011 bà Dương Thị Thoa có ký các văn bản tại phòng công chứng để cho ông Nguyễn Ngọc Dĩnh (em họ) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn làm ăn. Ngôi nhà cấp bốn xây trên diện tích đất là tài sản của bà Dương Thị Thoa xây từ năm 1997, bà Dương Thị Thoa cùng con cháu sinh sống tại nhà đất này từ lâu. Gia đình anh đã làm đơn ra cơ quan công an vì cho rằng việc chuyển nhượng sang tên thửa đất của bà Dương Thị Thoa là bất hợp pháp không có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Anh và các thành viên trong gia đình không đồng ý trình bày ý kiến cũng như làm việc với Tòa án, cũng không ký văn bản làm việc với Tòa. Biên bản xác minh được lập dưới sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương không có chữ ký của anh Dương Đức Anh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế đối với ông Vũ Văn V về hợp đồng tín dụng số 4028846.19 ngày 28/08/2019, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 28/8/2019

2. Buộc ông Vũ Văn V phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc tế số tiền tạm tính đến hết ngày 04/8/2022 là 490.540.392 đồng (Nợ gốc : 375.229.473 đồng; Lãi trong hạn: 12.234.286 đồng; Lãi quá hạn: 103.076.633 đồng.) phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 4028846.19 ngày 28/08/2019, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 28/8/2019.

Ông Vũ Văn V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi xuất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 4028846.19 ngày 28/08/2019, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 28/8/2019 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật kể từ ngày 05/8/2022 cho đến khi thi hành án xong;

3. Trong trường hợp ông Vũ Văn V không thanh toán được cho Ngân hàng TMCP Quốc tế số tiền nêu tại mục 2 của phần quyết định thì Ngân hàng TMCP Quốc tế có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản đảm bảo sau để thu hồi số nợ còn thiếu: Quyền sử dụng diện tích đất 72m² đất thuộc thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số 33 tại xã Vạn Phúc huyện Thanh Trì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BU 251620 do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 27/06/2014 cho

bà Bùi Thị Thúy Nhung đăng ký sang tên ông Vũ Văn V vào ngày 22/7/2019 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng Đông Đô chứng nhận tại số công chứng 06625.2019/HĐCN, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/07/2019, theo hồ sơ 190712-0026.

4. Bà Dương Thị Thoa được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 72m² đất thuộc thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số 33 tại xã Vạn Phúc huyện Thanh Trì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BU 251620 do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 27/06/2014 cho bà Bùi Thị Thúy Nhung đăng ký sang tên ông Vũ Văn V vào ngày 22/7/2019 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng Đông Đô chứng nhận tại số công chứng 06625.2019/HĐCN, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/07/2019, theo hồ sơ 190712-0026.

Trong trường hợp Bà Dương Thị Thoa từ chối quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 72m² đất thuộc thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số 33 tại xã Vạn Phúc huyện Thanh Trì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BU 251620 do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 27/06/2014 cho bà Bùi Thị Thúy Nhung đăng ký sang tên ông Vũ Văn V vào ngày 22/7/2019 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng Đông Đô chứng nhận tại số công chứng 06625.2019/HĐCN, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/07/2019, theo hồ sơ 190712-0026 thì Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền có quyền phát mại quyền sử dụng đất diện tích 72m² đất thuộc thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số 33 tại xã Vạn Phúc huyện Thanh Trì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BU 251620 do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 27/06/2014 cho bà Bùi Thị Thúy Nhung đăng ký sang tên ông Vũ Văn V vào ngày 22/7/2019 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng Đông Đô chứng nhận tại số công chứng 06625.2019/HĐCN, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/07/2019, theo hồ sơ 190712-0026 cùng với 01 ngôi nhà cấp 4 lợp mái tôn xây dựng trên toàn bộ diện tích đất 72m² của bà Dương Thị Thoa và thanh toán lại giá trị 01 ngôi nhà cấp 4 lợp mái tôn xây dựng trên toàn bộ diện tích đất 72m² cho bà Dương Thị Thoa

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

Không đồng ý, Ngân hàng TMCP QTkháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm. Ngân hàng TMCP QTđề nghị Tòa án NDTP Hà Nội sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Trong trường hợp ông Vũ Văn V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB thì VIB được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 51(2) tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, 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 BU 251620 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/6/2014 cho bà Bùi Thị Thúy Nhung. Ngày 22/7/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Thanh Trì xác nhận chuyển nhượng cho ông Vũ Văn V

theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đông Đô chứng nhận tại số công chứng 06625.2019/HĐCN, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2019, hồ sơ số 190712-0026.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, 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, 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, Ngân hàng TMCP QTNội 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 Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 28/8/2019, Ngân hàng TMCP QT– Chi nhánh Lý Thường Kiệt do ông Hoàng Văn Hào – Giám đốc phòng kinh doanh (là đơn vị thực hiện cho vay) và ông Vũ Văn V (là bên vay) cùng tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng số 4028846.19 và Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ với nội dung: Ngân hàng TMCP QT– Chi nhánh Lý Thường Kiệt cấp cho ông Vũ Văn V khoản tín dụng là 635.000.000 với thời hạn 240 tháng (từ 29/8/2019 đến 28/8/2039) ; mục đích cấp tín dụng: Vay bù đắp mua bất động sản ; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10.3%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3.4%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân Khoản Tín Dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 27/8/2019, Ngân hàng TMCP QTchi nhánh Hai Bà Trưng với ông Vũ Văn V cùng tiến hành ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 04535.19; quyền số 08 với nội dung: Bên thế chấp đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số: 33 diện tích 72m², địa chỉ: xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số: BU 251620, do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/06/2014 cho bà Bùi Thị Thúy Nhung. Ngày 22/07/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Thanh Trì xác nhận chuyển nhượng cho ông Vũ Văn V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đông Đô chứng nhận tại số công chứng 06625.2019/HĐCN, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/07/2019, hồ sơ số 190712 -0026. Đăng ký thế chấp ngày 27/8/2019 tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Thanh Trì.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ngày 28/8/2019 Ngân hàng TMCP QT– Chi nhánh Lý Thường Kiệt đã giải ngân số tiền 635.000.000 đồng cho người vay là ông Vũ Văn V. Ông Vũ Văn V đã không thanh toán được hết nợ gốc và lãi phát sinh cho VIB; tính đến ngày 04/8/2022 ông Vịnh còn nợ Ngân hàng TMCP QT tổng số tiền 490.540.392 đồng bao gồm: Nợ gốc 375.229.473 đồng; Lãi trong hạn 12.234.286 đồng; Lãi quá hạn 103.076.633 đồng.

Xem xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP QT về việc Ngân hàng được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 51(2) tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội thấy rằng: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/8/2019 thì đối tượng ông Vịnh thế chấp cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất tại thửa đất thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số: 33 diện tích 72m²; không thể chấp quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ngôi nhà cấp 4 lợp mái tôn trên diện tích đất 72m² đất thuộc thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số 33 tại xã Vạn Phúc huyện Thanh Trì, Hà Nội là tài sản của bà Dương Thị Thoa. Ông Trần Văn Vịnh công nhận chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 72m², còn tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 lợp mái tôn trên diện tích không phải tài sản thuộc sở hữu của ông Vịnh.

Tuy nhiên để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, Bản án dân sự sơ thẩm đã căn cứ Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để giải quyết khi xử lý tài sản đảm bảo; cụ thể, dành quyền cho bà Dương Thị Thoa được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 72m² đất thuộc thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số 33 tại xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội là phù hợp với quy định của pháp luật.

Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

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 Ngân hàng TMCP QT không có căn cứ, không được chấp nhận; cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP QT 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 116, 117, 119, 298, 317, 318, 398, 399, 400, 401, 402, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; 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 Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2022/DS-ST ngày 07 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 Vũ Văn V về Hợp đồng tín dụng số 4028846.19 ngày 28/08/2019, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 28/8/2019.

2. Buộc ông Vũ Văn V phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP QT số tiền phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 4028846.19 ngày 28/08/2019, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 28/8/2019; tính đến hết ngày 04/8/2022 là 490.540.392đ (*bốn trăm chín mươi triệu năm trăm bốn mươi nghìn ba trăm chín hai đồng*); Trong đó: Nợ gốc 375.229.473 đồng, Lãi trong hạn 12.234.286 đồng, Lãi quá hạn 103.076.633 đồng

3. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền:

Kể từ ngày 05/8/2022 cho đến khi thi hành án xong, ông Vũ Văn V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án cho Ngân hàng TMCP QT theo mức lãi xuất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 4028846.19 ngày 28/08/2019, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 28/8/2019 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

4. Trong trường hợp ông Vũ Văn V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP QT có quyền đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản đảm bảo sau đề thu hồi số nợ còn thiếu là: Quyền sử dụng diện tích đất 72m² đất thuộc thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số 33 tại xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BU 251620 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/06/2014 cho bà Bùi Thị Thúy Nhung đăng ký sang tên ông Vũ Văn V vào ngày 22/7/2019 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đông Đô chứng nhận tại số công chứng 06625.2019/HĐCN, quyển sổ 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/07/2019, theo hồ sơ 190712-0026.

5. Bà Dương Thị Thoa được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 72m² đất thuộc thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số 33 tại xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BU 251620 do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 27/06/2014 cho bà Bùi Thị Thúy Nhung đăng ký sang tên ông Vũ Văn V vào ngày 22/7/2019 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đông Đô chứng nhận tại số công chứng 06625.2019/HĐCN, quyển sổ 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/07/2019, theo hồ sơ 190712-0026.

6. Trong trường hợp Bà Dương Thị Thoa từ chối quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 72m² đất thuộc thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số 33 tại xã Vạn Phúc huyện Thanh Trì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BU 251620 do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 27/06/2014 cho bà Bùi Thị Thúy Nhung đăng ký sang tên ông Vũ Văn V vào ngày 22/7/2019 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đông Đô chứng nhận tại số công chứng 06625.2019/HĐCN, quyển sổ 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/07/2019, theo hồ sơ 190712-0026 thì Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền có quyền phát mại quyền sử dụng đất diện tích 72m² đất thuộc thửa đất số 51(2), tờ bản đồ số 33 tại xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BU 251620 do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 27/06/2014 cho bà Bùi Thị Thúy Nhung đăng ký sang tên ông Vũ Văn V vào ngày 22/7/2019 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đông Đô chứng nhận tại số công chứng 06625.2019/HĐCN, quyển sổ 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/07/2019, theo hồ sơ 190712-0026 cùng với 01 ngôi nhà cấp 4 lợp mái tôn xây dựng trên toàn bộ diện tích đất 72m² của bà Dương Thị Thoa và thanh toán lại giá trị 01 ngôi nhà cấp 4 lợp mái tôn xây dựng trên toàn bộ diện tích đất 72m² cho bà Dương Thị Thoa

7. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự

8. 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 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 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.

9. Về án phí:

* Án phí sơ thẩm: Ông Vũ Văn V phải chịu 11.810.808đ (mười một triệu tám trăm mười nghìn tám trăm linh tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP QT số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.843.000đ (*mười bốn triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 016561 ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

* Án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP QT phải chịu 300.000đ (*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 065349 ngày 02/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

10. 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