

Bản án số: 248/2023/DS-PT

Ngày: 26-5-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------------|
| Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: | Bà Nguyễn Thị Lan Anh |
| Các thẩm phán: | Ông Đỗ Minh Hoàng Bà Trần Thị Liên Anh |

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương – Thẩm tra viên chính
Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 26 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 618/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 172/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng MB1 (viết tắt là MB1)

Địa chỉ: Số 18 LVL2, phường TH3, quận CG4, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đức – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng MB1 (MBAMC). Theo Hợp đồng ủy quyền số 154/UQ.MB-MBAMC ngày 18/3/2021 của Ngân hàng MB1)

Địa chỉ: Số 3 LG5, phường LG5, quận BĐ6, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Phòng, Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền lại: Bà Lê Thanh Nga, Phó phòng THN tổ tụng Công ty MBAMC (theo Văn bản ủy quyền số 27/UQ-MBAMC ngày 10/01/2022).

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông **Nguyễn Hưng Thịnh**-Chuyên viên xử lý nợ MBAMC, (theo Văn bản ủy quyền số 943/UQ-MBAMC ngày 04/4/2021). Có mặt.

Bị đơn: Ông ĐVH7, sinh năm 1960; *Xin vắng mặt.*

Nơi ĐKKHKT: Số 30 LD8, phường VM9, quận ĐĐ10, Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số 705 MK11, phường TL12, quận HBT13, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông ĐTT14, sinh năm 1970; *Xin vắng mặt.*

2. Bà TTS15, sinh năm 1971; *Vắng mặt.*

Cùng HKTT: Số 32 ĐĐ16, phường TL17, quận ĐĐ10, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số 705 MK11, phường TL12, quận HBT13, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T14: Luật sư **Trịnh Xuân Tiến**, Công ty Luật TNHH Một thành viên Trịnh Gia, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Số 29, ngõ 71 phố ĐĐ18, huyện Thanh Trì, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

Do có kháng cáo của ông ĐVH7 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/3/2022 và lời khai trong quá trình tố tụng, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng MB1 (sau đây gọi tắt là MB1) trình bày:

Ông ĐVH7 đã ký với Ngân hàng MB1 - Chi nhánh HĐ19 hợp đồng tín dụng cùng khế ước nhận nợ như sau:

Hợp đồng cho vay số 110378.21.920.11369732 ngày 08/06/2021, số khế ước: LD12116801080. Mục đích vay: Vay thanh toán tiền mua BĐS tại 705 MK11, quận HBT13, thành phố Hà Nội. Ngày nhận nợ: 08/6/2021, lãi suất: LS thả nổi, 10.4% tại thời điểm giải ngân. Ngày đến hạn: 17/06/2030. Số tiền vay: 5.190.000.000 đồng.

Tổng số tiền giải ngân: 5.190.000.000 đồng (Năm tỷ một trăm chín mươi triệu đồng).

Để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng trên, ông H7 và Ngân hàng MB1- Chi nhánh Sở giao dịch 1 đã ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 03355 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/06/2021. Theo nội dung hợp đồng thế chấp ông ĐVH7 đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 105, tờ bản đồ 60, tại địa chỉ số 705 đường MK11, phường TL12, quận HBT13, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 493735, số vào sổ cấp GCN CS40708 do ngày 25/06/202 cho ông ĐVH7 thế chấp cho Ngân hàng MB1 – Chi nhánh HĐ19.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H7 chỉ thanh toán được 161.209.113 đồng tiền lãi trong hạn, sau đó không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng đã yêu cầu ông H7 thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng ông H7 không thanh toán. Ông H7 vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với ngân hàng từ ngày 05/4/2022. Ngân hàng MB1 xác định tạm tính đến ngày 31/03/2022, dư nợ của ông ĐVH7 tại Ngân hàng MB1 là: Nợ gốc: 5.190.000.000 đồng; Nợ lãi: 295.395.939 đồng. Tổng cộng: 5.485.395.939 đồng (Năm tỷ, bốn trăm tám mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi lăm nghìn, chín trăm ba mươi chín đồng).

Nay Ngân hàng MB1 đề nghị Tòa án nhân dân quận ĐĐ10, thành phố Hà Nội giải quyết:

1. Buộc ông ĐVH7 thanh toán cho Ngân hàng MB1 tổng số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng cho vay số 110378.21.920.11369732 ngày 08/06/2021 và Khế ước nhận nợ là: 5.485.395.939 đồng (Năm tỷ, bốn trăm tám mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi lăm nghìn, chín trăm ba mươi chín đồng), trong đó nợ gốc là: 5.190.000.000 đồng; Nợ lãi: 295.395.939 đồng (Tạm tính đến ngày 31/03/2022).

2. Buộc ông ĐVH7 thanh toán phần tiền lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 110378.21.920.11369732 ngày 08/06/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông ĐVH7 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng MB1 có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng MB1, tài sản bảo đảm là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 105, tờ bản đồ 60, tại địa chỉ số 705 đường MK11, phường TL12, quận HBT13, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 493735, số vào sổ cấp GCN CS40708 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 25/06/2021 cho ông ĐVH7.

4. 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 ĐVH7 đối với Ngân hàng MB1. Nếu số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông ĐVH7 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng MB1.

Ngoài các nội dung trên ngân hàng không yêu cầu Tòa giải quyết nội dung nào khác.

Bị đơn ông ĐVH7 trình bày: Ông xác nhận có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng MB1 vào ngày 08/6/2021, số tiền vay là: 5.190.000.000 đồng. Ông đã được ngân hàng giải ngân đủ số tiền trên. Để đảm bảo cho khoản vay ông đã thế

chấp tài sản của ông là nhà đất tại địa chỉ số 705 MK11, phường TL12, quận HBT13, Hà Nội. Do ảnh hưởng của dịch Covid làm ăn gặp nhiều khó khăn nên ông đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng MB1. Ông xác nhận số tiền nợ gốc là: 5.190.000.000 đồng còn số tiền nợ lãi ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông đồng ý thanh toán số tiền gốc: 5.190.000.000 đồng và lãi theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp ông không thanh toán được vay cho ngân hàng ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông đề nghị ngân hàng miễn giảm tiền lãi phạt cho ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện Ngân hàng MB1 vẫn giữ nguyên yêu cầu và đề nghị Tòa án buộc ông ĐVH7 thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 16/9/2022 là 5.784.613.109 đồng, trong đó: Nợ gốc: 5.190.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 565.217.659 đồng, lãi quá hạn là: 29.395.450 đồng. Trường hợp ông ĐVH7 không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Ông ĐVH7 có mặt xác nhận đồng ý thanh toán cho ngân hàng số tiền như ngân hàng yêu cầu thanh toán và đề nghị ngân hàng tạo điều kiện để ông bán tài sản bảo đảm thanh toán cho ngân hàng. Ông đề nghị ngân hàng miễn giảm lãi cho ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 177/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ10, thành phố Hà Nội xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng MB1 buộc ông ĐVH7 phải thanh toán trả cho Ngân hàng MB1 toàn bộ nợ gốc, lãi tính đến ngày 16/9/2022 là: 5.784.613.109 đồng (Năm tỷ bảy trăm tám mươi tư triệu sáu trăm mười ba nghìn một trăm linh chín đồng).

[2]. Xác nhận ông ĐVH7 còn nợ Ngân hàng MB1 số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng cho vay số 110378.21.920.11369732.TD ngày 08/06/2021 là: 5.784.613.109 đồng (Năm tỷ bảy trăm tám mươi tư triệu sáu trăm mười ba nghìn một trăm linh chín đồng).

[3]. Buộc ông ĐVH7 phải thanh toán trả cho Ngân hàng MB1 tổng số tiền nợ gốc và lãi là: 5.784.613.109 đồng (Năm tỷ bảy trăm tám mươi tư triệu sáu trăm mười ba nghìn một trăm linh chín đồng).

[4]. Kể từ sau ngày tuyên án (ngày 17/9/2022), bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với các quy định của pháp luật cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, trường hợp hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho

vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[5]. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật ông ĐVH7 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng MB1 thì Ngân hàng MB1 có quyền xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm, để thu hồi nợ:

Tài sản bảo đảm của ông ĐVH7 là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 105, tờ bản đồ 60, tại địa chỉ số 705 đường MK11, phường TL12, quận HBT13, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 493735, số vào sổ cấp GCN CS40708 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 25/06/2021 cho ông ĐVH7. (Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20 tháng 7 năm 2022, thể hiện tài sản thế chấp nêu trên có số đo thực tế là: 75,6m², trên đất có nhà cấp 4). Để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán được quy định tại điều 2 của Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 03355 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/06/2021 giữa ông ĐVH7 và Ngân hàng MB – HĐ19. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

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 ĐVH7 đối với Ngân hàng MB1. Nếu số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông ĐVH7 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng MB1.

[6]. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng MB1 chịu cả chi phí tố tụng xem xét thẩm định tài sản thế chấp.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm ông ĐVH7 kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên quan điểm như cấp sơ thẩm; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ông ĐTT14 xuất trình bản photo Biên bản xác nhận v/v thỏa thuận cam kết giữa ông và ông ĐVH7; Hợp đồng công chứng về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông ĐVH7 và ông Đinh Văn Hùng ngày 08/6/2021; Đơn xin xác nhận cư trú có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố và trình bày: Vợ chồng ông đang quản lý và sử dụng

thửa đất 105, tờ bản đồ 60, tại địa chỉ số 705 đường MK11, phường TL12, quận HBT13, thành phố Hà Nội. Nguồn gốc ngôi nhà này là do ông nhờ ông H7 đứng tên hộ. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa vợ chồng ông vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông. Ông H7 và ông T14 đề nghị Tòa cấp phúc thẩm đưa vợ chồng ông T14 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T14 trình bày luật cứ: Do ông ĐTT14 và bà TTS15 không được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan từ cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông T14. Để đảm bảo việc xét xử 2 cấp, đề nghị HĐXX xem xét, quyết định hủy bản án sơ thẩm về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông T14 và giao lại hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận ĐĐ10 xét xử lại theo thủ tục chung.

Các đương sự không xuất trình thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử không chấp kháng cáo của ông ĐVH7 và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: giữ nguyên bản án dân sự dân sự sơ thẩm số 177/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ10, thành phố Hà Nội. Ông H7 là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 NQ số 326/2016/UBTVQH16, ông H7 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, cần miễn án phí cho ông H7.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] ***Về tố tụng:*** Đơn kháng cáo của bị đơn ông ĐVH7 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

- Về việc bổ sung người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan tại cấp phúc thẩm: nhận thấy trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn ông ĐVH7 đề nghị bổ sung vợ chồng ông ĐTT14 và bà TTS15 tham gia tố tụng với tư cách là người có

quyền lợi nghĩa vụ có liên quan. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, xem xét đơn đề nghị cùng một số tài liệu của vợ chồng ông T14 xuất trình, Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa ông ĐTT14 và bà TTS15 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt đại diện nguyên đơn, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T14. Bị đơn ông ĐVH7 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông ĐTT14 có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác là bà TTS15 vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] **Về nội dung:** Xét kháng cáo toàn bộ bản án của ông ĐVH7, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về yêu cầu thanh toán số tiền nợ gốc 5.190.000.000 đồng (Năm tỷ, một trăm chín mươi triệu đồng) của Ngân hàng MB1 đối với ông ĐVH7.

Ông ĐVH7 và MB1 đều xác nhận: ông H7 đã ký kết với MB1 Hợp đồng cho vay số 110378.21.920.11369732.TD ngày 08/06/2021.

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 08/6/2021 của ông ĐVH7. Ngân hàng MB1 đã giải ngân cho ông ĐVH7 số tiền 5.190.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số LD1211680108 ngày 08/6/2021 để ông H7 thanh toán tiền mua bất động sản tại số 705 đường MK11, phường TL12, quận HBT13, thành phố Hà Nội. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông H7 xác nhận đã nhận đủ số tiền 5.190.000.000 đồng do Ngân hàng giải ngân như khế ước nhận nợ nêu trên, Ngân hàng và ông H7 cùng xác nhận ông H7 còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc: 5.190.000.000 đồng (Năm tỷ, một trăm chín mươi triệu đồng).

Như vậy, việc ký hợp đồng tín dụng giữa các bên trên cơ sở tự nguyện giữa các bên được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức, có hình thức và nội dung phù hợp với các quy định của pháp luật nên Hợp đồng có hiệu lực.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông H7 đã vi phạm hợp đồng về thời hạn thanh toán. Do vậy, việc Ngân hàng MB1 đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông ĐVH7 thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc 5.190.000.000 đồng (Năm tỷ một trăm chín mươi triệu đồng) là có căn cứ chấp nhận và buộc ông ĐVH7 phải thanh toán trả cho Ngân hàng MB1 toàn bộ số tiền nợ gốc nêu trên.

[2.2] Xét về yêu cầu thanh toán tiền lãi suất trong hạn và lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng nêu trên tính từ khi vi phạm tạm tính đến ngày 16/9/2022 với số tiền là: 594.613.109 đồng trong đó: Lãi trong hạn: 565.217.659 đồng, lãi quá hạn:

29.395.450 đồng: Hội đồng xét xử thấy theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: “*Lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với các quy định của pháp luật*”, tại khoản 2 Điều 11, Quy chế cho vay ban hành kèm theo Quyết định số 1627/QĐ-NHNN quy định: “*Mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn do tổ chức tín dụng ấn định và thỏa thuận đối với khách hàng trong Hợp đồng tín dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn vay đã được ký kết hoặc điều chỉnh trong hợp đồng tín dụng*” và tại Điều 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Như vậy, đối với lãi suất mà Ngân hàng MB1 áp dụng đối với Hợp đồng tín dụng ký kết với ông ĐVH7 cũng như bản giải trình về tính lãi mà Ngân hàng xuất trình là đúng quy định của pháp luật nên cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của ngân hàng và buộc ông ĐVH7 phải thanh toán trả cho Ngân hàng MB1 toàn bộ số tiền lãi tính từ khi vi phạm tạm tính đến ngày 16/9/2022 là 594.613.109 đồng là có cơ sở pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

- *Về Hợp đồng thế chấp:* Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông ĐVH7 và MB1 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 705 đường MK11, phường TL12, quận HBT13, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 493735, số vào sổ cấp GCN CS40708 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 25/06/2021 cho ông ĐVH7.

Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 03355 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/06/2021 giữa ông ĐVH7 và Ngân hàng MB1 – Chi nhánh HĐ19 tại trụ sở Văn phòng công chứng Vĩnh Xuân, thành phố Hà Nội. Theo nội dung hợp đồng thế chấp ông ĐVH7 đã thế chấp tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 705 đường MK11, phường TL12, quận HBT13, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 493735, số vào sổ cấp GCN CS40708 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 25/06/2021 cho ông ĐVH7. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng viên Trương Trung Quỳnh thuộc Văn Phòng công chứng Vĩnh Xuân, thành phố Hà Nội chứng nhận việc ký kết Hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện không trái các quy định của pháp luật và ông ĐVH7 đã có đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền

với đất ngày 30/6/2021 và được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chứng nhận ngày 01/7/2021.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác nhận hợp đồng thế chấp nêu trên có giá trị pháp lí. Vì vậy, khi án có hiệu lực pháp luật ông ĐVH7 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ thì Ngân hàng MB1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để đảm bảo thi hành án là có căn cứ nên được chấp nhận. Tại biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 30/6/2021 của Ngân hàng thể hiện: Hiện trạng tài sản: Nhà ở riêng lẻ: diện tích sử dụng: 25,7m², diện tích sàn: 23,2m², Đất: thửa đất 105, tờ bản đồ 60, diện tích: 71,2m²; giá trị tài sản thế chấp là 6.497.138.700 đồng. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2022, thể hiện tài sản thế chấp nêu trên có số đo thực tế là: 75,6m², trên đất có nhà cấp 4.

- Về việc ông H7 kháng cáo cấp sơ thẩm không đưa ông ĐTT14 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng không đảm bảo quyền lợi cho ông T14:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại cấp phúc thẩm, ông ĐTT14 có đơn đề nghị được tham gia tố tụng; cung cấp cho Tòa án các tài liệu sau: Biên bản xác nhận v/v thỏa thuận cam kết giữa ông và ông ĐVH7 (bản phô tô); Hợp đồng công chứng về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông ĐVH7 và ông Đinh Văn Hùng ngày 08/6/2021; Đơn xin xác nhận cư trú có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố và trình bày: Vợ chồng ông đang quản lý và sử dụng thửa đất 105, tờ bản đồ 60, tại địa chỉ số 705 đường MK11, phường TL12, quận HBT13, thành phố Hà Nội. Nguồn gốc ngôi nhà này là do ông nhờ ông H7 đứng tên hộ. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa vợ chồng ông vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông H7 không khai báo về sự việc như ông T14 trình bày. Tòa án cấp sơ thẩm đã thẩm định tài sản thế chấp, tại thời điểm thẩm định có bà TTS15 là vợ ông ĐTT14 có mặt tại buổi thẩm định và đã khai là người trông nhà hộ ông H7 không liên quan đến vụ án nên không ký biên bản. Sau khi xét xử sơ thẩm ông H7, ông T14 mới trình báo về sự việc. Vì vậy, cấp sơ thẩm không xác định ông T14 và bà S15 là người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trong vụ án là đúng pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi xem xét lời khai cùng các tài liệu do vợ chồng ông T14 cung cấp Hội đồng xét xử nhận thấy việc mua bán thỏa thuận giữa ông H7 và ông T14 là thỏa thuận riêng giữa hai ông không liên quan đến hợp đồng tín dụng, thế chấp. Trường hợp ông T14 và bà S15 thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm thì được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Về tài sản trên đất theo ông T14 trình bày là do vợ ông bà xây thêm sau thời điểm ông H7 thế chấp đến thời điểm này không có căn cứ chứng minh. Mặt khác, khi xây dựng ông H7 cũng như ông T14 không thông qua và không được đồng ý của ngân hàng. Căn cứ vào điểm 8.1.7 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp thì bất kỳ tài sản nào đang tồn tại trên đất phát sinh sau khi ký hợp đồng thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

Từ nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông ĐVH7 và không chấp nhận đề nghị của ông ĐTT14, bà TTS15.

[3] Về chi phí tố tụng và về án phí:

- Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng MB1 chịu cả chi phí tố tụng thẩm định tài sản thế chấp.

- Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông H7 có đơn xin miễn toàn bộ án phí. Hội đồng xét xử nhận thấy ông ĐVH7 sinh năm 1960 là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí, căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên chấp nhận đơn của ông H7 và miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông H7.

- Ngân hàng MB1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng đã nộp.

Do vậy, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163 ngày 29/12/2006;

- Thông tư liên tịch số 01-TT/LT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao-Viện kiểm sát nhân dân tối cao-Bộ Tư pháp-Bộ Tài chính; Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông ĐVH7.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 177/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng MB1 đối với ông ĐVH7.

Buộc ông ĐVH7 phải thanh toán trả cho Ngân hàng MB1 toàn bộ nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 16/9/2022 là: 5.784.613.109 đồng (Năm tỷ, bảy trăm tám mươi tư triệu, sáu trăm mười ba nghìn, một trăm linh chín đồng), Trong đó: Nợ gốc: 5.190.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 565.217.659 đồng, lãi quá hạn là: 29.395.450 đồng theo Hợp đồng cho vay số 110378.21.920.11369732.TD ngày 08/06/2021, số khế ước nhận nợ: LD12116801080.

Kể từ sau ngày tuyên án (ngày 17/9/2022), bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với các quy định của pháp luật cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, trường hợp hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật ông ĐVH7 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng MB1 thì Ngân hàng MB1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 105, tờ bản đồ 60, tại địa chỉ số 705 đường MK11, phường TL12, quận HBT13, thành phố Hà Nội được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 493735, sổ vào sổ cấp GCN CS40708 ngày 25/06/2021 cho ông ĐVH7, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 03355, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2021 ký giữa ông ĐVH7 và Ngân hàng MB1 – Chi nhánh HĐ19.

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 ĐVH7 đối với Ngân hàng MB1. Nếu số tiền thu

được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông ĐVH7 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng MB1.

2.2. Về chi phí tố tụng và về án phí:

- Chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng MB1 chịu cả chi phí tố tụng thẩm định tài sản thế chấp.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông ĐVH7 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

+ Hoàn trả Ngân hàng MB1 số tiền 56.742.000 (Năm mươi sáu triệu, bảy trăm bốn mươi hai nghìn) đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0069998 ngày 14/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐĐ10, thành phố Hà Nội.

- Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả ông ĐVH7 số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0070794 ngày 22/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐĐ10, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận ĐĐ10;
- VKSND Hà Nội
- Chi cục THADS quận ĐĐ10;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Lan Anh