

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 32/2021/KDTM-PT

Ngày: 05/3/2021

V/v: Tranh chấp 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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Các thẩm phán:

Bà Ngô Tuyết Băng

Ông Lê Thanh Bình

Thư ký phiên tòa: **Ông Lê Hồng Hòa** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Kim Thanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 05/3/2021, 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 244/2020/TLPT-KDTM ngày 04/11/2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2020/KDTM-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2021/QĐXXPT-KDTM ngày 06/01/2021, và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2021/QĐHPT ngày 22/01/2021, giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank).

Trụ sở: 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: **Bà Nguyễn Đức Thạch Diễm** - Tổng Giám đốc. Ủy quyền lại cho ông Trần Anh Việt – Giám đốc chi nhánh Hà Nội (Theo Quyết định số 3977/2020/QĐ-PL ngày 28/12/2020 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Anh Việt: **Ông Phạm Thiên Hà** - Phó phòng kiểm sát rủi ro (theo Giấy ủy quyền số 58 ngày 25/02/2020 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín).

2. Bị đơn: Ông Vũ Mạnh Cường, sinh năm 1975

Bà Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1981

Cùng trú tại: Số 25 ngách 37 ngõ 362 Nam Dư, Trần Phú, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Ủy quyền cho: **Bà Ngô Thị Phụng, sinh năm 1955** (theo Giấy ủy quyền ngày 27/3/2014 tại Văn phòng công chứng Trùng An).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Vũ Văn Lũy, sinh năm 1952.

Bà Ngô Thị Phụng, sinh năm 1955.

Cùng trú tại: Số 25 ngách 37 ngõ 362 Nam Dư, Trần Phú, quận Hoàng Mai, Hà Nội.
Ông Vũ Văn Lũy ủy quyền cho bà Ngô Thị Phụng (Giấy ủy quyền ngày 27/3/2014 tại Văn phòng công chứng Trầg An).

3.2. Bà Nguyễn Thị Cảnh, sinh năm 1954, **ông Nguyễn Gia Thịnh**, sinh năm 1949, **anh Nguyễn Gia Phong**, sinh năm 1975, **chị Hoàng Thị Loan**, sinh năm 1979, **cháu Nguyễn Hoàng Sơn**, sinh năm 2009, **cháu Nguyễn Thị Trà Giang**, sinh năm 2012. Anh Phong và chị Loan là người đại diện theo pháp luật của cháu Sơn và cháu Trà Giang.

Cùng trú tại: Số 54, ngõ 107 Tân Khai, Vĩnh Hưng, Hoàng Mai, Hà Nội.
Ông Thịnh, anh Phong, chị Loan ủy quyền cho bà Cảnh (Giấy ủy quyền ngày 21/3/2020 tại Văn phòng công chứng Phạm Thiên).

3.3. Ủy ban nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Quang Hiếu** - Chủ tịch UBND

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Vũ Tuấn Đạt** - Phó giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hoàng Mai (theo Giấy ủy quyền số 615 ngày 19/3/2020 của Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai).

4. Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương Tín

5. Kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội

(Có mặt tại phiên tòa ông Phạm Thiên Hà, bà Nguyễn Thị Cảnh)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương Tín (Gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết với ông Vũ Mạnh Cường (Gọi tắt là ông Cường) và bà Nguyễn Thị Thu (Gọi tắt là bà Thu) 02 hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần bao gồm:

- Hợp đồng số LD1113000022 ký ngày 12/5/2011; Mục đích sử dụng vốn vay để đầu tư nâng cấp mở rộng siêu thị. Thời hạn vay 120 tháng.

- Hợp đồng số LD1113000023 ký ngày 12/5/2011; Mục đích để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 36 tháng; Lãi suất quy định trên từng giấy nhận nợ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng thửa đất số 37.4, tờ bản đồ số 24, tổ 19, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, mang tên bà Ngô Thị Phụng (mẹ của anh Vũ Mạnh Cường) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02113.1538/QĐ-UB do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 23/7/2007. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/5/2011, số công chứng 424011, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội, đã đăng ký thế chấp ngày 18/5/2011 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Cường, bà Thu thể hiện như sau:

Đơn vị tính: VND

STT	Số HĐ/Giấy nhận nợ	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Số tiền vay	Số tiền đã trả	Dư nợ hiện nay
1	LD1113000023/01	21/5/2011	12/5/2014	500.000.000	236.113.000	263.887.000
2	LD1113000022/01	21/5/2011	12/5/2021	961.000.000	136.000.000	825.000.000
3	LD1113000022/02	14/6/2011	12/5/2021	539.000.000	72.464.000	466.536.000
Tổng cộng				2.000.000.000	444.577.000	1.555.423.000

Lãi suất quy định tại thời điểm cho vay là 2%/tháng áp dụng cho 6 tháng đầu

tiền, kể từ tháng thứ 7 trở đi lãi suất được áp dụng theo mức lãi suất huy động tiết kiệm 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng cộng biên độ 0,81%/tháng nhưng không thấp hơn 2,0%/tháng.

Tính đến ngày 12/10/2012, ông Cường và bà Thu mới thanh toán được tổng số tiền gốc 444.577.000 đồng và lãi phát sinh kèm theo, sau đó không trả nữa. Vì vậy, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay sang nợ quá hạn. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Cường, bà Thu phải trả tính đến ngày 24/07/2020 là 7.837.926.799 đồng, trong đó: Dư nợ gốc 1.555.423.000 đồng, lãi trong hạn 1.403.823.521 đồng, lãi quá hạn 2.314.774.860 đồng, lãi chậm trả 2.563.905.418 đồng và toàn bộ lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả kể từ ngày 24/7/2020 theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ Ngân hàng.

Trường hợp ông Cường, bà Thu hoặc bà Phượng, ông Lữ không trả được nợ thì ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bên bảo đảm để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Vũ Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Thu thừa nhận có ký kết các hợp đồng tín dụng và đã được Ngân hàng giải ngân cho vay số tiền 2.000.000.000đ. Tính đến ngày 14/4/2016 ông bà còn nợ Ngân hàng số tiền bao gồm 1.555.423.000đ (Gốc); 746.740.675đ (Lãi trong hạn); 638.357.381đ (Lãi quá hạn) và 286.804.450đ (Lãi phạt quá hạn), tổng cộng 3.227.325.506đ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay của các hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng đất tại thửa số 37.4, tờ bản đồ số 24, thuộc tổ 19, phường Vĩnh Hưng, Hoàng Mai, Hà Nội là tài sản của ông Vũ Văn Lữ và bà Ngô Thị Phượng. Hiện tài sản thế chấp đang nằm trong diện giải phóng mặt bằng và chưa kê khai đền bù giải phóng mặt bằng. Ông Cường và bà Thu đề nghị Ngân hàng miễn một phần nợ gốc và toàn bộ phần nợ lãi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Ngô Thị Phượng và ông Vũ Văn Lữ xác nhận có thế chấp tài sản là căn nhà tại số 54 ngõ 107 Lĩnh Nam, Hoàng Mai, Hà Nội cho khoản vay của ông Cường, bà Thu tại Ngân hàng. Tuy phần diện tích này thuộc diện giải phóng mặt bằng của Nhà nước, chưa thực hiện việc giải phóng mặt bằng, chưa đền bù và cũng không biết khi nào Nhà nước mới làm. Do khó khăn chưa thanh toán được cho Ngân hàng, bà Phượng cũng đề nghị Ngân hàng gia hạn cho ông Cường, bà Thu trả nợ.

Bà Nguyễn Thị Cảnh, ông Nguyễn Gia Thịnh, anh Nguyễn Gia Phong, chị Hoàng Thị Loan cùng thống nhất trình bày: Qua môi giới, cuối năm 2012, gia đình bà Cảnh và bà Phượng đã gặp và thỏa thuận việc mua bán nhà đất tại số 54 ngõ 107 Lĩnh Nam, Vĩnh Hưng, Hoàng Mai, Hà Nội với giá 960.000.000 đồng. Đến ngày 04/02/2013 các bên lập Hợp đồng mua bán nhà ở, ngày 19/10/2013 các bên tiến hành bàn giao nhà. Bà Cảnh đã giao cho bà Phượng 300.000.000đ để đặt cọc mua nhà, bà Phượng đã dùng số tiền này để trả cho khoản tiền lãi đang vay từ Ngân hàng. Khi thực hiện việc mua bán, bà Cảnh đã biết nhà đất đã bị bà Phượng thế chấp cho Ngân hàng nhưng vẫn thực hiện giao dịch mua bán. Sau khi nhận nhà, gia đình bà Cảnh đã khai báo tạm trú cho tất cả các thành viên và sinh sống tại nhà đất này. Gia đình bà cũng đóng thuế đất từ năm 2012. Năm 2013 gia đình bà đã sửa chữa, cải tạo lại nhà bao gồm: đổ mái bằng, làm nhà vệ sinh, ốp gạch tường vì tường cũ bị chảy nước, làm và đổ bê tông gác xép... Tổng số tiền cải tạo, sửa chữa

hết khoảng 150.000.000đ. Hiện nhà đất này bị rơi vào quy hoạch và đã được thực hiện kiểm kê, đo đạc để giải phóng mặt bằng. Trường hợp Nhà nước thu hồi nhà đất, gia đình bà có nguyện vọng đề nghị xem xét hỗ trợ khoản đền bù phá dỡ công trình trên đất do gia đình đã bỏ ra.

UBND quận Hoàng Mai trình bày: Dự án tuyến đường Minh Khai - Vĩnh Tuy - Yên Duyên đoạn nối từ đường Minh Khai đến đường vành đai 2.5 trên địa bàn phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Hà Nội đã thực hiện xong công tác đo đạc, kiểm đếm và xác định nguồn gốc đất, nhưng chưa lập dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bản án KDTMST số 12/2020/KDTMST ngày 24/07/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Buộc anh Vũ Mạnh Cường và chị Nguyễn Thị Thu phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín khoản tiền tính đến ngày 24/7/2020 là: Gốc 1.555.423.000 đồng + lãi trong hạn 1.403.823.521 đồng + lãi quá hạn 2.314.774.860 đồng. Tổng cộng 5.274.021.381 đồng (năm tỷ hai trăm bảy mươi tư triệu không trăm hai mươi một nghìn ba trăm tám mươi một đồng) theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1113000022 ký ngày 12/5/2011, Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1113000023 ký ngày 12/5/2011 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 21/5/2011, số 02 ngày 14/6/2011, số 01 ngày 21/5/2011.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bên phải thi hành án 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 trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trong trường hợp anh Vũ Mạnh Cường và chị Nguyễn Thị Thu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ các khoản tiền trên, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương Tín được quyền nhận các quyền lợi bồi thường khi Nhà nước thu hồi nhà đất thửa đất số 37.4 tờ bản đồ số 24 địa chỉ tổ 19 phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Hà Nội thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị Phụng và chồng là ông Vũ Văn Lũy theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 383758 số vào sổ cấp GCN 021131538/QĐ-UB do UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/7/2007 đứng tên bà Ngô Thị Phụng để thu hồi khoản nợ.

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín không được nhận các khoản bồi thường hỗ trợ và tái định cư không liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của tài sản bảo đảm.

Bà Nguyễn Thị Cảnh được nhận khoản tiền bồi thường liên quan đến phần xây dựng thêm của bà Cảnh.

Trong trường hợp các quyền lợi về bồi thường nhà đất là tài sản thế chấp không đủ thanh toán nghĩa vụ của anh Vũ Mạnh Cường và chị Nguyễn Thị Thu thì anh Vũ Mạnh Cường và chị Nguyễn Thị Thu tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Trong trường hợp các quyền lợi về bồi thường nhà đất là tài sản thế chấp lớn hơn nghĩa vụ anh Vũ Mạnh Cường và chị Nguyễn Thị Thu thì bà Ngô Thị Phụng và ông Vũ Văn Lũy được nhận số tiền còn lại sau khi thanh toán đầy đủ nghĩa vụ cho Ngân hàng.

Kiến nghị UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư đối với phần “xây dựng thêm” của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Cảnh cũng như quyền lợi khác của hộ gia đình bà Cảnh (nếu có) không liên quan đến tài sản bảo đảm.

Kiến nghị UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư đối với phần quyền lợi của bà Ngô Thị Phượng (nếu có) không liên quan đến tài sản bảo đảm.

Yêu cầu gia đình bà Nguyễn Thị Cảnh giữ nguyên hiện trạng nhà đất để bàn giao cho UBND quận Hoàng Mai khi UBND quận Hoàng Mai tiến hành các thủ tục thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ phải chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án, ngày 06/8/2020 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu đòi tiền lãi phạt; Trường hợp tài sản thế chấp bị giải tỏa, thu hồi do vào quy hoạch thì Ngân hàng được trực tiếp nhận toàn bộ số tiền, tài sản đền bù từ cơ quan Nhà nước; Không đồng ý phần bản án sơ thẩm tuyên cho bà Nguyễn Thị Cảnh được nhận tiền đền bù liên quan đến phần nhà do bà xây dựng, cải tạo ở tài sản thế chấp; Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm buộc Ngân hàng phải chịu án phí 82.278.000đ.

Ngày 24/8/2020, VKSND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai. Cụ thể: Bản án sơ thẩm xét xử vượt quá phạm vi khởi kiện của Ngân hàng khi tuyên “Ngân hàng có quyền nhận các quyền lợi bồi thường khi Nhà nước thu hồi nhà đất tại thửa 37.4”; Quyết định phần Bà Cảnh được nhận khoản tiền bồi thường liên quan đến phần xây dựng thêm khi bà Cảnh không có yêu cầu độc lập; Tài liệu do Trung tâm phát triển Quỹ đất quận Hoàng Mai cung cấp không có quyết định thu hồi đối với thửa đất 37.4 nhưng bản án sơ thẩm xác định đã có quyết định thu hồi thửa đất nêu trên là không đúng với việc giải quyết tranh chấp trong vụ án; Bản án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để quyết định về án phí là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo của Ngân hàng làm và nộp đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo là hợp lệ.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định. Các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định tại Điều 68, 69, 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội và chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không trả được nợ. Đối với yêu cầu đòi thanh toán tiền lãi phạt của Ngân hàng không có căn

cứ chấp nhận vì đây là việc tính lãi hai lần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Ngân hàng làm và nộp trong thời hạn kháng cáo nên được chấp nhận.

Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội ban hành trong thời hạn luật định nên kháng nghị được chấp nhận.

Về nội dung kháng cáo của Ngân hàng và Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội cơ bản là giống nhau nên HĐXX sẽ kết hợp xem xét và đánh giá trong cùng một nhận định.

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương Tín (Ngân hàng) yêu cầu ông Vũ Mạnh Cường (Ông Cường) và bà Nguyễn Thị Thu (Bà Thu) phải thanh toán nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả theo 02 hợp đồng tín dụng đã ký kết. Hội đồng xét xử thấy rằng: Các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng và ông Cường, bà Thu đều tự nguyện và đảm bảo về điều kiện chủ thể tham gia ký kết, hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên. Thực hiện các hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Cường, bà Thu vay đủ 2.000.000.000đ thể hiện tại 03 giấy nhận nợ. Các bên đều thừa nhận đến nay ông Cường, bà Thu còn nợ 1.555.420.000đ nợ gốc. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông Cường, bà Thu phải trả toàn bộ số nợ gốc nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu đòi thanh toán khoản tiền lãi trong hạn và quá hạn, HĐXX thấy rằng: Trong 3 giấy nhận nợ các bên đều xác định lãi cho vay tại thời điểm giải ngân là 2%/tháng, sau đó được điều chỉnh 6 tháng/lần cộng biên độ 0,81%/tháng nhưng không thấp hơn 2,0%/tháng nên Ngân hàng tính lãi suất cho vay trong hạn 24%/năm và lãi quá hạn là 36%/tháng là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng. Hiện nay cả Nguyên đơn và Bị đơn đều thừa nhận khoản tiền nợ lãi trong hạn và quá hạn chưa trả nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Cường, bà Thu phải thanh toán 2 khoản nợ này. Sau khi xét xử sơ thẩm, các bên đương sự không có kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không kháng nghị đối với phần lãi suất trong hạn và quá hạn mà ông Cường, bà Thu phải thanh toán cho Ngân hàng nên HĐXX không xem xét đối với phần lãi phải trả mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên.

Đối với yêu cầu thanh toán khoản tiền phạt lãi chậm trả do Ngân hàng yêu cầu 2.563.905.418đ thực chất đây là việc tính lãi 2 lần (tức lãi chồng lãi). Khoản vay này được các bên ký kết và thực hiện từ năm 2011 nên không có căn cứ chấp nhận.

Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Bị đơn không trả được nợ, HĐXX thấy rằng: Tài sản bảo đảm cho các khoản nợ của ông Cường và bà Thu là nhà đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Vũ Văn Lũy và bà Ngô Thị Phụng. Ông Lũy và bà Phụng đã tự nguyện đem tài sản của mình thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Bị đơn thể hiện bằng việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm nên yêu cầu xử lý tài sản khi ông Cường, bà Thu không trả được nợ có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên bản án tuyên Ngân hàng được nhận các quyền lợi bồi thường khi Nhà nước thu hồi nhà đất thửa đất số 37.4, tờ

bản đồ số 24, tờ 19, phường Vĩnh Hưng, Hoàng Mai, Hà Nội, đứng tên bà Phụng để thu hồi khoản nợ là vượt quá phạm vi khởi kiện của đương sự.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Nguyễn Thị Cảnh (Người đang sinh sống tại nhà đất đang thế chấp) thừa nhận ngày 04/02/2013 bà và bà Phụng (Chủ tài sản) đã ký kết hợp đồng mua bán nhà đất tài sản bà Phụng đứng tên sở hữu. Trước khi giao dịch mua bán, bà Phụng có biết nhà đất của ông Lũy, bà Phụng đã thế chấp cho Ngân hàng. Bà Cảnh đề nghị trong trường hợp nhà đất bị rơi vào quy hoạch thì khi Nhà nước thu hồi đề nghị xem xét chi trả tiền đền bù đất, tiền nhà của bà Phụng, những khoản hỗ trợ và đền bù phần công trình do gia đình bà đã xây dựng, cải tạo, sửa chữa; đề nghị Nhà nước xem xét hỗ trợ cấp nhà ở tái định cư cho gia đình bà.

Xét thấy: Như đã nhận định ở trên, tài sản nhà đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Lũy, bà Phụng đã được ông bà đem thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng từ ngày 16/5/2011 nên việc ký kết hợp đồng mua bán sau này bị coi là vô hiệu. Tại Điều 2, mục 2 khoản c, điểm v của Hợp đồng nêu trên đã quy định “Trường hợp phần giá trị tăng thêm do sửa chữa, nâng cấp tài sản đương nhiên cũng thuộc tài sản thế chấp” nên việc bà Cảnh giao dịch mua bán tài sản không hợp pháp và tự sửa chữa, cải tạo, sử dụng tài sản khi đã biết tài sản đã được thế chấp, tài sản sẽ không được bảo vệ quyền lợi hợp pháp khi nhà đất bị phát mại hay rơi vào quy hoạch của Nhà nước. Bà Cảnh có đề nghị được nhận khoản hỗ trợ và đền bù phần công trình do bà đã xây dựng, cải tạo, sửa chữa và được cấp nhà ở tái định cư nếu nhà đất bị thu hồi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho bà Cảnh biết yêu cầu này không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án, bà Cảnh cũng không có đơn yêu cầu cầu độc lập đối với nội dung này mà vẫn tuyên ở phần quyết định cho bà Cảnh được nhận khoản tiền bồi thường liên quan đến phần xây dựng thêm là vượt quá phạm vi giải quyết đối với yêu cầu của người liên quan.

Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hoàng Mai, Hà Nội cung cấp không có Quyết định thu hồi đối với thửa đất số 37.4, tờ bản đồ số 24, tờ 19, phường Vĩnh Hưng, Hoàng Mai, Hà Nội nhưng Bản án sơ thẩm xác định đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án mở rộng đường giao thông là chưa đủ căn cứ và không đúng đối với việc giải quyết tranh chấp trong vụ án này. Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, do đó chỉ xét xử trong phạm vi tranh chấp này. Nếu sau này Nhà nước thu hồi đất sẽ áp dụng khoản 2 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ để giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi các bên có yêu cầu “Đất đang cho thuê, thế chấp mà Nhà nước thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật đất đai thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan đến quyền sử dụng đất giữa các bên trong hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.”

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín yêu cầu ông Cường, bà Thu phải thanh toán khoản lãi phạt chậm trả số tiền 2.563.905.418 đồng nhưng phần quyết định của Bản án không xem xét đến yêu cầu này của nguyên đơn nhưng vẫn buộc Ngân hàng phải chịu án phí là vi phạm tố tụng, bỏ sót yêu cầu của đương sự, trái với quy định của pháp luật, Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Vụ án sơ thẩm được thụ lý vào ngày 07/10/2013 nên khi xét xử phải căn cứ

vào Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 để tính án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng Nghị quyết 326 của UBTV Quốc hội để tính án phí là không chính xác.

Bên cạnh đó, phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên về việc xử lý tài sản bảo đảm chưa chính xác, chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự, gây khó khăn cho công tác thi hành án nên HĐXX sẽ sửa về cách tuyên ở phần quyết định này.

Từ những nhận định trên,

Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bản án kinh doanh sơ thẩm số 12/2020/KDTM-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi nợ của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đối với ông Vũ Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Thu theo các hợp đồng tín dụng.

- Ông Vũ Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Thu phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín: 1.555.423.000đ (Gốc), 1.403.823.521đ (Lãi trong hạn), 2.314.774.860đ (Lãi quá hạn). Tổng cộng 5.274.021.381 đồng (*Năm tỷ, hai trăm bảy mươi tư triệu, không trăm hai mươi một nghìn, ba trăm tám mươi một đồng*).

- Không chấp nhận yêu cầu đòi số tiền 2.563.905.418đ phạt lãi chậm trả của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đối với ông Vũ Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Thu.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (24/7/2020), người phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2. Trường hợp ông Vũ Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Thu không trả nợ các khoản tiền trên, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương Tín có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 37.4, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: tổ 19 phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Hà Nội đứng tên người sử dụng đất bà Ngô Thị Phượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 383758, sổ vào sổ cấp GCN 02113.1538/QĐ-UB do UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/7/2007 để thu hồi khoản nợ.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm bị quy hoạch, giải tỏa thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương Tín được nhận toàn bộ các quyền lợi về bồi thường đối với tài sản bị thu hồi tại cơ quan có thẩm quyền.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

- Ông Cường, bà Thu phải chịu 113.274.000đ án phí KDTM sơ thẩm.

- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương Tín phải chịu 83.278.000đ án phí đối với yêu cầu đòi tiền lãi phạt không được chấp nhận. Ngân hàng đã nộp 32.400.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai 0008488 ngày 03/10/2013 tại Chi

cục thi hành án quận Hoàng Mai nay được trừ vào tiền án phí. Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Thương Tín còn phải nộp 50.878.000đ (*Năm mươi triệu, tám trăm bảy mươi tám nghìn*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

3.2. Án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Thương Tín phải chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai 0005867 ngày 13/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoàng Mai. Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương Tín được hoàn lại số tiền 1.000.000đ đồng án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Hà Nội;
- TAND quận Hoàng Mai;
- Chi cục THADS quận Hoàng Mai;
- Lưu HS/VP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy Hạnh