

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 506/2021/DS-PT

Ngày: 26-5-2021

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Các thẩm phán:

Ông Phạm Hồng Giảng

Bà: Nguyễn Thị Lan H

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên

Ngày 17 và ngày 26 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công kAvụ án thụ lý số: 61/2021/TLPT- DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vự án ra xét xử số 1307/2021/QĐXXPT- DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 3975/2021/QĐST-HPT ngày 20 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm: 1978; địa chỉ: B23/478D đường AB, ấp 2, xã TN, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ngân hàng thương mại Cổ phần Q; địa chỉ: 28C/28D BT, phường B, quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Hoàng D, sinh năm: 1980, địa chỉ liên lạc: 175 đường AB, Phường 3, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (*Theo Giấy ủy quyền số: 28/2020/UQ-NCB ngày 17/11/2020*). (có mặt)

- *Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1981; địa chỉ: B23/478D đường T, ấp 2 xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn Văn A, sinh năm: 1956

3/ Bà Trương Thị L, sinh năm: 1962

Cùng địa chỉ: B23/478 đường T, ấp 2 xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn A và bà Trương Thị L: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm: 1978; địa chỉ: B23/478D đường T, ấp 2 xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (*Theo Giấy ủy quyền ngày 19/8/2020*) (có mặt).

4/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ khách sạn M; địa chỉ: Thửa đất số 571, tờ bản đồ số 57 tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm: 1978; địa chỉ: B23/478D đường T, ấp 2 xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

5/ Bà Đặng Thị R – sinh năm: 1983

6/ Bà Hà Thị Thu T – sinh năm: 1984

7/ Ông Nguyễn Xuân T – sinh năm: 1977

8/ Cháu Nguyễn Hà Khánh H – sinh năm: 2005

9/ Cháu Nguyễn Hà L – sinh năm: 2008

10/ Bà Trần Thị X – sinh năm: 2000

11/ Ông Lương Văn V – sinh năm: 1986

12/ Bà Lý Pha N – sinh năm: 1994

13/ Bà Nguyễn Thị M – sinh năm: 1980

14/ Ông Nguyễn Triều A – sinh năm: 1982

15/ Ông Tăng K - sinh năm: 1996

16/ Ông Châu Văn T - Sinh năm: 1987

17/ Bà Nguyễn Thị L – sinh năm: 1987

Bà R, bà T, ông T, cháu H, cháu L, bà X, ông V, bà N, bà M, ông A, ông K, ông T, bà L cùng địa chỉ: Thửa đất số 571, tờ bản đồ số 57 tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Ý kiến trình bày của nguyên đơn như sau: Vào ngày 09/5/2013, ông Nguyễn Minh H (viết tắt là “*nguyên đơn*”) và vợ là bà Nguyễn Thanh H (viết tắt là “*bà H*”) có ký kết hợp đồng tín dụng trung/dài hạn số 011/13/HĐTD/101-73 với Ngân hàng TMCP N (nay đổi tên là Ngân hàng TMCP Q) – Phòng giao dịch số 23, địa chỉ 48B ABC, Phường 13, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để vay số tiền là 1.000.000.000 (*Một tỷ*) đồng, mục đích vay là mua xe ô tô, thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Bên thỏa thuận lãi suất vay là 13%/năm áp dụng trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên (gọi là kỳ hạn lãi suất đầu tiên). Sau khi hết kỳ hạn lãi suất đầu tiên, bên Ngân hàng (viết

tất là “*bị đơn*”) có quyền thay đổi lãi suất vay tại bất cứ thời điểm nào trong suốt thời gian hiệu lực của hợp đồng tín dụng nhưng mỗi lần thay đổi lãi suất vay bị đơn phải thông báo cho nguyên đơn biết bằng văn bản trước khi đến hạn trả lãi vay. Thông báo thay đổi lãi suất được xem là một phần nội dung của hợp đồng tín dụng và bắt buộc các bên phải thực hiện. Nếu sau khi hết kỳ hạn lãi suất đầu tiên mà bị đơn không có thông báo thay đổi lãi suất thì lãi suất vay là 13%/năm vẫn mặc nhiên tiếp tục áp dụng cho đến khi bị đơn có thông báo thay đổi lãi suất. Mặc dù trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn có thay đổi lãi suất vay nhưng không thông báo cho vợ chồng nguyên đơn biết. Vì vậy, nay nguyên đơn yêu cầu Ngân hàng vẫn áp dụng mức lãi suất là 13%/năm. Ngày trả lãi vay đầu tiên là ngày 21/6/2013, các ngày trả lãi vay tiếp theo là ngày 21 hàng tháng. Sau khi ký hợp đồng tín dụng bị đơn đã giải ngân cho vợ chồng nguyên đơn Alân; cụ thể: Lần đầu là 800 triệu đồng và lần Alà 200 triệu đồng; tổng cộng 01 tỷ đồng.

Để bảo lãnh cho khoản vay trên của nguyên đơn và bà H, ông Nguyễn Văn A và bà Trương Thị L (viết tắt là “*ông A và bà L*”) đã thế chấp thửa đất số 570, tờ bản đồ số 57 tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 804785, vào sổ cấp GCN số CH 00317 ngày 01/6/2010 và thửa đất số 571, tờ bản đồ số 57 tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 804786, vào sổ cấp GCN số CH 00316 ngày 01/6/2010 do UBND huyện C cấp cho ông A và bà L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 004/13/HĐTC-BDS/101-73 ngày 09/5/2013. Tại thời điểm thế chấp thì thửa đất số 571 đã xây dựng một dãy nhà trọ, tuy nhiên chưa cập nhật phần nhà ở trên giấy chủ quyền; vì vậy, trên hợp đồng thế chấp chỉ ghi nhận là thế chấp quyền sử dụng đất. Sau đó vào khoảng năm 2016 ông A và bà L đã xây dựng thêm một căn nhà để kinh doanh khách sạn trên phần phía trước thửa đất 571 giáp đường Trần Đại Nghĩa và thành lập Công ty TNHH dịch vụ khách sạn M, còn phần phía sau vẫn là dãy nhà trọ.

Ngày 05/5/2014, nguyên đơn và bà H đã thanh toán số tiền vay 130.000.000 đồng và Ngân hàng đã giải chấp tài sản thế chấp là thửa đất 570, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông A và bà L đã nhận lại toàn bộ bản chính giấy chủ quyền của thửa đất 570 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 804785, vào sổ cấp GCN số CH 00317 ngày 01/6/2010. Tài sản thế chấp chỉ còn lại là thửa đất số 571. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, có khi nguyên đơn trực tiếp, cũng có khi bà H hoặc Ông A, bà L đến ngân hàng thanh toán nợ cho bị đơn. Vì vậy những giấy tờ trả tiền cho bị đơn bị thất lạc nên nguyên đơn không thể cung cấp đầy đủ cho Tòa án. Đến tháng 02/2015 thì vợ chồng nguyên đơn ngưng trả nợ cho bị đơn một thời gian. Khoảng tháng 11/2016 nguyên đơn đến thanh toán nợ cho bị đơn tại địa chỉ 48B ABC, Phường 13, Quận 6 thì không thấy Ngân hàng còn hoạt động tại địa chỉ này nữa. Đến tháng 5/2017 qua hỏi thăm thông tin thì mới biết Ngân hàng N đã đổi tên thành Ngân hàng TMCP

Q. Sau khi biết được thông tin này nguyên đơn đã liên hệ với Ngân hàng TMCP Q phòng giao dịch 3 tháng 2 để hỏi thăm thông tin thì được biết khoản vay của vợ chồng nguyên đơn đang do Phòng giao dịch H thuộc Ngân hàng TMCP Q có địa chỉ hoạt động tại số 05 đường H, Phường 2, Quận S quản lý. Đến khoảng tháng 5/2018 nguyên đơn liên hệ phòng giao dịch H để xem khoản vay của nguyên đơn còn lại bao nhiêu, thì nhân viên phòng giao dịch H đã in ra cho nguyên đơn ALD. Một LD (khoản giải ngân lần 1) số vốn còn lại là 260.000.000 đồng và một LD (khoản giải ngân lần 2) số vốn còn lại là 18.800.000 đồng. Khoảng 01 tháng sau, nguyên đơn đến phòng giao dịch H để trả nợ thì phía phòng giao dịch H lại in ra một bảng thông tin thể hiện đối với số tiền giải ngân lần 1 thì nợ vốn còn lại là 540.062.679 đồng, còn số tiền giải ngân lần 2 thì nợ vốn còn lại là 18.800.000 đồng. Tổng cộng tiền vốn còn nợ là 558.862.679 đồng. Ngoài ra bị đơn còn thông báo nguyên đơn còn thiếu tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt chậm trả. Do không đồng ý với số tiền vốn còn nợ của khoản giải ngân lần 1 và cách tính lãi của bị đơn nên nguyên đơn đã khởi kiện ra tòa. Nguyên đơn xác định nguyên đơn và bà H còn nợ bị đơn số vốn là: 558.862.679 đồng, nguyên đơn đồng ý trả số tiền vốn còn nợ và toàn bộ số tiền lãi trong hạn mà bị đơn đã tính là 116.612.251 đồng. Riêng đối với tiền lãi quá hạn và lãi phạt chậm trả lãi thì nguyên đơn chỉ đồng ý trả đến ngày 31/12/2016. Nguyên đơn không đồng ý trả lãi quá hạn và lãi phạt từ ngày 01/01/2017 vì bị đơn đã có lỗi trong việc thay đổi tên gọi và thay đổi địa điểm hoạt động mà không thông báo cho nguyên đơn biết. Sau khi nguyên đơn trả hết nợ cho bị đơn thì yêu cầu bị đơn trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 804786, vào sổ cấp GCN số CH 00316 do UBND huyện C cấp ngày 01/6/2010 cho ông A và bà L.

- *Bị đơn trình bày ý kiến và yêu cầu phản tố như sau:* Thống nhất trình bày của nguyên đơn về việc giữa vợ chồng nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn số 011/13/HĐTD/101-73 ngày 09/5/2013 để cho vợ chồng nguyên đơn vay số tiền 1.000.000.000 (*Một tỷ*) đồng, mục đích vay là mua xe ô tô, thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên, lãi suất vay là 13%/năm áp dụng trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên, sau thời gian này bị đơn có quyền thay đổi lãi suất vay tại bất cứ thời điểm nào trong suốt thời gian hiệu lực của hợp đồng tín dụng nhưng phải thông báo cho nguyên đơn biết bằng văn bản trước khi đến hạn trả lãi vay. Thông báo thay đổi lãi suất được xem là một phần nội dung của hợp đồng tín dụng và bắt buộc các bên phải thực hiện. Nếu sau khi hết kỳ hạn lãi suất đầu tiên mà bị đơn không có thông báo thay đổi lãi suất thì lãi suất vay là 13%/năm vẫn tiếp tục áp dụng cho đến khi bị đơn có thông báo thay đổi lãi suất. Ngoài ra, Bên còn thỏa thuận lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay, phí phạt chậm trả lãi là 0,10%/ngày và phí phạt trả nợ gốc trước hạn là 0,2%/năm. Ngày trả lãi vay đầu tiên là ngày 21/6/2013. Kỳ hạn trả lãi vay là 01 tháng tính từ ngày trả lãi vay đầu tiên, ngày trả lãi vay tiếp theo là ngày 21 hàng tháng. Tuy nhiên, mỗi lần thay đổi lãi suất bị đơn không thông báo cho nguyên đơn và bà H biết nhưng lãi suất mà bị đơn thay đổi theo từng thời kỳ và mức lãi suất cố định 13%/năm từ khi vay cho đến thời điểm xét

xử sơ thẩm thì số tiền lãi cũng tương đương như nhau. Nay bị đơn thống nhất với ý kiến của nguyên đơn là áp dụng một mức lãi suất là 13%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay trên của nguyên đơn và bà H, ông A và bà L đã thế chấp thửa đất số 570, tờ bản đồ số 57 tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 804785, vào sổ cấp GCN số CH 00317 ngày 01/6/2010 và thửa đất số 571, tờ bản đồ số 57 tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 804786, vào sổ cấp GCN số CH 00316 ngày 01/6/2010 do UBND huyện C cấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 004/13/HĐTC-BDS/101-73 ngày 09/5/2013. Sau khi ký hợp đồng tín dụng, bị đơn đã giải ngân cho nguyên đơn và bà H 2 lần tiền; cụ thể: Lần 1 vào ngày 21/5/2013 số tiền 800.000.000 đồng và lần 2 vào ngày 12/6/2013 số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 05/5/2014, vợ chồng nguyên đơn đã thanh toán số tiền 130.000.000 đồng để giảm dư nợ và đề nghị giải chấp tài sản thế chấp là thửa đất 570, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 06/5/2014, các bên đã ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 004/13/HĐTC-BDS/101-73 ngày 09/5/2013, theo đó điều chỉnh giảm một tài sản thế chấp. Tài sản thế chấp sau khi giảm còn lại là thửa đất 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 804786, vào sổ cấp GCN số CH 00316 ngày 01/6/2010 do UBND huyện C cấp cho ông A và bà L.

Ngày 22/01/2014 Ngân hàng TMCP N đã được đổi tên thành Ngân hàng TMCP Q theo Quyết định số 86/QĐ-NHNN ngày 22/01/2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Phòng giao dịch số 23 vẫn tiếp tục hoạt động tại địa chỉ 48B ABC, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng với tên gọi mới là “*Ngân hàng TMCP N- Sở giao dịch- Phòng giao dịch số 23*”. Từ ngày 04/11/2014 có tên địa điểm kinh doanh là “*Ngân hàng TMCP Q- Sở giao dịch- Phòng giao dịch P*”; đến ngày 26/5/2015 đổi tên gọi mới của phòng giao dịch là “*Ngân hàng TMCP Q- chi nhánh Sài Gòn- phòng giao dịch P*” theo Nghị quyết số 103/2015/NQ-HĐQT Ngân hàng TMCP Q. Đến ngày 21/7/2016 Ngân hàng TMCP Q- Chi nhánh Sài Gòn- Phòng giao dịch P có tên gọi mới là “*Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Sài Gòn- Phòng giao dịch BP*” và chuyển về địa chỉ mới là 161-163 đường B, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Cũng vào thời điểm này thì toàn bộ hồ sơ vay của vợ chồng nguyên đơn chuyển về cho Phòng giao dịch H tại số 05 HG, Phường 2, Quận S tiếp tục quản lý. Nguyên đơn cho rằng việc Ngân hàng TMCP N đổi tên thành Ngân hàng TMCP Q nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết là không đúng vì tháng 02/2015 nguyên đơn vẫn đến Ngân hàng thanh toán nợ. Thời điểm này Ngân hàng N đã đổi tên thành Ngân hàng Q. Tháng 3/2015 nguyên đơn ngưng thanh toán cho bị đơn. Tháng 7/2016 bị đơn mới chuyển từ địa điểm kinh doanh cũ là 48B ABC, Phường 13, Quận S về địa chỉ 161-163 BP, Phường 11, Quận S; đồng thời Ngân

hàng Q là một hệ thống nên khách hàng có thể thanh toán ở bất kỳ phòng giao dịch, chi nhánh nào của Ngân hàng để trả nợ vay. Tại thời điểm đó ở các quận huyện đều có rất nhiều chi nhánh, phòng giao dịch của Ngân hàng TMCP Q. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn và bà H đã thanh toán được số tiền nợ gốc là 441.137.321 đồng. Từ sau ngày 12/02/2015 nguyên đơn và bà H không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bị đơn. Từ ngày 13/02/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm (29/12/2020) nguyên đơn và bà H còn nợ bị đơn các khoản tiền sau:

- Đối với khoản tiền giải ngân lần 1 là 800.000.000 đồng, vợ chồng nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn số tiền nợ gốc là 540.062.679 đồng; bao gồm: lãi trong hạn là 109.362.670 đồng, lãi quá hạn là 460.388.902 đồng

- Đối với khoản tiền giải ngân lần 2 là 200.000.000 đồng, vợ chồng nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn số tiền nợ gốc là 18.800.000 đồng, bao gồm: lãi trong hạn là 7.249.581 đồng, lãi quá hạn là 11.677.670 đồng

Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn và bà H thanh toán cho bị đơn tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.147.541.502 đồng; bao gồm: Nợ gốc là 558.862.679 đồng, lãi trong hạn là 116.612.251 đồng, lãi trên nợ gốc quá hạn là 472.066.573 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 30/12/2020 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố, cụ thể: Không yêu cầu nguyên đơn và bà H phải thanh toán tiền phạt do chậm trả lãi. Trường hợp nguyên đơn và bà H không thanh toán nợ cho bị đơn thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 804786, vào sổ cấp GCN số CH 00316 do UBND huyện C cấp ngày 01/6/2010 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông A và bà L. Sau khi phát mãi tài sản thế chấp trên vẫn không đủ để thanh toán nợ thì nguyên đơn và bà H phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho bị đơn.

- Ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thanh H: Ngày 09/5/2013 vợ chồng bà có ký hợp đồng tín dụng số 011/13HĐTD/101-73 ngày 09/5/2013 với Ngân hàng TMCP N- phòng giao dịch số 23, số tiền ghi trên hợp đồng để đảm bảo trả nợ là 1.000.000.000 đồng. Đến ngày 21/5/2013 bị đơn giải ngân cho nguyên đơn và bà H số tiền là 800.000.000 đồng. Bà H ký khế ước nhận nợ là 800.000.000 đồng, nay bị đơn yêu cầu nguyên đơn và bà H phải trả số tiền vay 1.000.000.000 đồng là vô lý không đúng với khế ước nhận nợ. Sau khi vay thì bị đơn có cấp cho nguyên đơn và bà H02 (hai) mã để theo dõi nợ. Mã 01 mang ký hiệu: LD 16274120756 và mã 02 mang ký hiệu: LD1627491095, mỗi mã tách ra để trả nợ là 400.000.000 đồng để trả nợ gốc. Mã 01 nguyên đơn và bà H đã trả được nợ gốc là: 140.000.000 đồng và nợ gốc còn lại là: 260.000.000 đồng. Mã 2 nguyên đơn và bà H đã trả được nợ gốc là: 381.200.000 đồng và còn nợ lại nợ gốc là: 18.800.000 đồng. Đến ngày

23/5/2019 bị đơn thông báo nguyên đơn và bà H phải trả nợ gốc mã 01 ký hiệu: LD1627412076 số nợ gốc còn lại là: 540.060.679 đồng là không thực tế trên hệ thống ngân hàng có sự gian dối. Nay bà H đồng ý trả nợ gốc của mã 01 là 260.000.000 đồng và lãi chậm thanh toán là 280.062.679 đồng. Bà H đồng ý trả nợ gốc mã 02 là 18.800.000 đồng và nợ lãi chậm thanh toán là 7.912.477 đồng; tổng số tiền tạm tính cả gốc và lãi là 429.392.146 đồng. Bà H yêu cầu bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 571 tờ bản đồ số 57 tọa lạc tại xã L, huyện C cho ông A và bà L. Lý do bà H có những yêu cầu như trên vì bị đơn tính nợ gốc không đúng và tính tiền phạt gốc chậm trả và tiền lãi chậm trả là quá cao, không đúng quy định của pháp luật.

- *Ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn A và bà Trương Thị L:* Phần đất và nhà thuộc thửa đất 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông A và bà L. Năm 2013, Ông A, bà L có thể chấp thửa đất trên cho bị đơn để đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng của nguyên đơn và bà Nguyễn Thanh H; hiện trạng trên đất khi thế chấp đã có dãy nhà trọ. Đến năm 2016, ông A và bà L lấy phần đất phía trước và bỏ tiền ra xây dựng dãy nhà trọ, một căn nhà dùng làm khách sạn và thành lập Công ty TNHH Dịch vụ Khách sạn Minh Hiếu. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có yêu cầu bị đơn tiến hành đo vẽ hiện trạng nhà đất tại thửa đất 571; tuy nhiên phía Ông A, bà L không đồng ý cho đo vẽ và cho rằng tại thời điểm thế chấp ông A và bà L chỉ thế chấp quyền sử dụng đất của thửa đất 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, còn phần nhà nằm trên đất không liên quan gì đến việc thế chấp cho khoản vay của nguyên đơn và bà H; ông A và bà L không có tranh chấp hay bất cứ yêu cầu gì đối với toàn bộ chi phí xây dựng dãy nhà trọ gồm 17 phòng và căn nhà phía trước giáp đường Trần Đại Nghĩa có tên gọi là khách sạn M (thuộc Công ty TNHH Dịch vụ khách sạn M). Trong trường hợp nguyên đơn và bà H không trả được nợ cho bị đơn thì ông A và bà L đồng ý cho phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất là dãy nhà trọ và căn nhà phía trước dùng kinh doanh khách sạn để trả nợ cho nguyên đơn và bà H. Ông A, bà L không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại cho ông bà chi phí đã bỏ ra xây dựng dãy nhà trọ và căn nhà nêu trên. Vì vậy, đề nghị Tòa án không tiến hành đo vẽ hiện trạng nhà, đất và định giá tài sản đối với nhà đất tại thửa đất số 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C. Đối với tài sản thế chấp là thửa đất 570, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 004/13/HĐTC-BDS/101-73 ngày 09/5/2013, vào ngày 06/5/2014 nguyên đơn, bà H đã trả số tiền 130.000.000 đồng cho bị đơn; ông A và bà L đã nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 570 từ bị đơn nên không có yêu cầu. Đối với những người thuê ở dãy nhà trọ thì họ không có đầu tư xây dựng gì trên đất. Họ chỉ thuê nhà để ở trong thời gian ngắn. Người thuê nhà trọ thay đổi liên tục. Hiện nay nguyên đơn là người trực

tiếp quản lý dãy nhà trọ và khách sạn M. Đề nghị Tòa án xem xét lại phần nợ vốn và nợ lãi mà nguyên đơn và bà H chưa thanh toán cho Ngân hàng.

- Ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Dịch vụ Khách sạn M như sau: Phần đất và nhà thuộc thửa đất 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông A và bà L. Năm 2013, Ông A, bà L có thể chấp thửa đất trên bị đơn để đảm bảo cho số tiền vay 1.000.000.000 đồng của nguyên đơn và bà H. Đến năm 2016, ông A lấy phần đất phía trước để xây dựng một căn nhà làm khách sạn và thành lập Công ty TNHH Dịch vụ Khách sạn M do ông Nguyễn Văn A là người đại diện theo pháp luật. Công ty TNHH Dịch vụ Khách sạn M không liên quan gì đến khoản nợ của nguyên đơn và bà H tại Ngân hàng TMCP Q. Trong trường hợp ông H, bà H không trả hết nợ cho bị đơn mà phải phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất 571 thì Công ty TNHH Dịch vụ Khách sạn M sẽ di dời trụ sở đi nơi khác và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Bản án sơ thẩm số 186/2020/DS-ST ngày 29-12-2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H về việc ông Nguyễn Minh H đồng ý trả cho Ngân hàng thương mại Cổ phần Q số tiền vốn vay còn nợ là 558.862.6790 đồng và tiền lãi trong hạn là 116.612.251 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H về việc ông Nguyễn Minh H không trả lãi quá hạn cho Ngân hàng thương mại Cổ phần Q từ ngày 01/01/2017.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ngân hàng thương mại Cổ phần Q về việc không yêu cầu ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thanh H phải trả tiền phạt do chậm trả lãi.

4. Chấp một phần yêu cầu phản tố của Ngân hàng thương mại Cổ phần Q:

4.1/- Buộc ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thanh H trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền vốn vay còn thiếu là: 558.862.679 đồng, tiền lãi trong hạn là 116.612.251 đồng, lãi quá hạn là: 472.066.573 đồng. Tổng cộng vốn và lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là: 1.147.541.502 đồng.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.2/- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong thì ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thanh H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

4.3/- Khi ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thanh H đã thanh toán đủ số tiền vốn và lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn A, bà Trương Thị L

các giấy tờ sau: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB804786, số vào sổ GCN là CH 00316 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/6/2010; bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ đất ngày 12/4/2010.

5/- Trong trường hợp đến hạn thanh toán mà ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB804786, số vào sổ GCN là CH 00316 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/6/2010 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn A và bà Trương Thị L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 004/13/HĐTC-BDS/101-73 ngày 09/5/2013 để Ngân hàng thu hồi nợ.

6/- Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà số tiền thu được không đủ để trả nợ cho Ngân hàng THmại cổ phần Q thì ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thanh H phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng THmại cổ phần Q.

7/- Trong trường hợp phải phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất và phần tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Nguyễn Minh H cùng những người đang thuê nhà trọ gồm các ông (bà): Đặng Thị R, Hà Thị Thu Tr, Nguyễn Xuân T, trẻ Nguyễn Hà Khánh H, trẻ Nguyễn Hà L, Trần Thị X, Lương Văn T, Lý Pha L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Triều A, Tăng K, Châu Văn T, Nguyễn Thị T, Công ty TNHH Dịch vụ khách sạn M và những người thuê nhà trọ phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm (nếu có) phải thu dọn đồ đạc, ra khỏi thửa đất số 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục phát mãi.

8/- *Về chi phí tố tụng*: Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q tự nguyện nộp 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

9/- *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

- Ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thanh H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 46.426.245 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Minh H đã nộp là: 10.587.843 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011252 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thị Thanh H còn phải nộp là: 35.838.402 đồng.

- Ngân hàng thương mại Cổ phần Q không phải nộp án phí, trả lại cho Ngân hàng thương mại Cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 22.164.255 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011518 ngày 28/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 07/01/2021, nguyên đơn có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần quyết định của Bản án số 186/2020/DS-ST ngày 29-12-2020 của Tòa án nhân dân Quận S, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về lãi quá hạn; cụ thể: Nguyên đơn không phải trả lãi quá hạn cho bị đơn từ ngày 01-01-2017 vì bị đơn có lỗi thay đổi tên gọi và địa chỉ hoạt động nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, sửa đổi bổ sung yêu cầu kháng cáo, cụ thể: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm theo đó nguyên đơn và bà H chỉ phải trả cho bị đơn số tiền còn nợ lãi là 160.000.000 đồng chậm nhất vào ngày 26/5/2021, hết thời hạn này mà nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ thì nguyên đơn và bà H sẽ phải chịu tất cả các khoản lãi phát sinh từ 02 hợp đồng đã ký với bị đơn ngày 09/5/2013 và ngày 06/5/2014, nguyên đơn tự nguyện chịu án phí. Vì trong thời gian Tòa án dùng phiên tòa để nguyên đơn và bị đơn tự hòa giải, tại Thông báo số 301/2021/TB-NCB ngày 24/5/2021 v/v nộp tiền thanh toán khoản nợ vay của bị đơn đã xác định số tiền nguyên đơn và bà H phải trả cho bị đơn là 1.060.000.000 đồng. Ngày 25/5/2021, nguyên đơn và bà H đã trả cho bị đơn số tiền 900.000.000 đồng theo phiếu thu và giấy nộp tiền số TT211459460G, số tiền còn nợ bị đơn là 160.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Xác định ngày 24/5/2021 trên cơ sở đề nghị của nguyên đơn và bà H, bị đơn đã có Thông báo số 301/2021/TB-NCB v/v nộp tiền thanh toán khoản nợ vay theo đó xác định chấp thuận cho nguyên đơn và bà H nộp số tiền 1.060.000.000 đồng (bao gồm nợ gốc là 558.862.679 đồng và nợ lãi là 501.137.321 đồng) và giải chấp thửa đất 571 xã L huyện C. Chấp thuận cho nguyên đơn và bà H được miễn – giảm tổng số tiền lãi, phạt còn lại là 260.912.549 đồng tạm tính đến ngày 24/5/2021 và lãi phát sinh đến ngày tất toán trong thời hạn chậm nhất ngày 26/5/2021 với điều kiện phải nộp đủ và đúng thời gian trên. Ngày 25/5/2021, nguyên đơn đã thanh toán số tiền 900.000.000 đồng, còn nợ bị đơn số tiền 160.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý để nguyên đơn và bà H trả số tiền 160.000.000 đồng cho bị đơn chậm nhất ngày 26/5/2021, nếu hết ngày 26/5/2021 nguyên đơn không trả đủ tiền thì nguyên đơn và bà H phải trả tất cả các khoản lãi, phạt phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết. Trường hợp nguyên đơn và bà H không trả nợ cho bị đơn thì bị đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 804786, vào sổ cấp GCN số CH 00316 do UBND huyện C cấp ngày 01/6/2010 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông A và bà L. Sau khi phát mãi tài sản thế chấp trên, nếu vẫn không đủ để thanh toán nợ cho bị đơn thì nguyên đơn và bà H phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn A, bà Trương Thị L trình bày và Công ty TNHH Dịch vụ Khách sạn M có ông Nguyễn Minh H trình bày ý kiến như sau: Giữ nguyên ý kiến trình bày đã được bản án sơ thẩm nêu, đồng ý để bị đơn phát mãi tài sản nếu nguyên đơn và bà H không trả tiền cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đặng Thị R, Hà Thị Thu Tr, Nguyễn Xuân T, trẻ Nguyễn Hà Khánh H, trẻ Nguyễn Hà L, Trần Thị X, Lương Văn T, Lý Pha L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Triều A, Tăng K, Châu Văn T, Nguyễn Thị T là những người thuê nhà ở trọ, đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, triệu tập họp lệ lần 2 tham gia phiên toà nhưng không có ý kiến trình bày bằng văn bản và vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

+ *Về tố tụng:* Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quyền hạn, nhiệm vụ và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý vụ án giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa.

+ *Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo:* Nguyên đơn thực hiện quyền kháng cáo trong thời gian luật định căn cứ Điều 273 và Điều 285 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung:* Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thống nhất với nhau số tiền nguyên đơn và bà H còn nợ bị đơn là 160.000.000 đồng và các bên đương sự tự thỏa thuận cách thức giải quyết toàn bộ vụ án, theo đó nguyên đơn và bà H sẽ trả hết số tiền 160.000.000 đồng trong ngày 26/5/2021. Hết ngày 26/5/2021, nếu nguyên đơn và bà H không thực hiện việc trả đủ số tiền này thì nguyên đơn và bà H phải chịu lãi suất theo nội dung Công văn số 301/2021 ngày 24/5/2021 của bị đơn. Thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận, tính lại án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Quyền và thời hạn kháng cáo:* Đơn kháng cáo ngày 07/01/2021 của nguyên đơn làm trong thời hạn và nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm

theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; do vậy, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 186/2020/DS-ST ngày 29-12-2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật về thẩm quyền.

[1.2] *Về sự có mặt của các đương sự*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị R, Hà Thị Thu Tr, Nguyễn Xuân T, trẻ Nguyễn Hà Khánh H, trẻ Nguyễn Hà L, Trần Thị X, Lương Văn T, Lý Pha L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Triều A, Tăng K, Châu Văn T, Nguyễn Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt không lý do, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[1.3] Tài liệu, chứng cứ các đương sự cung cấp bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm gồm:

- Tờ tường trình ngày 26/5/2021 của bà Nguyễn Thanh H.
- Phiếu thu số chứng từ TT 211459460G ngày 25/5/2021 của NCB.
- Giấy nộp tiền số chứng từ TT 211459460G ngày 25/5/2021 của NCB.

[2]. Xét quá trình áp dụng pháp luật tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm:

Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và xét xử vắng mặt các đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành các thủ tục theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

[3.1] *Xét hiệu lực pháp luật của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa các đương sự*

Ngày 09-5-2013, nguyên đơn cùng vợ là bà H và bị đơn đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn số 011/13/HĐTD/101-73, đến ngày 06/5/2014 các bên đã ký Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn sửa đổi, bổ sung số 011/13/HĐTD/101-73/PLHĐ-01 (*sửa đổi - bổ sung Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn số 011/13/HĐTD/101-73 ngày 09/5/2013*); đồng thời, để đảm bảo cho các khoản vay phải trả được thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng nêu trên Ông A, bà L đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 571, tờ bản đồ số 57 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 804786 vào sổ số CH 00316 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01-6-2010 để bảo lãnh thông qua Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 004/13/HĐTC-BDS/101-73 ngày 09/5/2013 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất sửa đổi, bổ sung số 004/13/HĐTC-BDS/101-73/PL02 ngày 06-5-2014 (*sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 004/13/ HĐTC-BDS/101-73 ngày*

09/5/2013) được ký kết giữa bị đơn (bên nhận thế chấp), vợ chồng nguyên đơn (bên vay) và Ông A, bà L (bên thế chấp). Các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung thỏa thuận tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 323, Điều 361, Điều 362, Điều 471 của Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 298, Điều 325, Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 2015) nên phát sinh hiệu lực pháp luật buộc các bên phải thực hiện.

[3.2] Về số tiền vợ chồng nguyên đơn còn nợ bị đơn và sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm

Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền vay để buộc nguyên đơn và bà H phải trả cho bị đơn, cụ thể: Nợ gốc số tiền 558.862.679 đồng, tiền lãi trong hạn là 116.612.251 đồng và 472.066.573 đồng tiền lãi quá hạn tính đến ngày 29/12/2020 là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn số 011/13/HĐTD/101-73 ngày 09/5/2013 và Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn sửa đổi, bổ sung số 011/13/HĐTD/101-73/PLHĐ-01 ngày 06/5/2014, quy định tại Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015) và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã đề nghị Tòa án tạm dừng phiên tòa để các bên tự hòa giải.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất thỏa thuận như sau: Nguyên đơn và bà H phải trả số tiền 160.000.000 đồng cho bị đơn vào ngày 26/5/2021. Hết ngày 26/5/2021, nguyên đơn và bà H không trả đủ số tiền 160.000.000 đồng cho bị đơn thì nguyên đơn và bà H sẽ phải trả các khoản tiền lãi, phạt tại các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết ngày 09/5/2013 và ngày 06/5/2014 theo nội dung Thông báo số 301/2021/TB-NCB ngày 24/5/2021 của Ngân hàng. Trường hợp nguyên đơn và bà H không trả nợ cho bị đơn thì bị đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 804786, vào sổ cấp GCN số CH 00316 do UBND huyện C cấp ngày 01/6/2010 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông A và bà L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 004/13/HĐTC-BDS/101-73 ngày 09/5/2013 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất sửa đổi, bổ sung số 004/13/HĐTC-BDS/101-73/PL02 ngày 06-5-2014. Sau khi phát mãi tài sản thế chấp trên vẫn không đủ để trả nợ thì nguyên đơn và bà H phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho bị đơn. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông A, bà L trình bày và Công ty TNHH Dịch vụ Khách sạn M đồng ý để bị đơn phát mãi tài sản thế chấp nếu nguyên đơn và bà H không trả đủ tiền cho bị đơn. Nguyên đơn chịu án phí sơ thẩm. Nhận thấy đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, nội dung thỏa thuận trên của các đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật. Các đương sự thống nhất được với nhau cách thức giải quyết toàn bộ vụ án. Xét đề

nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên chấp nhận sửa án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

[4] Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[5] Về án phí

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bà H phải chịu án phí án dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa trên cơ sở công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên nguyên đơn kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

2.1. Ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thanh H còn nợ Ngân hàng thương mại Cổ phần Q số tiền 160.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thanh H phải trả cho Ngân hàng THmại cổ phần Q số tiền 160.000.000 (*Một trăm sáu mươi triệu*) đồng, thời hạn trả nợ chậm nhất ngày 26/5/2021.

2.2. Hết ngày 26/5/2021, ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền 160.000.000 đồng cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q thì ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thanh H phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q các khoản lãi phát sinh như đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn số 011/13/HĐTD/101-73 ngày 09/5/2013 và Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn sửa đổi, bổ sung số 011/13/HĐTD/101-73/PLHĐ-01 ngày 06/5/2014.

2.3. Khi ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thanh H đã thanh toán đủ số tiền 160.000.000 đồng cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn A, bà Trương Thị L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số BB804786, số vào sổ GCN là CH 00316 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/6/2010 và bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ đất ngày 12/4/2010.

2.4. Trong trường hợp ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB804786, số vào sổ GCN là CH 00316 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/6/2010 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn A và bà Trương Thị L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 004/13/HĐTC-BĐS/101-73 ngày 09/5/2013 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất sửa đổi, bổ sung số 004/13/HĐTC-BĐS/101-73/PL02 ngày 06-5-2014 để Ngân hàng thu hồi nợ.

2.5. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà số tiền thu được không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q thì ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thanh H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền còn thiếu cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

2.6. Trong trường hợp phải phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất và phần tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Nguyễn Minh H cùng những người đang thuê nhà trọ gồm các ông (bà): Đặng Thị R, Hà Thị Thu Tr, Nguyễn Xuân T, trẻ Nguyễn Hà Khánh H, trẻ Nguyễn Hà L, Trần Thị X, Lương Văn T, Lý Pha L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Triều A, Tăng K, Châu Văn T, Nguyễn Thị T, Công ty TNHH Dịch vụ khách sạn M và những người thuê nhà trọ phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm (nếu có) phải thu dọn đồ đạc, ra khỏi thửa đất số 571, tờ bản đồ số 57 xã L, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh để cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục phát mãi.

2.7. *Về chi phí tố tụng:* Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng THmại cổ phần Q tự nguyện nộp 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

2.8. Về án phí

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Ông Nguyễn Minh H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 8.000.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.587.843 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011252 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Trả lại ông Nguyễn Minh H số tiền 2.587.843 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011252 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Trả lại Ngân hàng thương mại Cổ phần Q số tiền tạm ứng đã nộp là 22.164.255 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011518 ngày 28/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Nguyễn Minh H phải chịu án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0010991 ngày 07/01/2021 của Cục thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Thi hành án tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tối cao;
- VKSND Tp. HCM;
- TAND Quận S- Tp.HCM;
- Chi cục THA dân sự Quận S;
- Các đương sự;
- Lưu (T/21).

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

Nguyễn Thị Minh Phượng