

Bản án số: 151/2021/KDTM -PT

Ngày: 20/07/2021

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 Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Huyền là 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 Huỳnh Phương Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20/7/2021 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: 96/2021/TLPT-KDTM ngày 04 tháng 05 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2020/KDTM-ST ngày 22 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 359/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (viết tắt VAMC).

Trụ sở: 22 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Tiến Đông, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên

Người đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương (theo Hợp đồng ủy quyền số 5640/2018/UQ.VAMC-SGB ngày 12/12/2018). Do ông Vũ Quang Lãm, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật của ngân hàng.

Người được uỷ quyền lại: Ông Phan Anh Tuấn, chức vụ: Phó giám đốc phụ trách ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương- Chi nhánh Hoàn Kiếm; Ông Ninh Đức

Phẩm, chức vụ: Phó trưởng phòng kinh doanh; Ông Phạm Quốc Hai - nhân viên phòng kinh doanh, (theo giấy ủy quyền số: 140/GUQ-SGB ngày 25/02/2020); ông Phẩm có mặt.

Bị đơn: Bà Đỗ Thanh Bình, sinh năm 1955; có mặt.

ĐKNKTT: số 201 Tổ 17 Cụm 3, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Ông Nguyễn Hoàng Bách, sinh năm 1963; vắng mặt.

ĐKNKTT: Phòng 203 nhà N5 K14 tập thể Nam Đồng, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Quốc Toàn - Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Quốc Toàn – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Số 6 dãy A6 khu Đàm Trầu, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Anh Lê Hoàng Giang**, sinh năm 1979, vắng mặt.
2. **Chị Bùi Thị An Giang**, sinh năm 1985, vắng mặt.
3. **Cháu Lê Đỗ Thu Minh**, sinh năm 2010
4. **Cháu Lê Tâm Như**, sinh năm 2014.

Cháu Lê Đỗ Thu Minh và cháu Lê Tâm Như do anh Lê Hoàng Giang và chị Bùi Thị An Giang làm đại diện.

Cùng địa chỉ: số 9 ngách 55/37 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Từ năm 2010 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương (viết tắt là Saigon Bank) và bà Đỗ Thanh Bình, ông Nguyễn Hoàng Bách có ký các hợp đồng tín dụng với mục đích vay vốn để kinh doanh. Bà Bình, ông Bách có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng ngày 13/9/2010; Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng ngày 07/8/2014 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng ngày 24/9/2015. Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, bà Bình và ông Bách đã tắt toán toàn bộ khoản vay từ năm 2010 đến năm 2015.

Ngày 14/10/2016 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương, Chi nhánh Hoàn Kiếm – Phòng giao dịch Hàng Mã ký hợp đồng tín dụng số 96/2016/HĐTDTL-CN với bà Đỗ Thanh Bình và ông Nguyễn Hoàng Bách. Theo nội dung của hợp đồng,

Ngân hàng cho bị đơn vay số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Mục đích vay kinh doanh vòng bi. Thời hạn vay quy định tại hợp đồng và giấy nhận nợ là 12 tháng kể từ ngày 14/10/2016. Lãi suất cho vay 12%/năm (tính trên cơ sở 01 năm là 360 ngày). Lãi suất sẽ được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần theo mức lãi suất cho vay đang có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh của Ngân hàng; Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Trả nợ gốc 01 lần khi kết thúc thời hạn vay. Trả nợ lãi hàng tháng vào cuối mỗi tháng. Cùng ngày 14/10/2016 Ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn theo Giấy nhận nợ số 96/2016/ HĐTDTL-CN-GNN với số tiền là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) bằng hình thức nhận tiền mặt.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay trên, ông Bách bà Bình tiếp tục thế chấp Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 45/1F và thửa đất số 46A, cùng thuộc tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại số 9 ngách 55/37 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 234986, sổ vào sổ cấp GCN: CH000168/1430/2010/QĐUB do UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/6/2010 mang tên ông Nguyễn Hoàng Bách và bà Đỗ Thanh Bình. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số công chứng 9052 10 ngày 13/9/2010 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/9/2010 tại Phòng Tài nguyên môi trường quận Ba Đình, kèm theo Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số công chứng 4409 14 ngày 07/8/2014, Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số công chứng 6743 15 ngày 24/9/2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã thanh toán 580.000.000 đồng tiền gốc và một phần nợ lãi. Kể từ ngày 14/10/2017 khoản vay của bị đơn chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo và làm việc với bị đơn yêu cầu trả nợ nhưng đến nay ông bà vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

Tại thời điểm thế chấp năm 2010, trên đất đã có nhà cấp 4, sau đó khi ký các hợp đồng tín dụng tiếp theo, các bên có thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số công chứng 4409 14 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 7/8/2014, Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số công chứng 6743 15, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2015 tại Phòng công chứng số 1, thành phố Hà Nội. Ngày 20/12/2012 bà Bình, ông Bách có làm đơn xin phép xây dựng nhà ở trên thửa đất thế chấp và cam kết sẽ xây dựng ngôi nhà khi đã có giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ngôi nhà sau khi xây dựng là tài sản gắn liền với thửa đất số 45/1F và thửa đất số 46A, cùng thuộc tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại số 9 ngách 55/37 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đang được thế chấp tại ngân hàng cũng sẽ là phần tài sản được thế chấp tại ngân hàng theo đúng cam kết của ông, bà trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 13/9/2010 số công chứng 9052 10, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội. Ngân hàng

đã đăng ký thế chấp đối với tài sản được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sở hữu, quyền sử dụng. Tài sản trên đất ông bà có xây dựng thêm không làm thay đổi việc các bên đã hoàn thành đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/9/2010. Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 17/7/2020 ngân hàng mới biết bà Bình, ông Bách xây dựng nhà trên hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ nghị định 163/2006 quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm thì việc sửa đổi hợp đồng thế chấp số công chứng 4409 14 không nằm trong trường hợp phải đăng ký bổ sung giao dịch bảo đảm.

Ngôi nhà ông Bách, bà Bình xây dựng năm 2014, sau khi ông bà xây dựng xong không làm thủ tục được cơ quan Nhà nước chứng nhận quyền sở hữu vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cho nên cũng không phải đăng ký giao dịch bảo đảm.

Ngày 12/12/2018 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương ký hợp đồng mua bán nợ số 5639/2018/MBN.VAMC-SGB ngày 12/12/2018 bán khoản nợ của bà Đỗ Thanh Bình và ông Nguyễn Hoàng Bách đã vay của ngân hàng cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC). Ngày 28/5/2020 VAMC có đơn khởi kiện đề nghị Toà án Nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc bà Đỗ Thanh Bình và ông Nguyễn Hoàng Bách phải thanh toán trả cho Công ty VAMC số tiền tạm tính đến ngày 22/01/2021 là 1.185.223.994 đồng. (Trong đó nợ gốc: 620.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 21.294.596 đồng và lãi quá hạn: 543.929.398 đồng). Và khoản vay được tiếp tục tính lãi từ ngày 23/01/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Trường hợp bà Đỗ Thanh Bình và ông Nguyễn Hoàng Bách không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì VAMC có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Bị đơn trình bày: Bà Bình, ông Bách xác nhận từ năm 2010 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương, bà Bình, ông Bách có ký các hợp đồng tín dụng với mục đích vay để kinh doanh và có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng ngày 13/9/2010. Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, bà Bình, ông Bách đã tắt toán toàn bộ khoản vay từ năm 2015 trở về trước.

Ngày 14/10/2016, bà Bình, ông Bách và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương ký Hợp đồng tín dụng số: 96/2016/HĐTDTL- CN, cùng ngày Ngân hàng đã tiến hành giải ngân số tiền 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) được thể hiện tại giấy nhận nợ số 96/2016/HĐTDTL- CN-GNN.

Quá trình thực hiện hợp đồng do gặp khó khăn trong kinh doanh nên ông bà trả được một phần nợ gốc là 580.000.000 đồng và một phần nợ lãi. Tính đến nay bị đơn xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 620.000.000 đồng. Ông bà không đồng ý trả

nợ lãi và xử lý tài sản đảm bảo như nguyên đơn trình bày ở trên.

Theo ông Bách lãi suất của ngân hàng là rất cao và ngân hàng không điều chỉnh lãi suất 6 tháng/lần theo quy định tại Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký; ông không chấp nhận đối với phương pháp và công thức tính lãi của ngân hàng. Cụ thể: Tổng ngày tính lãi là 365 ngày/năm nhưng hệ số tính lãi ngân hàng chỉ chia cho 360 ngày/năm (theo đúng như Điều 3.1 của hợp đồng tín dụng ông và ngân hàng đã ký). Trong suốt quá trình từ 14/4/2017 đến 17/6/2020 ngân hàng không có điều chỉnh lãi suất theo năm. Trên thực tế lãi suất của ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương là giảm thường xuyên và cho đến nay theo ông được biết lãi suất là 8 đến 9%/năm. Tuy nhiên ngân hàng không điều chỉnh lãi suất và vẫn giữ nguyên lãi suất là 11,5%/năm.

Cách tính lãi suất của ngân hàng là tính hệ số 360 ngày nhưng khi tính lãi ngân hàng lại nhân với 365 ngày. Cách tính lãi này không phù hợp với Điều 3 của Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký và thông tư số 14/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 quy định phương pháp tính lãi trong hoạt động nhận tiền gửi, cấp tín dụng giữa tổ chức tín dụng với ngân hàng.

Ông Bách đề nghị ngân hàng phải tính lãi suất theo Bộ luật dân sự 2015 nghĩa là trung bình cộng lãi suất cho vay theo từng thời kỳ 6 tháng/lần của ba ngân hàng: Vietcombank, Vietinbank, Agribank tính từ tháng 9/2017 đến nay. Theo ông Bách tính toán thì ông bà không phải nộp cho ngân hàng một khoản lãi nào ngoài số tiền nợ gốc là: 620.000.000 đồng.

Đối với việc xây dựng, nhà của ông bà được xây dựng trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 9 ngách 55/37 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội và địa chỉ số 12 ngách 55/37 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Sau khi có giấy phép xây dựng, ông bà đã đưa cho ngân hàng. Trong năm 2014 đến sau này, ngân hàng chưa bao giờ kiểm tra công trình dù ông có rất nhiều buổi làm việc tại nhà vừa mới xây xong với ngân hàng.

Căn cứ thông tư 39/2009/TTBXD quy định về quản lý nhà xây dựng nhà thì tại thời điểm ông bà xây nhà thì không cần giấy hoàn công, ông bà đã thực hiện việc xây dựng nhà vào năm 2013 và hoàn thành việc xây nhà vào tháng 6 năm 2014 theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 21/9/2020 bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng ngày 13/9/2010 là vô hiệu bởi năm 2013 ông bà đã xây dựng nhà 04 tầng, diện tích 70m² trên thửa đất thế chấp, có xin phép xây dựng. Trong đó 58m² nằm trên sổ đỏ thế chấp cho Ngân hàng, 12m² nằm trên thửa đất liền kề (số Giấy chứng nhận AB 677487)

Căn cứ khoản 1 Điều 3 hợp đồng sửa đổi 4409 14 ngày 7/8/2014 “*Thời hạn thế chấp Tài sản nói trên có hiệu lực kể từ ngày các bên hoàn thành việc đăng ký giao dịch bảo đảm cho đến khi Bên nhận thế chấp có thông báo giải chấp tài sản*”.

Tuy nhiên ngân hàng không hoàn thành đăng ký giao dịch bảo đảm như nội dung hợp đồng nên hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng bị vô hiệu. Ngân hàng không trả lại giấy tờ nhà đất là không đúng quy định.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Lê Hoàng Giang và chị Bùi Thị An Giang** trình bày:

Khoảng tháng 5, tháng 6 năm 2018 anh, chị có chuyển về ở cùng với mẹ anh ở địa chỉ số 9 ngách 55/37 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Đối với khoản vay của ông bà và Ngân hàng, anh chị không biết và không liên quan đối với việc vay này, kể từ ngày chuyển về địa chỉ trên sinh sống anh chị không cải tạo sửa chữa gì đối với ngôi nhà. Việc khởi kiện của ngân hàng yêu cầu ông bà trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Anh, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án Số 04/2020/KDTM-ST ngày 22/01/2021 Toà án nhân dân quận Ba Đình đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam yêu cầu bà Đỗ Thanh Bình và ông Nguyễn Hoàng Bách thanh toán trả cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số: 96/2016/HĐTDTL-CN ngày 14/10/2016.

- Buộc bà Đỗ Thanh Bình và ông Nguyễn Hoàng Bách thanh toán trả cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền cụ thể bao gồm nợ gốc: 620.000.000 (*Sáu trăm hai mươi triệu*) đồng; Nợ lãi trong hạn: 21.294.596 (*Hai mươi một triệu, hai trăm chín mươi tư nghìn, năm trăm chín mươi sáu*) đồng và lãi quá hạn: 543.929.398 (*Năm trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm hai mươi chín nghìn, ba trăm chín mươi tám*) đồng. Tổng cộng: 1.185.223.994 (*Một tỷ, một trăm tám mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, chín trăm chín mươi tư*) đồng tạm tính đến ngày 22/01/2021 theo Hợp đồng tín dụng số: 96/2016/HĐTDTL-CN ngày 14/10/2016.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, bà Đỗ Thanh Bình và ông Nguyễn Hoàng Bách còn 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 trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong 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 Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam 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.

2. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật bà Đỗ Thanh Bình và ông Nguyễn Hoàng Bách không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt

Nam thì Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp bảo đảm, để thu hồi nợ:

Tài sản thế chấp của bà Đỗ Thanh Bình và ông Nguyễn Hoàng Bách là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 45/1F và thửa đất số 46A, cùng thuộc tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại số 9 ngách 55/37 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 234986 do UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/6/2010. Sổ vào sổ cấp GCN: CH000168/1430/2010/QĐUB đứng tên ông Nguyễn Hoàng Bách và bà Đỗ Thanh Bình, xác nhận thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng ngày 13/9/2010; Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng ngày 7/8/2014; Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng ngày 24/9/2015 được ký tại Phòng công chứng số 1, thành phố Hà Nội.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu còn dư Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam phải trả lại cho bà Bình, ông Bách, nếu thiếu thì bà Bình và ông Bách tiếp tục phải trả cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền còn thiếu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: bà Đỗ Thanh Bình và ông Nguyễn Hoàng Bách.

4. Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Nếu sau này giữa các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 4/2/2021 bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Giảm lãi suất trong hạn và không chấp nhận lãi suất quá hạn
- Hợp đồng thế chấp số 9052 10 ngày 13/9/2010 vô hiệu do bên vay đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền của khoản vay trước vào ngày 13/10/2016. Ngày 14/10/2016 là khoản vay do đảo nợ từ hợp đồng cũ nên không thể lấy tài sản thế chấp đã ký trước đó đã hết hiệu lực để đảm bảo cho khoản vay đảo nợ. Đề nghị Ngân hàng phải trả lại giấy tờ nhà đất cho ông bà.

Tại phiên toà phúc thẩm bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng thế chấp số 9052 10 quy định: “*Khi bên vay trả hết*

nợ, bên Ngân hàng sẽ trả lại đầy đủ giấy tờ cho bên vay và làm thủ tục giải chấp”. Ông bà đã hoàn thành nghĩa vụ vào ngày 13/10/2016 nên Hợp đồng thế chấp đã đương nhiên hết hiệu lực, Ngân hàng phải trả lại đầy đủ giấy tờ nhà đất cho ông Bách, bà Bình nhưng Ngân hàng không thực hiện. Do đó, việc sửa điểm d khoản 1 Điều 3 Hợp đồng số 9052 10 là không có ý nghĩa nên không được áp dụng. Vì vậy, tại Hợp đồng sửa đổi số công chứng 4409 14 ngày 07/8/2014 tại khoản 1 Điều 2 quy định...các điều khoản khác không bị sửa đổi theo Hợp đồng này vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành.

Ngày 14/10/2016, khi các bên ký Hợp đồng tín dụng số 96/2016/HĐTDTL-CN đã không còn Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng. Hợp đồng thế chấp số 9052 10 và Hợp đồng sửa đổi liên quan đã đương nhiên hết hiệu lực thi hành kể từ khi bên vay đã hoàn thành nghĩa vụ ngày 13/10/2016 nhưng các bên không xác định duy trì hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số 9052 10 bằng văn bản. Hợp đồng tín dụng số 96/2016/HĐTDTL-CN ngày 14/10/2016 không thể hiện sự thỏa thuận của bên vay nhưng Ngân hàng vẫn xác định tài sản bảo đảm là Hợp đồng thế chấp 9052 10 là sự vay mượn tài liệu đã hết hiệu lực. Do đó, không thể xác định hiệu lực của Hợp đồng thế chấp 9052 10 ngày 13/9/2010 liên tục duy trì để đảm bảo cho khoản vay ngày 14/10/2016 bởi không thể hiện ý chí chủ quan của bên vay mà là do ý chí của riêng phía Ngân hàng.

Hiện tài sản bên vay hình thành trên 03 thửa đất nên việc xử lý, phát mại gặp trở ngại do đã có sự thay đổi vượt ra khỏi khuôn khổ của hợp đồng thế chấp từ tồn tại trên 02 thửa đất thành tồn tại trên 03 thửa đất dẫn đến tài sản thuộc trường hợp: đối tượng không thể thực hiện được.

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mại tài sản đảm bảo. Buộc nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bị đơn toàn bộ giấy tờ nhà đất liên quan đến Hợp đồng thế chấp tài sản số 9052 10 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2010.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của ông Bách, bà Bình trong thời hạn và hợp lệ.

Sau khi phân tích nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

- Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Bách, đề nghị HĐXX đình chỉ bởi người kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt.

- Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Bình đề nghị xem xét lại phần lãi suất: tại phiên toà bà Bình thống nhất về số tiền lãi trong hạn. Về lãi suất quá hạn từ năm 2017 đến nay Ngân hàng nhiều lần điều chỉnh lãi suất nên đề nghị HĐXX xem xét mức lãi suất quá hạn cho phù hợp.

Đối với hợp đồng thế chấp 9052 10 bà Bình cho rằng không còn hiệu lực khi các bên đã hết quyền và nghĩa vụ trong hoạt động tín dụng từ 13/10/2016. Yêu cầu nguyên đơn phải trả lại giấy tờ nhà, đất và không đồng ý xử lý tài sản thế chấp, thấy rằng:

Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng thế chấp số 9052 10 “*Khi bên vay trả hết nợ, bên Ngân hàng sẽ trả lại đầy đủ giấy tờ cho bên vay*”. Tuy nhiên sau khi hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán hợp đồng trước, ông bà cũng không đến ngân hàng yêu cầu làm thủ tục giải chấp và đề nghị trả lại Giấy chứng nhận mà lại tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số 96/2016, điều này thể hiện ý chí của ông Bách, bà Bình chưa làm thủ tục giải chấp là để tiếp tục vay vốn tại Ngân hàng.

Các hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều không xác định thời điểm chấm dứt hiệu lực của hợp đồng tín dụng mà bất cứ thời điểm nào bên vay có nhu cầu vay vốn, Ngân hàng đều căn cứ hợp đồng thế chấp nói trên để cho khách hàng vay.

Ý kiến của bà Bình cho rằng Hợp đồng thế chấp số 9052 10 đã hết hiệu lực từ 13/10/2016 là không có cơ sở.

Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 điều 308 BLTTDS; Luật các tổ chức tín dụng 2010; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

- Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng Bách
- Không chấp nhận kháng cáo của bà Bình
- Sửa án sơ thẩm phần tính lãi
- Bà Bình phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về việc xác định người tham gia tố tụng: vắng mặt của đương sự tại phiên toà: Bị đơn ông Nguyễn Hoàng Bách là người kháng cáo vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Hoàng Giang, chị Bùi Thị An Giang vắng mặt. Đây là Phiên toà được mở lần thứ hai, Toà án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự, căn cứ quy định tại điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng do VAMC khởi kiện bà Đỗ Thanh Bình, ông Nguyễn Hoàng Bách về khoản vay của hợp đồng tín dụng số 96/2016/HĐTDTL-CN ngày 14/10/2016. VAMC (nguyên đơn) là pháp nhân được Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0106238852 ngày 24/7/2013. Bà Đỗ Thanh Bình (bị đơn) đại diện hộ kinh doanh được Phòng Kinh tế - UBND quận Hai Bà Trưng cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01D8017995 ngày

14/9/2010. Căn cứ quy định tại khoản 1 điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự tranh chấp phát sinh giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận là tranh chấp về Kinh doanh thương mại. Toà án nhân dân quận Ba Đình thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Bị đơn là ông Nguyễn Hoàng Bách và bà Đỗ Thanh Bình đều có đơn kháng cáo. Toà án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng ông Bách vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Toà án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Bách theo quy định tại khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự

[4]. Xét kháng cáo của bà Đỗ Thanh Bình, HĐXX thấy rằng:

Từ năm 2010 đến năm 2015 bị đơn đã ký nhiều hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương. Để vay tiền Ngân hàng, bà Bình, ông Bách có ký hợp đồng thế chấp sổ công chứng 9052 10 ngày 13/9/2010; Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sổ công chứng 4409 14 ngày 07/8/2014 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sổ công chứng 6743 15 ngày 24/9/2015 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội. Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, bà Bình và ông Bách đã tất toán toàn bộ khoản vay đến năm 2015.

Ngày 14/10/2016 Saigon Bank và ông Nguyễn Hoàng Bách, bà Đỗ Thanh Bình ký hợp đồng tín dụng số 96/2016/HĐTDTL-CN với nội dung: Ngân hàng cho bị đơn vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Cùng ngày 14/10/2016 Saigon Bank đã giải ngân cho bị đơn số tiền nêu trên theo giấy nhận nợ số 96/2016/HĐTDTL-CN-GNN .

Theo Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ số 96/2016/HĐTDTL-CN-GNN, các bên thoả thuận lãi suất cho vay trong hạn là 12%/năm (01 năm là 360 ngày). Lãi suất điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần theo mức lãi suất cho vay đang có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Ngày 12/12/2018 Saigon Bank đã bán toàn bộ khoản nợ của ông Bách, bà Bình cho Công ty VAMC theo hợp đồng mua, bán nợ số 5639/2018/MBBN.VAMC-SGB. Theo hợp đồng Saigon Bank đã chuyển quyền chủ nợ đối với ông Bách, bà Bình cho VAMC. Do vậy HĐXX xác định nguyên đơn trong vụ án là VAMC. Ngày 12/12/2018 VAMC uỷ quyền cho Saigon Bank khởi kiện và quyết định mọi vấn đề liên quan đến khoản nợ trên theo hợp đồng uỷ quyền số 5640/2018/UQ.VAMC-SGB. Xét việc uỷ quyền giữa VAMC và Saigon Bank phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.1]. Xét hợp đồng tín dụng số 96/2016/HĐTDTL-CN và giấy nhận nợ số 96/2016/HĐTDTL-CN-GNN ngày 14/10/2016 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã trả cho ngân hàng số tiền gốc là 580.000.000 đồng và 116.775.819 đồng lãi trong hạn. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn ngày 14/10/2017.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xác nhận còn nợ 620.000.000 đồng tiền gốc và tại phiên toà phúc thẩm bà Bình đồng ý số tiền nợ lãi trong hạn như án sơ thẩm xác định là 21.294.596 đồng. Tuy nhiên bà không chấp nhận việc tính lãi quá hạn của nguyên đơn theo mức lãi suất là 17,25% năm ($11,5\% \times 150\%$) bởi việc tính lãi này là quá cao so với quy định của Ngân hàng nhà nước.

HĐXX thấy rằng: khoản vay của bị đơn chuyển nợ quá hạn từ ngày 14/10/2017. Từ năm 2017 đến nay, Saigon Bank đã nhiều lần điều chỉnh mức lãi suất theo thông báo lãi suất cho vay số 186/TB-KH/2017 ngày 10/5/2017, thông báo số 2652/SGB-NV-TBLS ngày 9/11/2017, thông báo số 264/SGB-NV ngày 6/2/2020 của Saigon Bank. Mức lãi suất áp dụng đối với bị đơn cũng sẽ được điều chỉnh 06 tháng/lần như thông báo của Ngân hàng. Số tiền lãi quá hạn theo án sơ thẩm chấp nhận là 543.929.398 đồng tính từ ngày chuyển nợ quá hạn 14/10/2017 đến khi xét xử sơ thẩm 22/01/2021 không có sự điều chỉnh nên không phù hợp với thoả thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng. Do đó HĐXX phúc thẩm xác định lại tiền lãi quá hạn sau khi điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (22/01/2021) là 505.120.442 đồng giảm 38.808.956 đồng. Bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi quá hạn này.

[4.2]. Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu:

Theo hợp đồng thế chấp số 9052 10 ngày 13/9/2010 Tại Điều 1 của hợp đồng quy định: *tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 45/1F và thửa đất số 46A thuộc tờ bản đồ số 31 địa chỉ số 9 ngách 55/37 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 234986 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 25/6/2010 đứng tên ông Nguyễn Hoàng Bách và bà Đỗ Thanh Bình.*

Điều 2: Nghĩa vụ bảo đảm: *Bên vay tự nguyện đem tài sản thế chấp nói trên cho bên Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ.....*

Bên Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản nói trên của bên vay và đồng ý cho bên vay được vay số tiền tối đa 01 tỷ đồng, thời hạn thế chấp 10 năm và lãi suất theo quy định của Ngân hàng. Bên vay có thể vay bằng nhiều lần, bằng nhiều hợp đồng tín dụng khác nhau nhưng tổng dư nợ bảo đảm tối đa cho mọi thời điểm không vượt quá 01 tỷ đồng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 234986 ngày 25/6/2010 do UBND quận Ba Đình cấp đứng tên ông Nguyễn Hoàng Bách và bà Đỗ Thanh Bình, diện tích thửa đất 96m² thuộc thửa đất số 45/1F và 46A địa chỉ số 9 ngách 55/37 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, Hà Nội. Nhà ở: diện tích xây dựng 30m², diện tích sàn 30m², kết cấu xây gạch, cấp 4, số tầng 01.

Ngày 13/9/2010 Phòng Tài nguyên môi trường quận Ba Đình đã chứng nhận thế chấp giá trị Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tại Giấy chứng nhận số BC 234986.

Ngày 7/8/2014 các bên ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số công chứng **4409 14** sửa đổi khoản 2 điều 2 hợp đồng thế chấp **9052 10** thành:*Ngân hàng đồng ý cho bên vay được vay số tiền tối đa 01 tỷ đồng, với thời hạn và lãi suất theo quy định của Ngân hàng. Bên vay có thể vay bằng nhiều lần, bằng nhiều Hợp đồng tín dụng khác nhau nhưng tổng dư nợ bảo đảm tối đa cho mọi thời điểm không vượt quá 01 tỷ đồng.*

Sửa đổi khoản 1 điều 3 thành: *Thời hạn thế chấp tài sản nói trên có hiệu lực kể từ ngày các bên hoàn thành việc đăng ký giao dịch bảo đảm cho đến khi bên nhận thế chấp có thông báo giải chấp tài sản.*

Tiếp theo ngày 24/9/2015 các bên ký hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số công chứng **6743 15** sửa đổi khoản 2 điều 2 hợp đồng thế chấp **9052 10** thành ... *Ngân hàng đồng ý cho bên vay được vay số tiền tối đa 1,2 tỷ đồng, với thời hạn và lãi suất theo quy định của Ngân hàng. Bên vay có thể vay bằng nhiều lần, bằng nhiều Hợp đồng tín dụng khác nhau nhưng tổng dư nợ bảo đảm tối đa cho mọi thời điểm không vượt quá số tiền 1,2 tỷ đồng.*

Sửa đổi điểm d khoản 3 điều 4 thành: *Mọi công trình, diện tích do bên vay cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp trước và trong thời gian thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp này.*

Theo ý kiến của bà Bình và luật sư cho rằng ngày 13/10/2016 bị đơn đã tắt toán khoản vay năm 2015 nên Hợp đồng thế chấp 9052 10 đã hết hiệu lực. Đến ngày 14/10/2016 hai bên ký hợp đồng tín dụng số 96/2016/HĐTDTL-CN (thực chất là việc đảo nợ của khoản vay trước), các bên không xác định duy trì hợp đồng thế chấp số 9052 10 nhưng Ngân hàng vẫn xác định tài sản đảm bảo là nhà, đất của hợp đồng 9052 10 là không đúng. Cần xác định hợp đồng tín dụng số 96/2016/HĐTDTL-CN là khoản vay không có tài sản đảm bảo. Việc sửa đổi khoản 1 điều 3 của hợp đồng thế chấp **4409 14** là không phù hợp với pháp luật gây khó khăn cho việc hoàn trả tài sản bởi khi bị đơn đã thanh toán xong khoản nợ thì trách nhiệm của bị đơn phải hoàn trả giấy chứng nhận mà không phụ thuộc vào thông báo giải chấp tài sản của ngân hàng.

HĐXX nhận thấy ý kiến nêu trên của luật sư là không có cơ sở bởi theo quy định tại điều 2 hợp đồng thế chấp số 9502 10 cũng như hợp đồng sửa đổi số 4409 14 và 6743 15 các bên thỏa thuận: *bị đơn đồng ý thế chấp nhà đất để đảm bảo cho các khoản vay bằng nhiều lần, bằng nhiều hợp đồng tín dụng khác nhau. Hợp đồng thế chấp chỉ hết hiệu lực khi các bên hoàn thành đăng ký giao dịch bảo đảm cho đến khi bên nhận thế chấp (ngân hàng) có thông báo giải chấp.*

Theo quy định tại điều 6, và khoản 1 điều 7 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm:

- Việc đăng ký giao dịch bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định tại điều 7 của Nghị định này đến thời điểm xoá đăng ký theo đơn của người yêu cầu xoá đăng ký.

- Thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm được xác định như sau: a) Trong trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm là thời điểm cơ quan đăng ký nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ.

Hồ sơ thể hiện ngày 13/9/2010 các bên đã làm thủ tục đăng ký thế chấp và Phòng Tài nguyên môi trường quận Ba Đình đã chứng nhận thế chấp giá trị Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tại Giấy chứng nhận BC 234986. Theo Giấy chứng nhận số BC 234986 thể hiện trên đất có nhà cấp 04, số tầng: 01. Căn cứ vào Nghị định số 83/2010/NĐ-CP của Chính phủ thì việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với nhà đất của bị đơn có hiệu lực kể từ ngày 13/9/2010 đến nay giao dịch này các bên vẫn chưa làm thủ tục xoá đăng ký thế chấp nên việc đăng ký thế chấp vẫn còn hiệu lực.

Hợp đồng tín dụng số 96/2016/HĐTDTL-CN là một khoản vay tiếp theo khi các bên chưa làm thủ tục xoá đăng ký thế chấp và trong hợp đồng thế chấp xác định số tiền cho vay có thể bằng nhiều lần, bằng nhiều hợp đồng tín dụng khác nhau nên khoản vay của hợp đồng tín dụng số 96/2016/HĐTDTL-CN là khoản vay kế tiếp nên không thể xác định hợp đồng thế chấp số 9052 10 hết hiệu lực pháp luật. Bị đơn không chứng minh được hợp đồng tín dụng số 96/2016/HĐTDTL-CN là khoản vay do đảo nợ từ hợp đồng trước. Tại giấy đề nghị vay vốn ngày 14/10/2016 ông Bách, bà Bình ghi rõ vay tiền để kinh doanh vòng bi. Nay bị đơn đưa ra ý kiến đảo nợ là không có cơ sở.

Đối với căn nhà 04 tầng được bị đơn xây dựng vào năm 2014, ông Bách, bà Bình không kê khai làm thủ tục với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận, do đó khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện tài sản trên đất có nhà 04 tầng thì Ngân hàng cũng không thể bổ sung đăng ký giao dịch bảo đảm được bởi chưa được ghi nhận tại Giấy chứng nhận. Tuy nhiên các bên có thoả thuận tại Hợp đồng sửa đổi số **6743 15** “Mọi công trình, diện tích do bên vay cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp trước và trong thời gian thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp này”. Mặt khác trong đơn xin phép xây dựng nhà ở ngày 20/12/2012 ông Bách, bà Bình cam kết ngôi nhà sau khi xây dựng cũng sẽ là phần tài sản được thế chấp tại Ngân hàng đúng theo cam kết trong hợp đồng thế chấp số 9052 10 ngày 13/9/2010.

Phần diện tích xây nhà 04 tầng hiện nay, qua đo vẽ hiện trạng khoảng 9m2 không nằm trong diện tích đất thế chấp. Luật sư cho rằng việc xử lý, phát mại gặp trở ngại do đã có sự thay đổi vượt ra khỏi khuôn khổ của hợp đồng thế chấp dẫn đến tài sản thuộc trường hợp: đối tượng không thể thực hiện được. HĐXX thấy rằng:

Theo quy định tại khoản 12 điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 bổ sung khoản 3 điều 27 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: Trường hợp bên thế chấp hoặc người thứ ba đầu

tư vào tài sản thế chấp nhưng không dùng phần tài sản tăng thêm do đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư có thể tách rời khỏi tài sản thế chấp mà không làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì khi xử lý tài sản bảo đảm người đã đầu tư vào tài sản thế chấp có quyền tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

b) Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp hoặc nếu tách rời sẽ làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp không được tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp, nhưng khi xử lý tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp được ưu tiên thanh toán phần giá trị tăng thêm, trừ trường hợp có thoả thuận khác”.

Ngôi nhà 04 tầng của bị đơn có một phần xây trên diện tích đất không thuộc tài sản thế chấp thì việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thực hiện theo quy định tại khoản 12 điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP đã viện dẫn ở trên, luật sư cho rằng tài sản này thuộc trường hợp đối tượng không thể thực hiện được là không có cơ sở chấp nhận.

Hợp đồng thế chấp số công chứng 9052 10 ngày 13/9/2010 tại Phòng công chứng số 1, thành phố Hà Nội được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Đến nay giao dịch bảo đảm vẫn chưa đăng ký xoá thế chấp nên việc thế chấp vẫn có giá trị. Do vậy trong trường hợp ông Bách, bà Bình vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp.

Như phân tích ở trên HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về việc điều chỉnh lãi suất quá hạn nên sửa án sơ thẩm về phần lãi suất này. Vì vậy bị đơn không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

Từ những nhận định trên;

quyết định

Căn cứ điều 342, 343, 344, 355 Bộ luật dân sự 2005; điều 91, điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 1 điều 30, 148, 296, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng Bách.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thanh Bình đối với khoản nợ lãi quá hạn.

Sửa một phần bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2020/KDTM-ST ngày 22/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình và quyết định:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với ông Nguyễn Hoàng Bách và bà Đỗ Thanh Bình.

2.2. Buộc ông Nguyễn Hoàng Bách và bà Đỗ Thanh Bình phải trả Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 22/01/2021 theo hợp đồng tín dụng số 96/2016/HĐTDTL-CN và giấy nhận nợ số 96/2016/HĐTDTL-CN-GNN là 1.146.415.038 đồng (một tỷ một trăm bốn mươi sáu triệu, bốn trăm mười lăm nghìn, không trăm ba mươi tám đồng). Trong đó nợ gốc: 620.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi triệu đồng), lãi trong hạn: 21.294.596 đồng (hai mươi một triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, năm trăm chín mươi sáu đồng); lãi quá hạn: 505.120.442 đồng (năm trăm linh năm triệu, một trăm hai mươi nghìn, bốn trăm bốn mươi hai đồng).

3. Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Hoàng Bách và bà Đỗ Thanh Bình tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

4. Trường hợp ông Nguyễn Hoàng Bách và bà Đỗ Thanh Bình không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 45/1F và thửa đất số 46A cùng thuộc tờ bản đồ 31 tại địa chỉ: số 9 ngách 55/37 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 234986 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 25/6/2010 đứng tên ông Nguyễn Hoàng Bách và bà Đỗ Thanh Bình. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng số công chứng 9052 10 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2010, hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng số công chứng 4409 14 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 7/8/2014, hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng số công chứng 6743 15 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2015 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội.

5. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thanh Bình đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp số 9052 10 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2010 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội bị vô hiệu.

6. Về án phí: ông Nguyễn Hoàng Bách và bà Đỗ Thanh Bình phải chịu 46.392.451 đồng án phí KDTM sơ thẩm

Ông Nguyễn Hoàng Bách và bà Đỗ Thanh Bình mỗi người phải chịu 3.000.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận và ông, bà không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

Xác nhận ông Nguyễn Hoàng Bách và bà Đỗ Thanh Bình mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0024783, 0024786 ngày 28/9/2020 và 2.000.000 đồng theo biên lai số 0001211, 0001212 ngày 5/2/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình. Số tiền này được trừ vào tiền án phí ông, bà phải chịu.

Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam không phải chịu án phí KDTM sơ thẩm. Hoàn trả Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền 25.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0024591 ngày 3/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- VKSND quận Ba Đình;
- Chi cục THADS TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Dương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thuý Linh