

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 22/2021/KDTM-PT

Ngày 27-9-2021

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Thu Hằng

Ông Lương Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2021/TLPT-KDTM ngày 12 tháng 8 năm 2021 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2021/KDTM-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện AD, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo, kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 133/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần V Việt Nam (viết tắt là V); địa chỉ trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà ST, số 111A P, phường BN Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Thị Nguyệt Nga, ông Vũ Tiến Bình, ông Nguyễn Đức Phúc, bà Lê Thị Thùy Dương; chức vụ: Điều là cán bộ V (theo Giấy ủy quyền số 19529.21 ngày 10/5/2021); bà Nga có mặt, ông Bình, ông Phúc, bà Dương đều vắng mặt

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965 và b0Đinh Thị G, sinh năm 1969; cùng trú tại: Thôn MT, xã NS, huyện AD, thành phố Hải Phòng. Ông Nguyễn Văn H là đại diện hộ kinh doanh Cửa hàng vật liệu xây dựng H G theo

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 02G800000159/HKD, đăng ký lần đầu ngày 22/12/2009; ông H có mặt, bà G vắng mặt.

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

+ Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1956; cùng trú tại: Thôn MT, xã NS, huyện AD, thành phố Hải Phòng; ông T có mặt, bà T1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 8/5 ĐA, phường TT, quận HA, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Văn phòng Công chứng A, địa chỉ: Số 40 TQK, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần V Việt Nam; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Mạnh T.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

Tại Đơn khởi kiện, các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Hợp đồng tín dụng (viết tắt là HĐTD) số 235/HĐTD-V33/11 ngày 13/10/2011 và Khế ước nhận nợ số 235.01/KUNN1-V33/11 ngày 15/02/2012 với các nội dung: V cho ông H, bà G vay số tiền 600.000.000 đồng, mục đích để ông H, bà G bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng; thời hạn vay 06 tháng từ ngày 15/02/2012 đến ngày 15/8/2012; lãi suất vay 03 tháng đầu là 20,5%/năm, từ tháng thứ 4 trở đi lãi suất chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của Ngân hàng tại từng thời kỳ và tuân theo quy định của pháp luật; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay; phương thức trả nợ: Trả nợ gốc một hoặc nhiều lần nhưng không quá thời hạn vay; trả nợ lãi vào ngày 16 hàng tháng, kỳ đầu tiên là ngày 16/3/2012. Ngoài ra, Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ được hai bên thỏa thuận các nội dung liên quan đến quan hệ tín dụng về quyền, nghĩa vụ của hai bên.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, V với ông H, bà G ký Hợp đồng thế chấp (viết tắt là HĐTC) quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 17/8/2010, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 108m² đất tại thôn MT, xã NS, huyện AD, thành phố Hải Phòng, tờ bản đồ số 14, số thửa 416C đã được Ủy ban nhân dân huyện AD, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 526761, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03298 ngày 26/12/2003 cho người sử dụng đất là bà Đinh Thị G và tài sản gắn liền với đất là nhà 03 tầng có diện tích sử dụng 167m² cùng toàn diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp. Tài

sản này trước đó được ông H, bà G thế chấp tại Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng. Khi ông H, bà G đặt vấn đề thế chấp tài sản này để vay vốn tại Ngân hàng TMCP V Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng thì ông H, bà G và V đã tiến hành thông báo, làm thủ tục rút tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng ngày 03/8/2010. V đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp trước khi các bên tiến hành ký kết HĐTC. Hợp đồng thế chấp được V và ông H, bà G ký và được công chứng ngày 17/8/2010, đăng ký thế chấp ngày 18/8/2010. HĐTC đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông H, bà G đối với V, bao gồm: Tiền vay, lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các khoản chi phí khác theo HĐTD được ký giữa hai bên trong khoảng thời gian từ ngày 17/8/2010 đến ngày 17/8/2020.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, V đã giải ngân, ông H, bà G đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng. Quá trình sử dụng vốn vay, ông H, bà G đã trả được một phần nợ lãi là 50.408.334 đồng. Sau này, ông H, bà G đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho V nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 15/8/2012. Sau khi phát sinh nợ quá hạn, V đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện thực hiện nghĩa vụ nhưng ông H, bà G không trả nợ.

Do vậy, V khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông H, bà G có nghĩa vụ trả nợ cho V số tiền tạm tính đến ngày 09/7/2021 là 1.747.000.000 đồng (bao gồm nợ gốc 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 9.500.000 đồng, nợ lãi quá hạn 1.137.500.000 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 10/7/2021 đến thời điểm trả hết nợ.

Trường hợp ông H, bà G không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì V có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo HĐTC quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà ngày 17/8/2010 đã ký giữa hai bên. Nếu xử lý tài sản bảo đảm mà chưa đủ số tiền trả nợ cho V thì ông H, bà G vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho V.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị G có ý kiến tại Bản tự khai, thể hiện:

Ông, bà có ký HĐTD, khế ước nhận nợ và nhận đủ số tiền vay đúng như nội dung khởi kiện của V. Thời gian đầu, ông bà đã trả được một phần nợ lãi nhưng sau đó, do làm ăn khó khăn nên không có khả năng trả nợ được đúng hạn. Ông, bà đề nghị V tạo điều kiện để trả hết nợ gốc và miễn giảm đối với phần nợ lãi. Về tài sản thế chấp, bà G và ông T có quan hệ họ hàng là con cô, con bác ruột, ông T làm ăn bị thua lỗ đã bán hết nhà cửa, nợ nhiều người và không có chỗ ở nên đã mượn đất của ông bà làm nhà ở tạm. Ông bà đã cho vợ chồng ông T mượn đất. Khi cho mượn đất thì hai bên chỉ nói miệng, không lập văn bản. Ông, bà đã thông báo cho vợ chồng ông T biết về việc đất đã được thế chấp cho Ngân hàng N Việt Nam - chi nhánh Kiến An. Khi vợ chồng ông T xây nhà 3 tầng kiên cố trên đất thì ông, bà đã có ý kiến về việc xây nhà kiên cố trên đất là không được nhưng vì ông bà cũng chưa có nhu cầu sử dụng mảnh đất đó và vợ chồng ông T cũng không có nhà ở

khác nên ông bà cũng không căng thẳng về việc đòi lại đất. Ông và không bán đất cho vợ chồng ông T, bà T1 với giá 150.000.000 đồng như ý kiến của ông T, bà T1. Việc ông T, bà T1 có bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do năm 2007, ông bà và vợ chồng ông T, bà T1 cần vốn làm ăn nên ông T có gợi ý là đi hỏi vay tại Quỹ tín dụng nhân dân xã An Hưng có ông T có quen biết. Ông bà đã đưa cho ông T bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó 3 tháng, ông T đã không hỏi được thủ tục vay vốn nên ông, bà đã làm thủ tục vay số tiền 300.000.000 đồng và thế chấp đất tại Ngân hàng N Việt Nam - chi nhánh Kiến An. Tháng 10 năm 2009, ông, bà đã trả hết nợ cho Ngân hàng N Việt Nam - chi nhánh Kiến An. Tháng 01 năm 2010, ông H, bà G đã vay 600.000.000 đồng và thế chấp đất tại Ngân hàng TMCP C Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng. Tháng 8 năm 2010, ông H, bà G trả hết nợ Ngân hàng TMCP C Việt Nam – chi nhánh Hải Phòng và tiếp tục vay 600.000.000 đồng và thế chấp đất tại Ngân hàng TMCP V Việt Nam – chi nhánh Hải Phòng. Về thủ tục, hồ sơ vay và các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đều do cán bộ V - chi nhánh Hải Phòng thực hiện. Ông, bà xác định đất là của ông bà còn nhà và các tài sản trên đất không phải của ông, bà. V khởi kiện, ông H, bà G đồng ý để V phát mại quyền sử dụng đất, còn nhà và các tài sản trên đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Năm 2008, vợ chồng ông bà có mua của vợ chồng ông H, bà G thửa đất 108m² với giá 150.000.000 đồng. Khi giao dịch mua bán hai bên đã giao nhận tiền cho nhau, ông H và bà G đã đưa bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không ra chính quyền để làm các thủ tục về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất, ông bà đã xây cất ngôi nhà 3 tầng có diện tích sử dụng khoảng 170m² có giá trị 900.000.000 đồng và sử dụng từ đó đến nay. Nhà ở và các công trình xây dựng trên đất là do ông và xây dựng, tạo lập, không liên quan đến người khác. Ông, bà đã nhiều lần yêu cầu ông H, bà G làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H, bà G nhất lỳ, trì hoãn. Năm 2015, ông bà mới được biết ông H, bà G đã thế chấp đất cho V - chi nhánh Hải Phòng. Ông, bà đã cùng với ông H, bà G và V trao đổi, tìm phương án tháo gỡ để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng không có kết quả. Nay, V khởi kiện ông H, bà G trong đó có nội dung đề nghị phát mại nhà và đất của ông bà để thu hồi nợ. Quan điểm của ông, bà yêu cầu ông H, bà G có nghĩa vụ trả nợ cho V để không xâm phạm đến quyền lợi của ông, bà. Ông bà không đồng ý với đề nghị của V vì nhà và đất là của ông bà, ông bà không thế chấp cho V; ông H và bà G thế chấp nhưng không cung cấp thông tin, thực trạng tài sản thế chấp, thông báo cho V về quyền của ông bà đối với tài sản thế chấp; V không xem xét kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp; ngày 17/8/2010, mảnh đất vẫn được thế chấp ở Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng nhưng ông H, bà G vẫn có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp tại V và hợp đồng còn được công chứng. Như vậy, ông H, bà G thế chấp tài

sản của ông T, bà T1 là không trung thực, có dấu hiệu lừa đảo. Ông H, bà G đề nghị Tòa án căn cứ vào khoản 1 Điều 317; khoản 5,7 Điều 320; khoản 1, 2 Điều 323; Điều 407; Điều 408 Bộ luật Dân sự tuyên toàn bộ nội dung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 17/8/2010 giữa V với ông H bà G vô hiệu; chuyển cơ quan điều tra hình sự xem xét xử lý hành vi ông H, bà G đã thế chấp tài sản của ông, bà. Ngoài ra, ông T có ý kiến về việc giá đất được định giá cao, giá nhà lại thấp so với thị trường thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng A không có ý kiến, quan điểm về nội dung vụ án.

Tại Biên bản xác minh ngày 17/3/2021, Ủy ban nhân dân xã NS, huyện AD, thành phố Hải Phòng cung cấp thông tin: Thửa đất số 416C tờ bản đồ số 14, diện tích 108m² tại thôn MT, xã NS, huyện AD, thành phố Hải Phòng có nguồn gốc là của bố mẹ đẻ bà Đinh Thị G. Sau này, bà G được bố mẹ đẻ chuyển quyền sử dụng nên bà Đinh Thị G đã được Ủy ban nhân dân huyện AD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, diện tích đất trên vẫn đứng tên chủ sử dụng là bà Đinh Thị G. Người đang trực tiếp sử dụng diện tích đất này là vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị T1. Khoảng năm 2008, ông T, bà T1 xây dựng ngôi nhà 3 tầng trên diện tích đất này và sinh sống từ đó đến nay. Ủy ban nhân dân xã NS không nắm được giao dịch liên quan đến diện tích đất giữa vợ chồng ông T, bà T1 với vợ chồng ông H, bà G là chuyển nhượng hay cho mượn hay giao dịch chuyển quyền sử dụng đất khác. Vì các bên tham gia giao dịch không đến ủy ban nhân dân xã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Văn bản ngày 26/02/2021 của ông Quách Hiền L (sinh năm 1976, đăng ký thường trú tại số 170D AL 2, phường SD, quận HB, thành phố Hải Phòng) nộp cho Tòa án có nội dung: Ngày 05/3/2008, ông L và ông T đã ký hợp đồng về việc thi công xây dựng công trình nhà ở cho ông T tại địa chỉ thôn MT, xã NS, huyện AD, thành phố Hải Phòng. Công trình nhà ở cấp I, kiến trúc lệch tầng kiên cố 2,5 tầng (trước 2 tầng, giữa cầu thang bộ, sau 3 tầng) diện tích sử dụng là 170m². Đơn giá xây dựng theo hình thức chìa khóa trao tay. Tổng giá trị công trình là 900.000.000 đồng cả phát sinh làm thêm hiện đang trước. Ông L đã xây dựng, bàn giao công trình và không có vướng mắc gì.

Biên bản định giá tài sản ngày 01/6/2021 của Hội đồng định giá xác định: Thửa đất số 416C, tờ bản đồ số 16, diện tích 108m² tại địa chỉ thôn MT, xã NS, huyện AD, thành phố Hải Phòng có giá đất theo quy định của Nhà nước là 1.500.000 đồng/m², theo giá thị trường là 9.000.000 đồng/m²; tài sản trên đất có nhà ở gia đình, vật kiến trúc và cây cảnh có giá 880.531.432 đồng.

Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm: Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2021/KDTM-ST ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện AD, thành phố Hải Phòng đã căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 325, khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự; Điều 147

Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị G có nghĩa vụ trả nợ cho V số tiền tạm tính đến ngày 09/7/2021 là 1.747.000.000 đồng (bao gồm nợ gốc 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 9.500.000 đồng, nợ lãi quá hạn 1.137.500.000 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 10/7/2021 đến thời điểm trả hết nợ theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 235/HĐTD1-V33/11 ngày 13/10/2011 và Khế ước nhận nợ số 235.01/KUNN1-V33/11 ngày 15/02/2012.

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

- Trường hợp ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị G không trả nợ hoặc trả nợ không đúng theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ thì V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 17/8/2010 giữa bên nhận thế chấp là V với bên thế chấp là ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị G. Hợp đồng được công chứng ngày 17/8/2010 và được đăng ký thế chấp ngày 18/8/2010. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 108m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn MT, xã NS, huyện AD, thành phố Hải Phòng, tờ bản đồ số 14, số thửa 416C, chủ sử dụng là bà Đinh Thị G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y526761 của Ủy ban nhân dân huyện AD, thành phố Hải Phòng, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03298 QSDĐ ngày 26/12/2003.

Khi phát mại tài sản thế chấp, V phải hoàn trả giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị T1 là 880.531.432 đồng. Ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị T1 được ưu tiên nhận lại quyền sử dụng đất và trả lại cho Ngân hàng giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền theo giá tại thời điểm phát mại.

Nếu xử lý tài sản đảm bảo mà chưa đủ trả hết nợ thì ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị G tiếp tục trả nợ cho V số tiền còn nợ và lãi phát sinh (nếu có).

Trường hợp cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo nghĩa vụ của bên vay và bên thế chấp tài sản nếu xảy ra tranh chấp thì người có quyền sở hữu chung đối với tài sản này, Chấp hành viên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự được quy định tại khoản 12 Điều 26, khoản 9 Điều 27 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 74 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nội dung kháng cáo:

- Ngày 23/7/2021, nguyên đơn là V có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm và đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về việc xử lý tài sản đảm bảo; cụ thể: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T, bà T1 có quyền sở hữu tài sản trên đất là chưa khách quan, toàn diện.

- Ngày 23/7/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Mạnh T kháng cáo một phần nội dung Bản án sơ thẩm về việc xử lý tài sản đảm bảo; cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà T1; hợp đồng thế chấp nhà và đất giữa ông H, bà G với Ngân hàng là thiếu trung thực, vi phạm pháp luật.

Nội dung kháng nghị: Ngày 06/8/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định kháng nghị số 11/QĐKNPT-VKS-KDTM kháng nghị đối với Bản án số 13/2021/KDTM-ST ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện AD, thành phố Hải Phòng, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, cụ thể:

+ Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nghĩa vụ phải chịu tiền lãi phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm không đúng quy định của pháp luật.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp phát mại tài sản không thống nhất (quyền sử dụng đất xác định theo giá thị trường tại thời điểm phát mại còn tài sản trên đất thì căn cứ vào giá trị định giá khi xét xử là 880.531.432 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn là V vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại việc xử lý tài sản đảm bảo bởi: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị T1 không cung cấp được chứng cứ có giá trị chứng minh tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình; Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của các bên và xác nhận của UBND xã để làm căn cứ thể hiện công trình xây trên đất thế chấp thuộc sở hữu của ông H, bà G là chưa khách quan, toàn diện. Mặt khác, Hợp đồng thế chấp và đơn đăng ký thế chấp tài sản đều ghi nhận trên đất đã có ngôi nhà này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Mạnh T và người đại diện hợp pháp vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã thừa nhận tài sản trên đất là của ông T, bà T1. Ông T, bà T1 đã mua đất của ông H, bà G và đã xây dựng nhà trên đất. Việc V là bên nhận thế chấp đã không xem xét, kiểm tra tài sản là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận thế chấp. Mặt khác, Hợp đồng tín dụng giữa ông H, bà G với V được ký ngày 17/8/2010, tuy nhiên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng khác, đến ngày 18/8/2010 mới được giải chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, tuyên hủy Hợp đồng thế chấp giữa ông H, bà G và V.

- Bị đơn là ông Nguyễn Văn H không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu ý kiến về kháng cáo, kháng nghị:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng cơ bản đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông T, bà T1 và kháng nghị của Viện kiểm sát về việc tuyên phát mại tài sản thế chấp của Tòa án cấp sơ thẩm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 17/8/2010 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị G với V được ký kết trên cơ sở tự nguyện, người tham gia ký hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự và được ủy quyền hợp pháp. Về hình thức, hợp đồng đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Về nội dung tài sản thế chấp: Tại Điều 2 của Hợp đồng thể hiện: Bên A là chủ sở hữu hợp pháp tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y526761, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03298 do UBND huyện AD cấp ngày 26/12/2003 cho chủ sử dụng là bà Đinh Thị G. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với 108m² đất tại thửa số 416C, tờ bản đồ số 14, xã NS, huyện AD, thành phố Hải Phòng; tài sản gắn liền với đất là nhà mái bằng, tổng diện tích 167m², kết cấu nhà: khung cứng chịu lực; số tầng: 03.

- Đối với nội dung kháng cáo của V cho rằng tài sản thế chấp được ghi nhận trong hợp đồng có bao gồm cả căn nhà 03 tầng, ông T, bà T1 không chứng minh được chứng cứ có giá trị chứng minh căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông bà nên V có quyền yêu cầu phát mại toàn bộ cả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Ông T, bà T1 cho rằng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là của ông bà nên hợp đồng thế chấp là vi phạm pháp luật. Cả hai quan điểm kháng cáo này của đương sự là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Thứ nhất, tại Điều 2 của hợp đồng nêu bên A, tức là ông H, bà G là chủ sở hữu hợp pháp tài sản theo giấy chứng nhận số Y526761. Tuy nhiên, nội dung của giấy chứng nhận này chỉ ghi nhận về quyền sử dụng đất, không ghi nhận về tài sản trên đất. Mặt khác, bị đơn cũng thừa nhận tài sản trên đất là của ông T và bà T1 chứ không phải của bị đơn. Thứ hai, ông T, bà T1 đã xuất trình được hợp đồng thu công xây dựng công trình số 01/HĐ-XD ngày 05/3/2008 với ông Quách Hiền L về việc xây dựng công trình nhà ở, nội dung hợp đồng phù hợp với lời trình bày của ông T, bà T1, ông L và xác nhận của UBND xã NS về việc khoảng năm 2008, vợ chồng ông T, bà T1 xây dựng căn nhà trên diện tích đất đã thế chấp. Theo quy định của pháp luật, hợp đồng xây dựng nhà ở không bắt buộc phải công chứng, chứng thực, do đó hợp đồng đảm bảo quy định của pháp

luật về nội dung, hình thức và là chứng cứ hợp pháp thể hiện ông T, bà T1 là chủ đầu tư xây dựng đối với căn nhà 03 tầng trên đất. Thứ ba, ông T, bà T1 trình bày diện tích đất nêu trên đã được ông H, bà G chuyển nhượng lại cho ông bà nhưng ông H, bà G không xác nhận nội dung chuyển nhượng, mặt khác ông T, bà T1 cũng không xuất trình tài liệu chứng cứ thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có căn cứ để chấp nhận quan điểm này của đương sự. Thứ tư, tại điểm c khoản 1 Điều 5 HĐTC ngày 17/8/2010 cũng thể hiện: Bên thế chấp phải có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho V về quyền của bên thứ ba đối với tài sản thế chấp (nếu có). Trong trường hợp không thông báo thì V có quyền hủy hợp đồng này và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì Hợp đồng này và chấp nhận quyền của bên thứ ba đối với tài sản thế chấp. Việc V yêu cầu Tòa án phát mại tài sản thế chấp có nghĩa là yêu cầu công nhận và duy trì HĐTC do đó phải chấp nhận quyền của bên thứ ba đối với tài sản thế chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định HĐTC có hiệu lực, V có quyền đề nghị phát mại tài sản đảm bảo theo hợp đồng nhưng khi phát mại tài sản phải trả lại giá trị công trình trên đất cho ông T, bà T1 là có căn cứ và đảm bảo quyền lợi của ông T bà T1.

Tuy nhiên, tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Tòa án căn cứ kết quả định giá tài sản trong giai đoạn chuẩn bị xét xử để ấn định mức giá cố định đối với tài sản trên đất nhưng đối với quyền sử dụng đất lại căn cứ theo giá trị tại điểm phát mại là còn mâu thuẫn, không thống nhất về phương pháp xác định giá trị tài sản. Mặt khác, việc căn cứ kết quả định giá tài sản trong giai đoạn chuẩn bị xét xử để tuyên trường hợp phát mại tài sản, V phải trả lại vợ chồng ông T, bà T1 số tiền 880.531.432 đồng là có phần chưa đảm bảo, bởi: Tính từ thời điểm định giá tài sản đến thời điểm phát mại tài sản thì giá trị của vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất sẽ có sự thay đổi, biến động về giá trị thực tế theo thời giá thị trường và do khấu hao tài sản. Do đó việc ấn định số tiền cụ thể phải trả lại cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại bản án sơ thẩm là không đảm bảo phù hợp với giá trị của tài sản tại thời điểm phát mại mà cần thống nhất xác định giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thời điểm phát mại. Do đó nội dung kháng nghị này của Viện Kiểm sát là có căn cứ chấp nhận. Nội dung kháng cáo của V, ông T, bà T1 là không có căn cứ chấp nhận.

- Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về tuyên nghĩa vụ phải chịu tiền lãi phát sinh: Bản án sơ thẩm tuyên ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị G có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 10/7/2021 đến thời điểm trả hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 235/HDDTDI-V33/11 ngày 13/10/2011 và Khế ước nhận nợ số 235.01/KUNN1-V33/11 ngày 15/02/2012. Tại Khoản 5 Điều 4 Hợp đồng tín dụng số 235/HDDTD1I-V33/11 quy định "nếu bên vay chậm trả nợ gốc/lãi thì phải chịu phạt do chậm trả, số tiền chậm trả = số tiền chậm trả x số ngày chậm trả x 150% lãi suất vay (%/năm)/360". Như vậy, việc các bên đã có thỏa thuận về phạt lãi đối với khoản nợ lãi chậm trả, đây là thỏa thuận lãi chồng lãi. Việc tính lãi trên lãi chậm

trả của hợp đồng tín dụng được quy định tại khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước như sau:

"4. Khi đến hạn thanh toán mà khách hàng không trả hoặc trả không đầy đủ nợ gốc và hoặc lãi tiền vay theo thỏa thuận, thì khách hàng phải trả lãi tiền vay như sau:

a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất cho vay đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả;

b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả..."

Theo bảng kê tính đến ngày 09/7/2021 do V cung cấp thể hiện mức lãi suất vay được áp dụng đối với khoản vay của ông Nguyễn Văn H tính từ thời điểm giải ngân luôn $\geq 14\%/năm$, cao hơn mức $10\%/năm$ mà Thông tư 39 quy định. Về việc quyết định lãi, lãi suất trong bản án, quyết định của Tòa án được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao như sau:

- Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật...". Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết, trong đó có khoản phạt lãi trên lãi chậm trả bằng 150% lãi suất vay mà không giới hạn mức lãi suất phải phù hợp với quy định của pháp luật là còn thiếu sót, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Cần bổ sung bản án theo đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP: "...bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật".

Vì các lẽ trên: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông T, bà T1); chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng, sửa bản án sơ thẩm số 13/2021/KDTM-ST ngày 09/7/2021 của TAND huyện AD về phần tuyên lãi suất thi hành án và phát mại tài sản đảm bảo theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị G có nghĩa vụ trả V số tiền tạm tính đến ngày 09/7/2021 là 1.747.000.000 đồng (bao gồm nợ gốc 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 9.500.000 đồng, nợ lãi quá hạn 1.137.500.000 đồng).

- Ông H, bà G tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi đối với các khoản tiền chậm trả kể từ ngày tuyên bản án sơ thẩm cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

- Trường hợp ông H, bà G không trả được số tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 17/8/2010... Khi phát mại tài sản thế chấp, V phải hoàn trả giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông Nguyễn Mạnh T và Nguyễn Thị T1 là theo giá tại thời điểm phát mại. Ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị T1 được ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất và trả lại cho Ngân hàng giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền theo giá tại thời điểm phát mại (nếu có yêu cầu).

- Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án có liên quan đến nội dung kháng cáo nên các đương sự không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại, tranh chấp Hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện AD, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Bị đơn là bà Đinh Thị G, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T1, Văn phòng Công chứng A đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai (không có lý do) tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- Về nội dung vụ án:

[3] Về quan hệ hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 235/HĐTD1-V33/11 ngày 13/10/2011 và Khế ước nhận nợ số 235.01/KUNN1-V33/11 ngày 15/02/2012 được giao kết giữa ông H, bà G và Ngân hàng V, các bên tham gia hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện, các thỏa thuận có nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực và buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

[4] Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà G đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của mình nên việc Ngân hàng V khởi kiện là có căn cứ. Về số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn và quá hạn, các bên không có ý kiến gì; đồng thời, việc xác định số tiền nợ gốc, lãi của Ngân hàng V là phù hợp với quy định của pháp luật nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V, buộc ông H và bà G phải có nghĩa vụ thanh toán cho V số tiền tạm tính đến ngày 09/7/2021 là 1.747.000.000 đồng, trong đó: Nợ gốc là 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 9.500.000 đồng, nợ lãi quá hạn 1.137.500.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 10/7/2021 đến thời điểm trả hết nợ là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[5] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng về việc xác định nghĩa vụ phải chịu tiền lãi phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm không đúng với quy định của pháp luật:

[6] Tại Bản án sơ thẩm đã tuyên: “Ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị G có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 10/7/2021 đến thời điểm trả hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 235/HĐTD1-V33/11 ngày 13/10/2011 và Khế ước nhận nợ số 235.01/KUNN1-V33/11 ngày 15/02/2012”. Theo Hợp đồng tín dụng số 235/HĐTD1-V33/11 ngày 13/10/2011 có quy định lãi suất vay như sau: “Áp dụng tại thời điểm giải ngân. Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng khế ước nhận nợ và/hoặc cách thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ quy định của NHNN/pháp luật”. Tại khoản 5 Điều 4 của Hợp đồng quy định về số tiền lãi phải trả = Dư nợ vay thực tế x Số ngày thực tế của kỳ lãi x lãi suất vay (%/năm)/ 360. Nếu bên vay chậm trả nợ gốc/lãi thì phải chịu phạt do chậm trả, số tiền phạt chậm trả = số tiền chậm trả x Số ngày chậm trả x 150% lãi suất vay (%/năm)/360. Như vậy, Hợp đồng tín dụng quy định ngoài việc phải trả lãi chậm trả trên số tiền gốc, người vay còn phải chịu số tiền phạt chậm trả trên số tiền lãi quá hạn. Việc quy định lãi phạt trên lãi chậm trả là tính lãi chồng lãi là không đúng với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng.

[7] Theo khoản 1 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạm vi phạm: “1. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng xác lập trước ngày 01-01-2017 được xác định như sau: a) Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả được xác định theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất tương ứng với thời hạn vay chưa trả. b) Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng”. Theo đó, đối với Hợp đồng tín dụng này được ký kết từ ngày 13/10/2011 (trước thời điểm 01/01/2017) thì không được tính lãi trên lãi chậm trả. Như vậy, có căn cứ chấp

nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và sửa án sơ thẩm về việc tuyên lỗi suất chậm thi hành án.

[8] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát, kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc xử lý tài sản đảm bảo:

[9] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 17/8/2010 được ký kết giữa V và ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị G. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện, chủ sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 526761 vẫn là bà Đinh Thị G.

[10] Đối với việc giao dịch về đất giữa ông H, bà G với vợ chồng ông T, bà T1: Theo trình bày của ông H, bà G, đây là quan hệ về việc mượn đất, theo trình bày của ông T, bà T1, quan hệ giao dịch là mua bán quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo xác minh tại UBND xã NS, huyện AD, thành phố Hải Phòng thì UBND xã không nắm được giao dịch liên quan đến diện tích đất đã thế chấp giữa ông H, bà G với ông T, bà T1 là giao dịch về chuyển nhượng hay cho mượn bởi các bên không làm thủ tục thông báo với UBND xã. Đồng thời, các bên cũng thừa nhận việc giao dịch không lập biên bản, không đăng ký, thông báo với chính quyền địa phương. Do đó, theo khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 127 Luật Đất đai 2003 thì việc chuyển nhượng đất theo trình bày của ông T, bà T1 không có hiệu lực pháp luật do vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng. Như vậy, không có căn cứ để xác định giữa ông H, bà G và ông T, bà T1 có quan hệ giao dịch chuyển nhượng, do đó ông T và bà T1 không phải là người có quyền sử dụng diện tích đất.

[11] Về tài sản trên đất là ngôi nhà 03 tầng: Theo xác minh tại UBND xã NS, lời khai của ông H, bà G, ông T, bà T1, Hợp đồng xây dựng giữa ông T, bà T1 với ông Quách Hiền L đều thể hiện: Ông T, bà T1 là chủ sở hữu ngôi nhà 03 tầng và các tài sản trên đất khác. Mặt khác, ông T, bà T1 đã ở trên đất từ năm 2008 đến nay, khi V đến xem xét tài sản và định giá tài sản đều không biết việc này là thiếu sót của V trong quá trình thẩm định tài sản. Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T, bà T1 có công sức xây dựng các tài sản trên đất là có căn cứ và đúng quy định.

[12] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Đinh Thị G có quyền sử dụng đất đã thế chấp tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng bà tại V, đối với căn nhà 03 tầng nằm trên đất của ông H, bà G chưa được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây không phải là tài sản của vợ chồng ông bà nhưng khi thế chấp, ông bà không thông báo cho V biết; mặt khác, khi nhận thế chấp, V cũng có thiếu sót khi chưa làm rõ tài sản trên đất có thuộc sở hữu của ông H, bà G hay không. Việc ông H, bà G thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được thế chấp nhiều lần tại Ngân hàng N, Ngân hàng C và đã được giải chấp (việc thế chấp và giải chấp đều sau thời điểm đã có căn nhà trên đất); sau đó được tiếp tục thế chấp tại V để đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà G tại V. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm và đã được công chứng theo

quy định của pháp luật. Theo Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, theo đó: Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nhưng trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của người khác; hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật thì Tòa án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

[13] Do ngôi nhà được xây dựng trên diện tích đất đã được thế chấp, nên khi xử lý tài sản đảm bảo cần phát mại toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Tuy nhiên, để bảo vệ quyền sở hữu của ông T, bà T1 đối với nhà và tài sản trên đất do ông bà xây dựng nên thì sau khi xử lý phát mại tài sản đảm bảo, V phải hoàn trả lại giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông, bà. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị công trình xây dựng trên đất tại thời điểm định giá là có căn cứ và phù hợp, bởi lẽ: Giá trị của công trình, vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất chịu sự thay đổi, biến động do khấu hao, biến động do môi trường, thời giá thị trường..., mặt khác, kể từ thời điểm định giá đến thời điểm phát mại tài sản, các tài sản này sẽ bị khấu hao, hao mòn làm giảm giá trị trong quá trình sử dụng nên việc xác định giá trị của các tài sản trên đất tại thời điểm định giá là để đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba là chủ tài sản trong thời gian để các bên giải quyết tranh chấp, xử lý tài sản. Đối với giá trị quyền sử dụng đất có sự thay đổi do giá thị trường, giá nhà nước quy định nên để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự, cần xác định giá trị quyền sử dụng đất theo giá tại thời điểm phát mại như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là phù hợp và thỏa đáng.

[14] Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên: “*Ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị T1 được ưu tiên nhận lại quyền sử dụng đất và trả lại cho Ngân hàng giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền theo giá tại thời điểm phát mại.*” Tuy nhiên, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất không phải của ông T, bà T1, tài sản này đã được xử lý phát mại để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của ông H, bà G nên việc tuyên ông T, bà T1 được ưu tiên nhận lại quyền sử dụng đất là không phù hợp. Mặt khác, theo Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 thì ông T, bà T1 chỉ được quyền ưu tiên mua lại tài sản phát mại nếu có nhu cầu.

[15] Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa Bản án sơ thẩm.

- *Về án phí kinh doanh thương mại*: Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[16] *Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm*: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị G phải chịu là 56.220.000đồng là chưa đúng. Do V khởi kiện buộc ông H, bà

G phải thanh toán số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.747.000.000 đồng và được chấp nhận nên số tiền án phí ông H, bà G phải chịu là $36.000.000 + 3\% \times (1.747.000.000 - 800.000.000) = 64.410.000$ đồng. V không phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[17] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Mặc dù kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nhưng do có sửa Bản án sơ thẩm liên quan đến phần kháng cáo nên nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại V số tiền tạm ứng án phí đã nộp; ông Nguyễn Mạnh T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 97, Điều 147, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 280, khoản 1 Điều 281, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 342, Điều 355, Điều 361, Điều 362 và các Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 715, Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm; Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất;

Căn cứ Điều 90, Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

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

Xử: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Mạnh T; Sửa Bản án sơ thẩm; cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V Việt Nam buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị G phải trả toàn bộ số nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V Việt Nam tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 09/7/2021 là 1.747.000.000 (*Một tỷ, bảy trăm bốn mươi bảy triệu*) đồng (trong đó: Nợ gốc là 600.000.000 đồng, lãi trong hạn là 9.500.000 đồng, lãi quá hạn là 1.137.500.000 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị G còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong trường hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng

tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị G không trả hoặc không trả đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V Việt Nam toàn bộ khoản nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký kết thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

Toàn bộ Quyền sử dụng diện tích 108 m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 416C, tờ bản đồ số 14, tại địa chỉ thửa đất tại xã NS, huyện AD, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 526761 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 03298QSĐĐ do UBND huyện AD cấp ngày 26/12/2003 cho bà Đinh Thị G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 17/8/2010, số công chứng 6310.NQH/2010.HĐTC, quyển số 04-AP.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng A, thành phố Hải Phòng công chứng ngày 17/8/2010.

Khi phát mại tài sản thế chấp, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V Việt Nam phải thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị T1 tổng số tiền là 880.531.432 (*Tám trăm tám mươi triệu, năm trăm ba mươi một nghìn, bốn trăm ba mươi hai*) đồng. Ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị T1 được quyền ưu tiên mua tài sản phát mại trên nếu có yêu cầu.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại tài sản không đủ thanh toán cho khoản nợ được bảo đảm bằng tài sản thì ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị G phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V Việt Nam đến khi thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ.

3. Về án phí kinh doanh thương mại:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị G phải nộp 64.410.000 (*Sáu mươi tư triệu, bốn trăm mười nghìn*) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

+ Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 27.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012838 ngày 20/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện AD, thành phố Hải Phòng.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

+ Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V Việt Nam số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019672 ngày 09/8/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện AD, thành phố Hải Phòng.

+ Ông Nguyễn Mạnh T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và không phải nộp tiền án phí phúc thẩm.

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, người phải thi hành án 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.00

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện AD;
- TAND huyện AD;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Vũ Thị Thu Hà