

Bản án số: **214/2020/KDTM-PT**
Ngày 30/11/2020
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: Ông Nguyễn Xuân Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Bình

Ông Nguyễn Thái Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa- 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 Đinh Thị Tuyết Mai- Kiểm sát viên.

Ngày 30/11/2020, 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 171/2020/TLPT-KDTM ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2020/KDTM-ST ngày 20/3/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 512/2020/QĐ-PT ngày 03/9/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 552/2020/QĐ-PT ngày 15/9/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 621/2020/QĐ-PT ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ngân hàng S

Địa chỉ: phố T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy T - Giám đốc Khối QL&XLNCVĐ - Ngân hàng S.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

1. Bà Nguyễn Quỳnh H, sinh năm 1956 - Khối Quản lý & Xử lý nợ có vấn đề - Ngân hàng S; có mặt.

2. Ông Trần Văn H, sinh năm 1987 - Khối Quản lý & Xử lý nợ có vấn đề - Ngân hàng S; có mặt.

(Theo Giấy ủy quyền số 54/2020/UQ ngày 18/02/2020)

-Bị đơn: Bà Nguyễn Minh T, sinh năm 1983. HKTT: phường C, quận H, thành phố Hà Nội. Địa chỉ: phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần H, sinh năm 1983. HKTT: phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội. Địa chỉ: phường C, quận H, thành phố Hà Nội (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung lần 1 của hợp đồng ủy quyền ngày 22/12/2018); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần H, sinh năm 1983. HKTT: phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội. Địa chỉ: phường C, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Bà Nguyễn Minh T, sinh năm 1983. HKTT: phường C, quận H, thành phố Hà Nội. Địa chỉ: phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần H, sinh năm 1983. HKTT: phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội. Địa chỉ: phường C, quận H, thành phố Hà Nội (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung lần 1 của hợp đồng ủy quyền ngày 22/12/2018); có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1966. HKTT: phường N, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Giang Hồng T, sinh năm 1978. Địa chỉ: phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội (Theo Giấy ủy quyền ngày 29/8/2020); có mặt.

4. Ông Đào Xuân C, sinh năm 1977. HKTT: đường L, quận T, thành phố Hà Nội. Địa chỉ: phường X, quận T, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

5. Cháu Đào Tuệ A, sinh năm 2012. HKTT: đường L, quận T, thành phố Hà Nội. Địa chỉ: phường X, quận T, thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật của cháu Đào Tuệ A:* Ông Đào Xuân C; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/10/2011 Ngân hàng S (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và bà Nguyễn Minh T ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 058L0410/2011/HĐTDNH, kèm theo các khế ước nhận nợ chi tiết như sau:

*Khế ước nhận nợ số 58L0508/2011/HĐTDNH ngày 07/10/2011

- Số tiền giải ngân: 4.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 12 tháng.
- Lãi suất vay: 21%/năm; điều chỉnh 03 tháng/lần, theo quy định tại thời điểm điều chỉnh.

- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn

- Kỳ thanh toán: Lãi trả hàng tháng, gốc cuối kỳ.

- Ngày giải ngân: 07/10/2011.

*Khế ước nhận nợ số 58L0410/2011/HĐTDNH 02 ngày 10/10/2011.

- Số tiền giải ngân: 4.000.000.000 đồng.

- Thời hạn vay: 12 tháng .

- Lãi suất vay: 21%/năm; điều chỉnh 03 tháng/lần, theo quy định tại thời điểm điều chỉnh.

- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Kỳ thanh toán: Lãi trả hàng tháng, gốc cuối kỳ.

- Ngày giải ngân: 10/10/2011.

* Tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng 65m² đất và tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại: Tổ 29 cụm 4 phường X, quận T, thành phố Hà Nội (nay là số A phố X, phường X, quận T, thành phố Hà Nội) theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103132931 do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ cấp ngày 03/10/2003.

Ngày 07/10/2011, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Nguyễn Minh T theo Khế ước nhận nợ số 58L0508/2011/HĐTDNH với số tiền là 4.000.000.000 VNĐ (Bốn tỷ đồng chẵn).

Ngày 10/10/2011, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Nguyễn Minh T theo Khế ước nhận nợ số 58L0410/2011/HĐTDNH 02 với số tiền là 4.000.000.000 VNĐ (Bốn tỷ đồng chẵn).

Ngày 09/03/2012, bên nhận thế chấp là Ngân hàng; bên thế chấp gồm bà Nguyễn Minh T và chồng là ông Trần H; bên vay là bà Nguyễn Minh T đã tiến hành ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 014326/2012, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐTHC.

Ngày 28/03/2012, bên nhận thế chấp là Ngân hàng; bên thế chấp gồm bà Nguyễn Minh T và chồng là ông Trần H; bên vay là bà Nguyễn Minh T đã tiến hành ký phụ lục số 01 của Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 014326/2012, quyền số 01 TP/CC-SCC/PLHĐ.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà T đã trả cả gốc và lãi của 2 khế ước nhận nợ là 433.268.019 đồng, sau đó Ngân hàng đã đôn đốc nhiều lần nhưng bà T không trả được, ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn ngày 25/10/2011.

Nay, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bà T phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm 13/3/2020:

*Số tiền theo khế ước nhận nợ số 58L0508/2011/HĐTDNH ngày 07/10/2011 là:

- Nợ gốc: 3.575.104.767 đồng
- Lãi chậm trả: 790.757.754 đồng
- Lãi quá hạn 100% : 5.119.052.989 đồng
- Lãi quá hạn 50% : 2.559.526.494 đồng
- Lãi phạt chậm trả : 1.813.858.613 đồng
- Tổng phải thu: 13.858.300.617 đồng.

*Số tiền theo khế ước nhận nợ số 58L0410/2011/HĐTDNH 02 ngày 10/10/2011 là:

- Nợ gốc: 4.000.000.000 đồng.
- Lãi chậm trả: 829.333.232 đồng.
- Lãi quá hạn 100% : 5.727.445.047 đồng
- Lãi quá hạn 50% : 2.863.722.524 đồng.
- Lãi phạt chậm trả : 1.898.964.500 đồng.
- Tổng phải thu: 15.319.465.304 đồng.
- Tổng cộng số tiền bà T phải trả Ngân hàng là:

- Nợ gốc: 7.575.104.767 đồng
- Lãi chậm trả: 1.620.090.986 đồng
- Lãi quá hạn 100% : 10.846.498.036 đồng.
- Lãi quá hạn 50% : 5.423.249.018 đồng.
- Lãi phạt chậm trả : 3.712.823.113 đồng.
- Tổng phải thu: 29.177.765.921 đồng.

Buộc bà T phải tiếp tục thanh toán phần lãi quá hạn của số nợ gốc chưa trả theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 14/3/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu bà T không thanh toán khoản nợ trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp tại địa chỉ: phường X, quận T, thành phố Hà Nội (số A phố X, phường X, quận T, thành phố Hà Nội), sổ đỏ cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H1, đã sang tên cho bà Nguyễn Minh T và ông Trần H.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong hợp đồng tín dụng nói trên, nếu thừa sẽ trả lại bên thế chấp, nếu thiếu thì bà T phải tiếp tục trả cho Ngân hàng.

Bị đơn trình bày:

Ông H, bà T xác nhận khoản nợ gốc và các loại nợ lãi mà Ngân hàng yêu cầu, do khó khăn về tài chính nên ông H, bà T không có khả năng thanh toán trả Ngân hàng số tiền trên. Do vậy, ông H, bà T đồng ý với ý kiến của Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp tại địa chỉ: Phố X, quận T, thành phố Hà Nội (nay là số A phố X, phường X, quận T, thành phố Hà Nội), sổ đỏ cấp cho vợ chồng ông H, bà T.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong hợp đồng tín dụng nói trên, nếu thừa sẽ trả lại cho vợ chồng ông bà, nếu thiếu thì vợ chồng ông bà sẽ tiếp tục trả cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

-Ông Trần H và bà Nguyễn Minh T - ông Trần H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do quen biết với bà Nguyễn Thị Thu H1 khi ông (H) còn làm tại Ngân hàng S- Chi nhánh Hà Nội phòng giao dịch Ba Đình, lúc đó bà H1 có làm hồ sơ vay vốn 3.000.000.000 đồng tại chỗ ông H, do bà H1 không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên bà H1 nói với ông H là bà tìm khách mua lại nhà là tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng và nhờ ông H cho giải chấp bán nhà lấy tiền trả nợ. Sau đó có bà Nguyễn Thị Thu H2 là khách mua nhà đã thanh toán cho bà H1 400.000.000 đồng bằng hình thức nộp vào tài khoản của bà H1 để Ngân hàng trừ vào nợ lãi và gốc của bà H1. Việc bà H1 phạt bà H2 300.000.000 đồng và trả lại bà H2 100.000.000 đồng thì do 2 người tự giải quyết với nhau.

Do bà H1 không có tiền trả tiếp nên bà H1 thông báo là tìm khách khác mua nên xin thêm thời gian và nhờ mua lại tài sản thế chấp với giá 7.475.000.000 đồng. Quá trình thực hiện việc mua bán ông H đã thanh toán cho bà H1 5.969.000.000 đồng, còn nợ lại 1.506.000.000 đồng (bà H1 chưa trừ đi 300.000.000 đồng mà bà H2 đã chuyển khoản cho bà H1 mà sau khi mua nhà ông H phải trả cho bà H2 để bà H2 không khiếu kiện. Như vậy, thực tế ông H chỉ nợ bà H1 1.206.000.000 đồng. Đến ngày 24/11/2011 ông H và bà H1 ký tiếp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 1.000.000.000 đồng, sổ dĩ ghi số tiền trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng là để bà H1 giảm tiền thuế chuyển nhượng khi sang tên sổ đỏ cho ông H bà T. Nay giữa bà H1 và ông H đã thống nhất ông H còn nợ bà H1 tiền mua nhà còn thiếu là 1.506.000.000 đồng, khoản nợ này ông H và bà H1 tự giải quyết với nhau không liên quan gì đến Ngân hàng. Việc ông đưa tiền cho bà H2 300.000.000 đồng để bà H2 không thắc mắc về việc mua bán nhà với bà H1, ông chỉ khai sự việc như vậy để Tòa án biết, ông không yêu cầu giải quyết về số tiền 300.000.000 đồng giữa ông và bà H2.

Ông H xác nhận còn nợ bà H1 số tiền 1.506.000.000 đồng và tiền phạt là 753.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.259.000.000 đồng. Do điều kiện không thể trả ngay cho bà H1 tổng số tiền nói trên nên ông H đề nghị được trả dần cho bà H1 mỗi tháng 10.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Thu H1 do ông Giang Hồng T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/10/2011 bà H1 và bà Nguyễn Minh T ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất tại Tổ 29 cụm 4 phường X, quận T, thành phố Hà Nội (nay là số A phố X, phường X, quận T, thành phố Hà Nội), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà mang tên bà H1, giá chuyển nhượng là 7.475.000.000 đồng. Thời hạn thanh toán tiền được quy định tại điều 2 hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể:

Đợt 1: Thanh toán 3.610.000.000 đồng vào ngày 07/10/2011.

Đợt 2: Thanh toán 3.865.000.000 đồng vào thời điểm sổ đỏ được sang tên cho bà T ông H.

Ngày 15/2/2012 bà T và chồng là ông Trần H đã hoàn thành thủ tục sang tên. Tuy nhiên ông H bà T không thanh toán đủ số tiền như cam kết cho bà H1, như vậy ông H, bà T vi phạm điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Đến ngày 20/01/2015 bà T ông H viết “Giấy cam kết” có nội dung đến tháng 12/2015 ông H bà T sẽ thanh toán hết số tiền 1.506.000.000 đồng cho bà H1, đồng thời ông H và bà T còn cam kết: Nếu trong năm 2015 không thanh toán được hết thì sẽ chịu thanh toán thêm một nửa số tiền còn lại như là một khoản phạt cho bà H1 (số tiền này được tính là số tiền còn lại tại thời điểm đó). Như vậy, ông H bà T còn nợ lại bà H1 số tiền 1.506.000.000 đồng, bà H1 cũng đã nhắc nhiều lần song ông H bà T vẫn không thanh toán. Do vậy đề nghị Tòa án buộc bà T ông H phải thanh toán cho bà H1 số tiền còn thiếu là 2.259.000.000 đồng, trong đó:

Tiền gốc: 1.506.000.000 đồng

Tiền phạt: 753.000.000 đồng

Đối với tài sản thế chấp là nhà đất tại Tổ 29 cụm 4 phường X, quận T, thành phố Hà Nội (nay là số A phố X, phường X, quận T, thành phố Hà Nội) hiện bà H1 vẫn đang quản lý và cho em họ là ông Đào Xuân C đang ở trông hộ. Khi nào ông H bà T trả hết nợ thì bà H1 sẽ giao nhà, không đồng ý với ý kiến của ông H là trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng.

- Ông Đào Xuân C là người đang sinh sống trên tài sản thế chấp trình bày:

Tôi là em họ bà Nguyễn Thị Thu H1, tôi được bà H1 cho biết bà đã bán nhà tại Tổ 29 cụm 4 phường X, quận T, thành phố Hà Nội (nay là số A phố X, phường X, quận T, thành phố Hà Nội), tôi chỉ nghe nói người mua tên là H còn vợ thì tôi không biết tên. Bà H1 nói do người mua nhà chưa trả hết tiền (còn nợ lại khoảng 1,4 tỷ đồng) nên bà H1 chưa giao nhà vội và nói với tôi là đến ở và trông hộ nhà cho bà, do vậy khoảng năm 2016 thì tôi và con gái Đào Tuệ A đến ở từ đó cho đến nay. Thời gian ở đây thì tôi không có xây dựng sửa chữa gì, nhà vẫn nguyên trạng như ban đầu lúc tôi đến ở. Do là họ hàng nên khi bà H1 nhờ thì bố con tôi chỉ biết đến ở, bà H1 nói với tôi khi nào anh H trả hết tiền còn thiếu khi mua nhà cho bà thì tôi mới phải chuyển đi. Việc mua bán nhà giữa bà H1 với người mua là anh H thế nào thì tôi không biết, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm 10/2020/KDTM-ST ngày 20/3/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đã xử:

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S

đối với bà Nguyễn Minh T về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2) Buộc bà Nguyễn Minh T phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 13/3/2020 cho Ngân hàng là: 25.464.942.807 đồng, trong đó:

-Nợ gốc là: 7.575.104.767 đồng,

-Nợ lãi trong hạn là: 1.620.090.986 đồng

-Nợ lãi quá hạn 100% là: 10.846.498.036 đồng,

-Nợ lãi quá hạn 50% là: 5.423.249.018 đồng.

3) Kể từ ngày kể tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Minh T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 058L0410/2011/HĐTDNN ngày 07/10/2011 cho đến khi thi hành xong khoản nợ.

4) Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn và quyết định thi hành án, bà Nguyễn Minh T chưa trả hết số tiền phải thi hành thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất tại tổ 29 cụm 4 phường X, quận T, thành phố Hà Nội (nay là số A phố X, phường X, quận T, Hà Nội) theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103132931 do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/10/2003 cho bà Nguyễn Thị Thu H1, đã sang tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Minh T và ông Trần H ngày 15/02/2012, để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Ông Đào Xuân C, cháu Đào Tuệ A phải có nghĩa vụ bàn giao nhà đất tại Tổ 29 cụm 4 phường X, quận T, thành phố Hà Nội (nay là số A phố X,

phường X, quận T, thành phố Hà Nội), khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

5) Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng đối với bà Nguyễn Minh T về khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi thu số tiền là: 3.712.823.113 đồng.

6) Buộc ông Trần H và bà Nguyễn Minh T phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền khi mua nhà còn thiếu là: 2.259.000.000 đồng, trong đó:

- Nợ gốc là: 1.506.000.000 đồng,

- Tiền phạt chậm thanh toán là: 753.000.000 đồng;

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông H và bà T phải trả nốt tiền trong hợp đồng chuyển nhượng thì bà mới bàn giao nhà đất cho ông H và bà T.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận:

1. Ông Trần H thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền: 400.000.000 VNĐ (Bốn trăm triệu đồng). Số tiền trên được trừ vào nghĩa vụ thanh toán nợ gốc của ông Trần H và bà Nguyễn Minh T đối với bà Nguyễn Thị Thu H1; theo đó, ông Trần H và bà Nguyễn Minh T còn phải trả tiếp cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền còn lại (theo mục 6 tại quyết định của Bản án sơ thẩm số 10/2020/KDTM-ST ngày 20/03/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội) là: 1.859.000.000 VNĐ (Một tỷ tám trăm năm mươi chín triệu đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 1.106.000.000 VNĐ, tiền phạt chậm thanh toán là 753.000.000 VNĐ).

2. Bà Nguyễn Thị Thu H1 xác nhận đã nhận đủ 400.000.000 VNĐ của ông Trần H và đã bàn giao toàn bộ bất động sản là 65 m² đất ở và tài sản gắn liền với đất ở, tại địa chỉ: phường X, quận T, thành phố Hà Nội (nay là số A, phố X, phường X, quận T, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103132931 do UBND quận Tây Hồ cấp ngày 03/10/2003, (Hồ sơ gốc số 1411/QĐUB đứng tên bà Nguyễn Thị Thu H1; ngày 15/02/2012 đã đăng ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Minh T và ông Trần H) cho ông Trần H và bà Nguyễn Minh T.

3. Xác nhận bà Nguyễn Thị Thu H1 cùng ông Đào Xuân C và cháu Đào Tuệ A (do ông C làm đại diện) đã bàn giao bất động sản cho ông Trần H và bà Nguyễn Minh T theo đúng hiện trạng, không có bất cứ đồ vật, tài sản có giá trị

có trong bất động sản trên; Tất cả những người có hộ khẩu thường trú và không có hộ khẩu thường trú theo địa chỉ trên đã ra khỏi bất động sản trên.

- Việc giao tiền và bàn giao tài sản giữa các bên đã hoàn thành.

4. Bà Nguyễn Thị Thu H1 cam kết sẽ chịu trách nhiệm trực tiếp thanh toán toàn bộ số tiền điện, nước và tiền vệ sinh trong quá trình sử dụng bất động sản trên (tính đến ngày 30/11/2020) theo các thông báo thu tiền của cơ quan có thẩm quyền. Trong trường hợp các thông báo thu tiền đến sau ngày bàn giao tài sản, bà Nguyễn Thị Thu H1 có nghĩa vụ thanh toán đúng, đủ và cam kết sẽ chịu trách nhiệm pháp lý với số tiền chưa thanh toán đủ.

5. Ông Trần H và bà Nguyễn Minh T tự nguyện bàn giao lại bất động nêu trên cho người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng S; theo đó Ngân hàng S có toàn quyền định đoạt, sở hữu và chiếm hữu bất động sản nói trên theo đúng quy định của pháp luật nói chung và quyết định tại bản án sơ thẩm số 10/2020/KDTM-ST ngày 20/03/2020 của TAND quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

6. Ông H, bà T với Ngân hàng không yêu cầu tính lại tiền lãi. Trong thời hạn 15 ngày (kể từ ngày 30/11/2020), bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền theo quy định tại Mục 2 trong quyết định của Bản án sơ thẩm số 10/2020/KDTM-ST ngày 20/03/2020 của TAND quận Hoàn Kiếm cùng khoản lãi tiếp tục tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 058L0410/2011/HĐTDNH ngày 07/10/2011 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc; khi đó, Ngân hàng S có toàn quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ theo hình thức bán đấu giá tài sản.

7. Trong quá trình chờ xử lý tài sản, Ngân hàng S có quyền sửa chữa, khai thác tài sản để cho thuê. Số tiền cho thuê sau khi trừ chi phí sửa chữa được trừ vào số tiền nợ gốc của bà T.

8. Sau khi bán đấu giá thành, tài sản đã được bàn giao cho người trúng đấu giá; số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản (sau khi trừ đi toàn bộ các chi phí có liên quan đến việc bán đấu giá). Nếu thừa, Ngân hàng S trả lại cho chủ tài sản là ông H, bà T. Nếu thiếu, bà T tiếp tục phải thanh toán cho đến khi trả hết nợ khoản vay nêu trên; khi đó, Ngân hàng S có quyền chuyển Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền để tiếp tục thu hồi số nợ còn thiếu.

- Các nội dung khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có thay đổi vẫn giữ nguyên hiệu lực pháp luật.

- Về án phí, các bên đồng ý giữ nguyên án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm như bản án sơ thẩm đã tuyên.

- Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu, đề nghị gì khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét và đề nghị:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Xét tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận về cách giải quyết toàn bộ vụ án. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H1 được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp giữa Ngân hàng S với bà Nguyễn Minh T phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 058L0410/2011/HĐTDNH ngày 07/10/2011 nên là tranh chấp kinh doanh thương mại.

Bị đơn bà Nguyễn Minh T có địa chỉ tại phường C, quận H, thành phố Hà Nội, nên Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] - Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã hòa giải và thống nhất về cách giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Xét sự tự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ vụ án là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm và quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ngoài ra, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu và đề nghị gì khác

Từ những nhận định trên.

Căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 30; Điều 37; Điều 38; Điều 148; Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Áp dụng các điều 280, 290, 305, 318, 322, 342, 355, 471, 474 , 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005

Áp dụng Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16 tháng 6 năm 2010

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2020/KDTM-ST ngày 20/3/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Ông Trần H thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền: 400.000.000 VNĐ (*Bốn trăm triệu đồng*). Số tiền trên được trừ vào nghĩa vụ thanh toán nợ gốc của ông Trần H và bà Nguyễn Minh T đối với bà Nguyễn Thị Thu H1; theo đó, ông Trần H và bà Nguyễn Minh T còn phải trả tiếp cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền còn lại (theo mục 6 tại quyết định của Bản án sơ thẩm số 10/2020/KDTM-ST ngày 20/03/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội) là: 1.859.000.000 VNĐ (Một tỷ tám trăm năm mươi chín triệu đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 1.106.000.000 VNĐ, tiền phạt chậm thanh toán là 753.000.000 VNĐ).

2. Bà Nguyễn Thị Thu H1 xác nhận đã nhận đủ 400.000.000 VNĐ của ông Trần H và đã bàn giao toàn bộ bất động sản là 65 m² đất ở và tài sản gắn liền với đất ở, tại địa chỉ: Tổ 29 cụm 4, phường X, quận T, thành phố Hà Nội (nay là số A, phố X, phường X, quận T, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103132931 do UBND quận Tây Hồ cấp ngày 03/10/2003, (Hồ sơ gốc số 1411/QĐUB đứng tên bà Nguyễn Thị Thu H1; ngày 15/02/2012 đã đăng ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Minh T và ông Trần H) cho ông Trần H và bà Nguyễn Minh T.

3. Xác nhận bà Nguyễn Thị Thu H1 cùng ông Đào Xuân C và cháu Đào Tuệ A (do ông C làm đại diện) đã bàn giao bất động sản cho ông Trần H và bà Nguyễn Minh T theo đúng hiện trạng, không có bất cứ đồ vật, tài sản có giá trị có trong bất động sản trên; Tất cả những người có hộ khẩu thường trú và không có hộ khẩu thường trú theo địa chỉ trên đã ra khỏi bất động sản trên.

- Việc giao tiền và bàn giao tài sản giữa các bên đã hoàn thành.

4. Bà Nguyễn Thị Thu H1 cam kết sẽ chịu trách nhiệm trực tiếp thanh toán toàn bộ số tiền điện, nước và tiền vệ sinh trong quá trình sử dụng bất động sản trên (tính đến ngày 30/11/2020) theo các thông báo thu tiền của cơ quan có thẩm quyền. Trong trường hợp các thông báo thu tiền đến sau ngày bàn giao tài sản, bà Nguyễn Thị Thu H1 có nghĩa vụ thanh toán đúng, đủ và cam kết sẽ chịu trách nhiệm pháp lý với số tiền chưa thanh toán đủ.

5. Ông Trần H và bà Nguyễn Minh T tự nguyện bàn giao lại bất động nêu trên cho người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng S; theo đó Ngân hàng S có toàn quyền định đoạt, sở hữu và chiếm hữu bất động sản nói trên theo đúng quy định của pháp luật nói chung và quyết định tại bản án sơ thẩm số 10/2020/KDTM-ST ngày 20/03/2020 của TAND quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

6. Ông H, bà T với Ngân hàng không yêu cầu tính lại tiền lãi. Trong thời hạn 15 ngày (kể từ ngày 30/11/2020), bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền theo quy định tại Mục 2 trong quyết định của Bản án sơ thẩm số 10/2020/KDTM-ST ngày 20/03/2020 của TAND quận Hoàn Kiếm cùng khoản lãi tiếp tục tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 058L0410/2011/HĐTDNH ngày 07/10/2011 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc; khi đó, Ngân hàng S có toàn quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ theo hình thức bán đấu giá tài sản.

7. Trong quá trình chờ xử lý tài sản, Ngân hàng S có quyền sửa chữa, khai thác tài sản để cho thuê. Số tiền cho thuê sau khi trừ chi phí sửa chữa được trừ vào số tiền nợ gốc của bà T.

8. Sau khi bán đấu giá thành, tài sản đã được bàn giao cho người trúng đấu giá; số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản (sau khi trừ đi toàn bộ các chi phí có liên quan đến việc bán đấu giá). Nếu thừa, Ngân hàng S trả lại cho chủ tài sản là ông H, bà T. Nếu thiếu, bà T tiếp tục phải thanh toán cho đến khi trả hết nợ khoản vay nêu trên; khi đó, Ngân hàng S có quyền chuyển Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền để tiếp tục thu hồi số nợ còn thiếu.

- Các nội dung khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có thay đổi vẫn giữ nguyên hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Minh T phải chịu 133.465.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ông Trần H bà Nguyễn Minh T phải chịu 77.180.000 đồng án phí dân sự

sơ thẩm.

Ngân hàng được nhận lại số tiền 63.985.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 01830 ngày 17/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Thu H1 được nhận lại số tiền 38.590.000 đồng tạm ứng án phí yêu cầu độc lập theo biên lai số 0003028 ngày 15/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

3. Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm (đã nộp) theo biên lai số 0017630 ngày 06/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- VKSND tp Hà Nội;
- CCTHADS quận Hoàn Kiếm, tp Hà Nội;
- TAND quận Hoàn Kiếm, tp Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Xuân Tuấn