

Bản án số: 487/2021/DS-PT

Ngày: 24-12- 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: Ông **Mai Tiến Dũng**

Các Thẩm phán

Ông **Vũ Viết Văn**

Bà **Nguyễn Thị Thúy**

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương** - Thẩm tra viên Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Mạnh Thắng** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 296/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 15 tháng 1 năm 2021 của Toà án nhân dân quận HĐ4, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 476/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: HDB1;

Trụ sở chính: 25Bis Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Quốc Thanh**, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lê Tuấn Giang**, chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ Miền Bắc-Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh. Theo Quyết định uỷ quyền số 697/2020/QĐ-TGD ngày 08/4/2020.

Người được uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông **Trương Chí Thắng**, sinh năm 1992, ông **Nguyễn Đắc Huy Hoàng**; chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ-Trung tâm Xử lý nợ Miền Bắc-HDBank. Theo Giấy uỷ quyền số 735/2021/TTXLNMB ngày 06/12/2021. Ông *Hoàng vắng mặt, ông Thắng có mặt.*

Địa chỉ: Số 109 Nguyễn Xiển, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà **PTH2**, sinh năm 1977; *Có mặt.*

HKTT: P405 B2-NC2 Chung cư LK3, phường LK3, quận HĐ4, thành phố Hà Nội;

Chỗ ở hiện nay: Phòng 3308-CT4B-Chung cư XL5, phường PL6, quận HĐ4, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: CT68 (sau đây gọi tắt là Công ty 68).

Địa chỉ: Tầng 1, nhà CT2, MTT7, phường MT8, quận NTL9, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NVT10, sinh năm 1977-Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty 68.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **NTD11**, sinh năm 1984-Chức vụ: Trưởng phòng quản lý dịch vụ sau đầu tư; Ông **LQC12**, sinh năm 1965-Chức vụ: Kế toán trưởng Công ty 68. Địa chỉ: Tầng 1, nhà CT2, MTT7, phường MT8, quận NTL9, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền ngày 21/12/2021. *Có mặt.*

Do có kháng cáo của bà PTH2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/01/2018 Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hà Nội và bà PTH2 ký kết hợp đồng tín dụng số 0256/18MB/HĐTD; cùng Khế ước nhận nợ số 0256/18MB/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 15/01/2018 số tiền vay 1.520.120.000 đồng; lãi suất 10%; Thời hạn 240 tháng; Mục đích vay: Mua căn hộ chung cư.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ngày 11/01/2018 bà PTH2 đã thế chấp quyền tài sản phát sinh từ: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Scitech Tower số: 238/CT68-HĐMB-SCITECH ngày 08/01/2018 giữa CT68 và Bà PTH2.

(Sau đây gọi chung là Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp)

- Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/ tài sản phát sinh tăng thêm/ tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) từ các quyền tài sản của Bên thế chấp theo Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp cũng thuộc TSTC. Bên thế chấp cam kết không nhận số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/ tài sản phát sinh tăng thêm/ tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán nợ vay cho HDBank hoặc do HDBank nhận bàn giao, quản lý các TSTC này trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

- Trong trường hợp Quyền tài sản được bảo hiểm thanh toán/được bảo lãnh thanh toán và Bên thế chấp là Bên thụ hưởng thì toàn bộ số tiền bảo hiểm/ số tiền do Bên bảo lãnh thanh toán mà Bên thế chấp được thụ hưởng (nếu có) cũng là TSTC.

- Trường hợp các Quyền tài sản của bên thế chấp được hưởng từ Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp làm phát sinh (các) tài sản/tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó cũng thuộc TSTC theo quy định của Hợp đồng này. Bên thế chấp đồng ý để HDBank là bên duy nhất được nhận bàn giao (các) tài sản này và toàn bộ bản chính các giấy tờ sở hữu/ sử dụng của tài sản (nếu có) từ Bên thanh toán và/ hoặc bất cứ bên thứ ba nào khác để quản lý trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Bà PTH2 đã thanh toán cho Ngân hàng được 50.784.854 đồng tiền gốc và 105.223.577 đồng tiền lãi. Sau đó bà H2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến ngày 15/1/2021, dư nợ khoản vay của Bà PTH2 tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Nợ gốc: 1.469.335.146 đồng; Nợ lãi trong hạn: 366.162.148 đồng; Nợ lãi quá hạn 74.555.010 đồng; Tổng nợ: 1.910.052.304 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu bà H2 phải trả các khoản tiền tạm tính đến ngày 15/01/2021 gồm nợ gốc: 1.469.335.146 đồng; Nợ lãi trong hạn: 366.162.148 đồng; Nợ lãi quá hạn 74.555.010 đồng; Tổng nợ: 1.910.052.304 đồng.

Kể từ ngày 16/01/2021 bà PTH2 phải tiếp tục chịu lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, các văn bản tín dụng kèm theo cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Trường hợp bà PTH2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì HDBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay trên để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm là: Toàn bộ các quyền tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ: hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Scitech Tower số: 238/CT68-HĐMB-SCITECH ngày 08/01/2018 giữa CT68 và bà PTH2.

(Sau đây gọi chung là Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp)

- Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/ tài sản phát sinh tăng thêm/ tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) từ các quyền tài sản của Bên thế chấp theo Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp cũng thuộc TSTC. Bên thế chấp cam kết không nhận số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/ tài sản phát sinh tăng thêm/ tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán nợ vay cho HDBank hoặc do HDBank nhận bàn giao, quản lý các TSTC này trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

- Trong trường hợp Quyền tài sản được bảo hiểm thanh toán/ được bảo lãnh thanh toán và Bên thế chấp là Bên thụ hưởng thì toàn bộ số tiền bảo hiểm/ số tiền do Bên bảo lãnh thanh toán mà Bên thế chấp được thụ hưởng (nếu có) cũng là TSTC.

Trường hợp các Quyền tài sản của bên thế chấp được hưởng từ Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp làm phát sinh (các) tài sản/ tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó cũng thuộc TSTC theo quy định của Hợp đồng này. Bên thế chấp đồng ý để HDBank là bên duy nhất được nhận bàn giao (các) tài sản này và toàn bộ bản chính các giấy tờ sở hữu/ sử dụng của tài sản (nếu có) từ Bên thanh toán và/ hoặc bất cứ bên thứ ba nào khác để quản lý trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh yêu cầu bà H2 thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 15/1/2021 gồm nợ gốc: 1.469.335.146 đồng; Nợ lãi trong hạn: 366.162.148 đồng; Nợ lãi quá hạn 74.555.010 đồng; Tổng nợ: 1.910.052.304 đồng.

Buộc Bà PTH2 phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với dư nợ gốc theo lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết với HDBank kể từ ngày 16/1/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Trường hợp Bà PTH2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì HDBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay trên để thu hồi nợ.

Bị đơn bà PTH2 trình bày tại bản tự khai: Năm 2018 bà đang làm việc tại Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà 68. Khi đó công ty có vay tại HDBank và có một khoản tiền chuẩn bị đến kỳ thanh toán. Do dòng tài chính của công ty gặp nhiều khó khăn nên công ty đã nhờ nhân viên đứng tên mua căn hộ tại dự án chung cư Scitech Tower – Hồ Tùng Mậu để làm tài sản thế chấp vay ngân hàng để trả nợ cho khoản vay đến hạn của Công ty. Bà đã đứng tên căn hộ theo hợp đồng mua bán số 238/CT68-HĐMB Scitech ngày 8/1/2018. Ngân hàng đã cho vay 70% giá trị căn hộ tương đương với số tiền 1,520,120,000 đồng. Tất cả các khoản vay Ngân hàng, ngân hàng đã giải ngân vào tài khoản của bà và tự làm thủ tục vào tài khoản thanh toán nợ cho công ty. Bà không rút đồng nào để phục vụ mục đích cá nhân.

Thời điểm đầu vay Ngân hàng, lãi hàng tháng do công ty thanh toán, sau này công ty không thanh toán nữa. Ngân hàng đã nhiều lần gọi bà đến đôn đốc thu hồi nợ của căn hộ này. Bà có tường trình báo cáo sự việc này với cả Ngân hàng và Công ty 68, sự việc căn hộ này bản chất không phải là của cá nhân bà đứng ra đầu tư mà chỉ giúp Công ty đứng tên. Hiện căn hộ 2109 dự án Scitech Tower – Hồ Tùng Mậu vẫn do Công ty 68 quản lý nên bà đề nghị Ngân hàng làm việc trực tiếp với Công ty 68 để giải quyết khoản vay. Trường hợp công ty 68 không phối hợp giải quyết thì bà đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Trường hợp Công ty 68 không có mặt tại các buổi hòa giải và làm việc tại Tòa án thì đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Đại diện CT68 trình bày: Căn hộ số 2109 Chung cư Scitech Tower – 304 Hồ Tùng Mậu được bà PTH2 ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 238/CT68/HĐMB-SCITECH ngày 08/01/2018 với CT68.

Căn hộ này bà H2 đã ký Hợp đồng vay và thế chấp tại Ngân hàng HDBank. Sau đó các bên ký Thỏa thuận ba bên về việc thế chấp tài sản và quản lý/xử lý tài sản thế chấp tại ngân hàng ký ngày 11/01/2018. Vì vậy, căn hộ 2109 trên thuộc quyền sở hữu của bà PTH2, bà H2 phải chịu trách nhiệm giải quyết tất cả các vấn đề liên quan đến căn hộ 2109 theo quy định pháp luật.

Hiện nay theo Hợp đồng bà H2 đã ký mua căn hộ số 2109 còn nợ số tiền 651.480.000 đồng từ thời điểm mua căn hộ đến nay. Do vậy, công ty chưa bàn giao căn hộ cho bà H2.

Việc bà H2 trình bày bà đứng tên cho Công ty mua căn hộ để trả nợ ngân hàng là không có cơ sở và cũng không có văn bản, tài liệu gì của Công ty liên quan đến nội dung bà H2 đứng tên mua căn hộ. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

CT68 đã có văn bản số 422/CV-CT68 P4 ngày 15/10/2019 gửi bà PTH2 và văn bản số 115/CT68 P4 ngày 19/03/2019 gửi ngân hàng HDBank – Chi nhánh Ba Đình để làm rõ nội dung trên.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng có đơn đề nghị Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp của bà PTH2 dùng thế chấp đảm bảo cho khoản vay.

Tòa án nhân dân quận HĐ4 đã tiến hành thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2020 thì tài sản thế chấp là căn hộ chung cư căn hộ số 2109, tầng 21 Chung cư Scitech Tower – 304 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội diện tích 129,33m² gồm 4 phòng ngủ, 2 vệ sinh, 1 phòng bếp chưa hoàn thiện nội thất. Tài sản thế chấp chưa có người sử dụng do Công ty 68 quản lý.

Tại bản án số 10/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 Tòa án nhân dân quận HĐ4, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh đối với bà PTH2 .

2. Buộc bà PTH2 phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh tạm tính đến ngày 15/01/2021 gồm nợ gốc: 1.469.335.146 đồng; Nợ lãi trong hạn: 366.162.148 đồng; Nợ lãi quá hạn 74.555.010 đồng ; Tổng nợ: 1.910.052.304 đồng.

3. Trường hợp bà PTH2 không trả được khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Scitech Tower số: 238/CT68-HĐMB-SCITECH ngày 08/01/2018 giữa CT68 và bà PTH2 (Sau đây gọi chung là Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp)

- Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/ tài sản phát sinh tăng thêm/ tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) từ các quyền tài sản của Bên thế chấp theo Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp cũng thuộc TSTC. Bên thế chấp cam kết không nhận số tiền , lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, hoa lợi, lợi tức, phần

giá trị/ tài sản phát sinh tăng thêm/ tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán nợ vay cho HDBank hoặc do HDBank nhận bàn giao, quản lý các TSTC này trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

- Trong trường hợp Quyền tài sản được bảo hiểm thanh toán/ được bảo lãnh thanh toán và Bên thế chấp là Bên thụ hưởng thì toàn bộ số tiền bảo hiểm/ số tiền do Bên bảo lãnh thanh toán mà Bên thế chấp được thụ hưởng (nếu có) cũng là TSTC.

- Trường hợp các Quyền tài sản của bên thế chấp được hưởng từ Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp làm phát sinh (các) tài sản/ tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó cũng thuộc TSTC theo quy định của Hợp đồng này. Bên thế chấp đồng ý để HDBank là bên duy nhất được nhận bàn giao (các) tài sản này và toàn bộ bản chính các giấy tờ sở hữu/ sử dụng của tài sản (nếu có) từ Bên thanh toán và/ hoặc bất cứ bên thứ ba nào khác để quản lý trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

Trường hợp bà PTH2 thanh toán được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Scitech Tower số: 238/CT68-HĐMB-SCITECH ngày 08/01/2018 giữa CT68 và bà PTH2 bản chính đã thế chấp tại Ngân hàng và làm thủ tục giải chấp ngay theo quy định của pháp luật.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán thì bà PTH2 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán hết toàn bộ số tiền còn nợ.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền còn nợ thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản vay được trả cho người thế chấp tài sản.

Kể từ ngày 16/1/2021 bà PTH2 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 này.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án, ngày 01/3/2021 bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân quận HD4.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: xét xử lại theo hướng xác định Công ty 68 là chủ sở hữu căn hộ 2109, Công ty 68 được hưởng quyền lợi cũng như phải chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ phát sinh liên quan đến căn hộ 2109 như khoản nợ phát sinh đến hợp đồng vay với ngân hàng bà H2 đứng tên hỗ trợ Công ty ... cũng như các chi phí khác liên quan đến căn hộ như án phí hay trách nhiệm đến việc phát mại căn hộ.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: sau khi phân tích các tình tiết vụ án, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và căn cứ khoản 1 Điều 308 giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10 ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân quận HD4.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng trực tiếp tại phiên toà, nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đương sự nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của bà PTH2, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1]. Về hiệu lực của Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ:

Ngày 11/1/2018, Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh có ký kết Hợp đồng tín dụng số: 0256/18MB/HĐTD với bà PTH2 và Khế ước nhận nợ số: 0256/18/MB/HĐTDDNGN-KUNN/CN/01 ngày 15/1/2018. Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản, Thỏa thuận ba bên được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Ngân hàng đã 01 lần giải ngân cho bà PTH2 vay số tiền là 1.520.120.000 đồng. Trong quá trình vay nợ, bà H2 đã thanh toán tiền nợ gốc được 50.784.854 đồng và 105.223.577 đồng tiền lãi. Tạm tính đến ngày 15/1/2021 gồm nợ gốc: 1.469.335.146 đồng; Nợ lãi trong hạn: 366.162.148 đồng; Nợ lãi quá hạn 74.555.010 đồng; Tổng nợ: 1.910.052.304 đồng.

Phía bà H2 cho rằng bà vay hộ CT68 và hàng tháng Công ty trả tiền qua tài khoản của bà để trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nhưng phía CT68 không thừa nhận, cũng không có văn bản, tài liệu gì của Công ty liên quan đến nội dung bà H2 đứng tên mua căn hộ nên không có cơ sở xem xét yêu cầu này của bà H2.

Xét mức lãi suất các bên thỏa thuận là 10%/năm được cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 3 tháng/1 lần theo công thức: Lãi suất cho vay của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo= Lãi suất LS 13 + 3,9%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được HDBank quy định tại thời điểm điều chỉnh lãi suất.

Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký là phù hợp với quy định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước cũng như các quy định của Bộ luật dân sự về lãi suất. Ngân hàng cung cấp Bảng kê tính lãi yêu cầu bị đơn phải trả theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ giữa các bên.

Do vậy, yêu cầu đòi nợ gốc và nợ lãi của Ngân hàng đối với bà H2 tạm tính đến ngày 15/01/2021 gồm nợ gốc: 1.469.335.146 đồng; Nợ lãi trong hạn: 366.162.148 đồng; Nợ lãi quá hạn: 74.555.010 đồng; Tổng nợ: 1.910.052.304 đồng là có căn cứ.

[2.2]. Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp đối với tài sản đảm bảo khoản vay gồm: Toàn bộ các quyền tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Scitech Tower số: 238/CT68-HĐMB-SCITECH ngày 08/01/2018 giữa CT68 và bà PTH2 (Sau đây gọi chung là Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp).

- Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/ tài sản phát sinh tăng thêm/ tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) từ các quyền tài sản của Bên thế chấp theo Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp cũng thuộc TSTC. Bên thế chấp cam kết không nhận số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/ tài sản phát sinh tăng thêm/ tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán nợ vay cho HDBank hoặc do HDBank nhận bàn giao, quản lý các TSTC này trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

- Trong trường hợp Quyền tài sản được bảo hiểm thanh toán/ được bảo lãnh thanh toán và Bên thế chấp là Bên thụ hưởng thì toàn bộ số tiền bảo hiểm/ số tiền do Bên bảo lãnh thanh toán mà Bên thế chấp được thụ hưởng (nếu có) cũng là TSTC.

- Trường hợp các Quyền tài sản của bên thế chấp được hưởng từ Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp làm phát sinh (các) tài sản/ tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó cũng thuộc TSTC theo quy định của Hợp đồng này. Bên thế chấp đồng ý để HDBank là bên duy nhất được nhận bàn giao (các) tài sản này và toàn bộ bản chính các giấy tờ sở hữu/ sử dụng của tài sản (nếu có) từ Bên thanh toán và/ hoặc bất cứ bên thứ ba nào khác để quản lý trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 0256/18MB/HĐBĐ ngày 11/01/2018, giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh với bà PTH2 đã được các bên tự nguyện ký kết và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm – Bộ tư pháp ngày 12/01/2018, về thủ tục bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Cùng ngày 11/01/2018, CT68; Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh và bà PTH2 ký văn bản “Thỏa thuận ba bên (về việc thế chấp tài sản và quản lý/xử lý tài sản thế chấp tại ngân hàng) số: 0256/18MB/TTBB”. Thỏa thuận này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền tài

sản và văn bản “Thỏa thuận ba bên” nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh khi bà PTH2 không có khả năng thanh toán khoản tiền vay nợ thì Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo thủ tục chung để thu hồi nợ.

Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà PTH2.

[3] Về án phí: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà H2 nên bà PTH2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 322, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 163/NĐ-CP ngày 29.12.2006 đã được sửa đổi theo nghị định 11/2012 của chính phủ về giao dịch đảm bảo; Nghị quyết 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31.12.2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về giao dịch đảm bảo; 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:

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DSST ngày 15/01/2021 Toà án nhân dân quận HĐ4, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh đối với bà PTH2 .

2. Buộc bà PTH2 phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh tạm tính đến ngày 15/01/2021 gồm nợ gốc: 1.469.335.146 đồng; Nợ lãi trong hạn: 366.162.148 đồng; Nợ lãi quá hạn 74.555.010 đồng; Tổng nợ: 1.910.052.304 đồng.

3. Trường hợp bà PTH2 không trả được khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 0256/18MB/HĐBĐ ngày 11/01/2018, giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh với bà PTH2 đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm – Bộ tư pháp ngày 12/01/2018, để thu hồi nợ là quyền tài sản của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Scitech Tower số: 238/CT68-HĐMB-SCITECH ngày 08/01/2018 giữa CT68 với bà PTH2.

- Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/ tài sản phát sinh tăng thêm/ tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) từ các quyền tài sản của Bên thế chấp theo Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp cũng thuộc TSTC. Bên thế chấp cam kết không nhận số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/ tài sản phát sinh tăng thêm/ tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán nợ vay cho HDBank hoặc do HDBank nhận bàn giao, quản lý các TSTC này trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

- Trong trường hợp Quyền tài sản được bảo hiểm thanh toán/ được bảo lãnh thanh toán và Bên thế chấp là Bên thụ hưởng thì toàn bộ số tiền bảo hiểm/ số tiền do Bên bảo lãnh thanh toán mà Bên thế chấp được thụ hưởng (nếu có) cũng là TSTC.

- Trường hợp các Quyền tài sản của bên thế chấp được hưởng từ Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp làm phát sinh (các) tài sản/ tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó cũng thuộc TSTC theo quy định của Hợp đồng này. Bên thế chấp đồng ý để HDBank là bên duy nhất được nhận bàn giao (các) tài sản này và toàn bộ bản chính các giấy tờ sở hữu/ sử dụng của tài sản (nếu có) từ Bên thanh toán và/ hoặc bất cứ bên thứ ba nào khác để quản lý trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

Trường hợp bà PTH2 thanh toán được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Scitech Tower số: 238/CT68-HĐMB-SCITECH ngày 08/01/2018 giữa CT68 và bà PTH2 bản chính đã thế chấp tại Ngân hàng và làm thủ tục giải chấp ngay theo quy định của pháp luật.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán thì bà PTH2 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán hết toàn bộ số tiền còn nợ.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền còn nợ thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản vay được trả cho người thế chấp tài sản.

Kể từ ngày 16/01/2021 bà PTH2 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 này.

4. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Bà PTH2 phải chịu 69.301.560 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh số tiền tạm ứng án phí đã nộp 34.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009728 ngày 03/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận HĐ4, thành phố Hà Nội.

+ Án phí phúc thẩm: Bà PTH2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006164 ngày 02/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HĐ4, thành phố Hà Nội.

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, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận HĐ4;
- Chi cục THADS quận HĐ4;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Mai Tiến Dũng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

