TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2022/DSPT
Ngày: 18/5/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính; Bà Nghiêm Thị Lượng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Ngô Thị Thu Hiền -Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 55/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST ngày 26/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2022/QĐ-PT ngày 10/3/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP S; Địa chỉ: Số 77, đường T, quận Hoàn Kiếm, 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 quản lý và xử lý nợ có vấn đề (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Luyện Duy H, sinh năm 1986 (vắng mặt); Bà Lê Thu H, sinh năm 1979 (vắng mặt); Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1991 (có mặt); Cùng địa chỉ: Ngân hàng TMCP S, tầng 3, số 71B, Hàng T, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn*: Bà Biện Thị L, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Ông Ngô Đắc T, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng ĐKHKTT: Số 34, phố V, phường S, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Hiện đang cư trú tại: Nhà biệt thự tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 20, phường Đ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đồng Thúy T, sinh năm 1970 (có mặt); Nơi ĐKHKTT: Tổ dân phố 1, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

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

1. Học viện toán sơ đồ MMA T do bà Nguyễn Thị Thanh Y là người quản lý đại diện. Địa chỉ: Nhà LK 05, khu nhà ở Licogi 13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

2. Chị Ngô Thị L, sinh năm 1982 (vắng mặt)

3. Chị Ngô Thị Huyền T, sinh năm 1992 (vắng mặt).

4. Anh Ngô Nhật M, sinh năm 2001 (văng mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà LK 05, khu nhà ở Licogi 13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của bị đơn là Bà Biện Thị L.`

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 22/12/2017, ngân hàng thương mại cổ phần S, chi nhánh Hà Nội (gọi tắt là ngân hàng) và Bà Biện Thị L, Ông Ngô Đắc T có ký một hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 kèm theo khế ước nhận nợ số: KU01-251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 ngày 25/12/2017. Theo hợp đồng tín dụng này ngân hàng cho Bà L, Ông T vay số tiền 13.280.000.000đ, mục đích thanh toán tiền bù đắp mua bất động sản tại địa chỉ nhà LK 05, khu nhà ở Licogi 13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội; lãi suất theo hợp đồng tín dụng là 8,6%/năm trong 12 tháng đầu tiên; lãi suất cho vay được điều chỉnh đầu tiên là ngày 25/12/2018 các lần tiếp theo điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tại ngày 25/12/2018 và các lần tiếp theo bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi cao nhất khách hàng cá nhân của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay là 3,8%/năm (là biên độ tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng); phương thức trả nợ: trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 25/01/2018, từ kỳ 01 đến kỳ 203, số tiền trả 65.100.000đ/kỳ; kỳ thứ 204 số tiền trả là 64.700.000đ, lịch trả nợ lãi: Trả lãi vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế, ngày trả nợ lãi đầu tiên là ngày 25/01/2018; thời hạn vay: 204 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, ngày 22/12/2017 Bà L, Ông T đã ký với ngân hàng một hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Nhà LK05, khu nhà ở Licogi 13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội của thửa đất số LK05, diện tích 72,7m^2 và tài sản gắn liền với

đất là loại nhà ở liền kề, diện tích xây dựng 52,9m^2, tổng diện tích sàn là 223,9m^2, nhà cấp 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC229714, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS32006 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/11/2015 cho ông Vũ Văn Đ, ngày 20/6/2017, đã đăng ký sang tên cho Ông Ngô Đắc T, Bà Biện Thị L. Hợp đồng này được công chứng theo số công chứng số 002970/2017, quyền số 03 TP/CC- SCC/HĐTHC ngày 22/12/2017 do văn phòng công chứng Nguyễn Dũng, thành phố Hà Nội công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng ngày 25/12/2017, đại diện ngân hàng và Bà L, Ông T đã ký khế ước nhận nợ số 01- 251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.1105200, nội dung ngân hàng SHB đã giải ngân bằng chuyển khoản toàn bộ số tiền 13.280.000.000đ cho bên thứ bà là bà Biện Thị Hồng có số tài khoản 1010926513 có chữ ký của bên vay là Bà Biện Thị L, Ông Ngô Đắc T. Nội dung khế ước nhận nợ quy định cụ thể số tiền nhận nợ, mục đích sử dụng thanh toán tiền bù đắp mua bất động sản tại địa chỉ nhà LK05, khu nhà ở Licogi 13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội; thời hạn vay 204 tháng; ngày giải ngân 25/12/2017; ngày đến hạn trả nợ cuối cùng 25/12/2034; lãi suất cho vay 8,6%/năm trong 12 tháng đầu và có sự điều chỉnh lãi suất; phương thức giải ngân; lịch trả nợ; lịch trả nợ gốc: Gốc trả vào ngày 25 hàng tháng. Ngày trả nợ gốc đầu tiên 25/01/2018, từ kỳ 1 đến kỳ 203 số tiền trả 65.100.000đ/kỳ; kỳ 204 số tiền trả 64.700.000đ; lịch trả nợ lãi: Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Ngày trả nợ lãi đầu tiên 25/01/2018 và các nội dung khác có trong khế ước nhận nợ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Ông T, Bà L đã trả được cho ngân hàng tổng số tiền 2.112.135.703đ, trong đó tiền gốc là: 846.300.00đ; tiền lãi là: 1.254.463.173đ; phí phạt chậm trả lãi: 11.372.530đ tính đến ngày 31/10/2019.

Sau đó, từ ngày 31/10/2019, Bà L, Ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi của định kỳ đến hạn cho ngân hàng nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/3/2019.

Do vậy, ngân hàng khởi kiện buộc Ông T, Bà L thanh toán cho ngân hàng số tiền còn nợ đến ngày 28/10/2021 là: 17.348.984.752đ, trong đó: Nợ gốc: 12.433.700đ; nợ lãi trong hạn: 4.006.157.126đ; nợ lãi quá hạn: 563.447.543đ; phí phạt chậm trả lãi: 345.680.083đ.

Sau đó, từ ngày 29/10/2021, bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc của khoản vay trên theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả đủ số nợ gốc, lãi trên cho ngân hàng.

Trong trường hợp Bà L, Ông T không thực hiện được toàn bộ khoản nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ cho ngân hàng, cụ thể là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số LK 05, diện tích 72,7m^2 và nhà ở diện tích xây dựng 52,9m^2, tổng diện tích sàn là 223,9m^2, nhà cấp 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 229714, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS32006 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/11/2015 cho ông Vũ Văn Đ, ngày 20/6/2017 đã đăng ký sang tên cho Ông Ngô Đắc T, Bà Biện Thị L. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ông T, Bà L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà L, Ông T là bà Đồng Thị Thúy Thời trình bày: Ông T, Bà L xác nhận có ký với ngân hàng một hợp đồng tín dụng trung dài hạn và hợp đồng thế chấp như ngân hàng trình bày. Cụ thể: Ngày 22/12/2017, ngân hàng và Bà Biện Thị L, Ông Ngô Đắc T có ký một hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 kèm theo khế ước nhận nợ số: KU01- 251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 ngày 25/12/2017. Theo hợp đồng tín dụng này ngân hàng cho Bà L, Ông T vay số tiền 13.280.000.000đ, mục đích thanh toán tiền bù đắp mua bất động sản tại địa chỉ nhà LK 05, khu nhà ở Licogi 13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội; lãi suất theo hợp đồng tín dụng là 8,6%/năm trong 12 tháng đầu tiên; lãi suất cho vay được điều chỉnh đầu tiên là ngày 25/12/2018 các lần tiếp theo điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tại ngày 25/12/2018 và các lần tiếp theo bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi cao nhất khách hàng cá nhân của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay là 3,8%/năm (là biên độ tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng); phương thức trả nợ: trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 25/01/2018, từ kỳ 01 đến kỳ 203, số tiền trả 65.100.000đ/kỳ; kỳ thứ 204 số tiền trả là 64.700.000đ, lịch trả nợ lãi: Trả lãi vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế, ngày trả nợ lãi đầu tiên là ngày 25/01/2018; thời hạn vay: 204 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, ngày 22/12/2017 Bà L, Ông T đã ký với ngân hàng một hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Nhà LK05, khu nhà ở Licogi 13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội của thửa đất số LK05, diện tích 72,7m^2 và tài sản gắn liền với đất là loại nhà ở liền kề, diện tích xây dựng 52,9m^2, tổng diện tích sàn là 223,9m^2,

nhà cấp 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC229714, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS32006 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/11/2015 cho ông Vũ Văn Đ, ngày 20/6/2017, đã đăng ký sang tên cho Ông Ngô Đắc T, Bà Biện Thị L. Hợp đồng này được công chứng theo số công chứng số 002970/2017, quyển số 03 TP/CC- SCC/HĐTHC ngày 22/12/2017 do văn phòng công chứng Nguyễn Dũng, thành phố Hà Nội công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, giữa ngân hàng và Ông T, Bà L còn ký khế ước nhận nợ số 01-251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200, Ông T, Bà L đã nhận đủ số tiền 13.280.000.000đ qua tài khoản của bên thứ ba là bà Biện Thị Hồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Ông T, Bà L đã trả được cho ngân hàng tổng số tiền là: 2.112.135.703đ, trong đó tiền gốc là: 846.300.00đ; tiền lãi là: 1.254.463.173đ; phí phạt chậm trả lãi: 11.372.530đ tính đến ngày 31/10/2019. Sau đó ông, bà không trả được cho ngân hàng nữa.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu Ông T, Bà L trả cho ngân hàng số tiền còn nợ đến ngày 28/10/2021 là: 17.348.984.752đ, trong đó: Nợ gốc: 12.433.700đ; nợ lãi trong hạn: 4.006.157.126đ; nợ lãi quá hạn: 563.447.543đ; phí phạt chậm trả lãi: 345.680.083đ Ông T, Bà L đồng ý.

Cuối năm 2019, Ông T, Bà L có cho Học viện toán sơ đồ MMA thuê tầng 1, 2, 3 của ngôi nhà LK 05, khu nhà ở Licogi 13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội làm văn phòng làm việc. Việc Ông T, Bà L cho thuê nhà không ảnh hưởng đến hiện trạng ngôi nhà mà ông, bà đã thế chấp cho ngân hàng. Hiện ngôi nhà của ông bà còn có ba người con của ông bà sinh sống ở đó nhưng chủ yếu là Chị Ngô Thị L sinh sống ở đó để quản lý nhà giúp ông bà.

Trong trường hợp Ông T, Bà L không trả được nợ cho ngân hàng ông, bà đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản thế chấp mà ông, bà đã ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ông T, Bà L đồng ý tiếp tục trả nợ cho ngân hàng đến khi trả xong nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Học viện toán sơ đồ MMA- T trình bày: Học viện toán sơ đồ có ký hợp đồng thuê nhà từ tầng 1 đến tầng 3 của ngôi nhà với chủ tài sản là Ông T, Bà L với thời hạn 03 năm, từ tháng 11 năm 2019 với mục đích thuê làm văn phòng. Từ khi thuê đến nay học viện không sửa chữa, xây mới gì. Nay ngân hàng khởi kiện Ông T, Bà L Học viện không liên quan đến vụ án nên đề nghị Tòa án không triệu tập và Học viện xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chị Ngô Thị L, Chị Ngô Thị Huyền T, Anh Ngô Nhật M trình bày: Anh, chị là con của Ông T, Bà L hiện nay các anh

chị đang sinh sống tại thửa đất LK 05 là nhà và đất bố mẹ anh chị đã thế chấp cho ngân hàng. Chị Lương chỉ là người quản lý nhà giúp bố mẹ chị. Việc bố, mẹ anh chị vay tiền anh chị không liên quan. Do đó, anh chị xin vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như các phiên tòa.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ngân hàng xin rút yêu cầu về phần phí chậm trả lãi là 345.680.083đ và ngân hàng yêu cầu Ông T, Bà L phải trả cho ngân hàng số tiền gốc và lãi là: 17.003.304.669đ tạm tính đến ngày 28/10/2021, cụ thể: Nợ gốc: 12.433.700đ; nợ lãi trong hạn: 4.006.157.126đ; nợ lãi quá hạn: 563.447.543đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/10/2021, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xuất trình "hợp đồng ủy quyền" ngày 01/10/2020 có nội dung Bà Biện Thị L ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu Hằng, sinh năm 1964; HKTT: Số nhà 32, ngõ 12, phố Chùa Bộc, phường Quang Trung, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Hiện Ông T, Bà L có tồn tại khoản vay với ngân hàng SHB chi nhánh Hà Nội và đảm bảo khoản vay là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 002870/2017, quyển số 01.TP/CC- SCC được văn phòng công chứng Nguyễn Dũng công chứng ngày 22/12/2017. Nội dung ủy quyền cho Ông T, bà Hằng cùng tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và cùng Ông T đến ngân hàng tất toán khoản vay gốc, lãi và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xóa thế chấp.

Phía ngân hàng khẳng định toàn bộ số tiền ngân hàng thu nợ từ khi giải ngân đến tháng 5/2019 đều cắt nợ từ tài khoản đứng tên Bà Biện Thị L, ngân hàng chưa từng làm việc với bà Hằng lần nào. Đồng thời, khi nhận thế chấp tài sản của Ông T, Bà L thì Ông T, Bà L đã cam kết về việc toàn quyền định đoạt tài sản này để thế chấp cho khoản vay đứng tên Bà L, Ông T tại ngân hàng. Do đó, ngân hàng không đồng ý hợp đồng ủy quyền số 1077 ngày 01/10/2020 do người địa diện cho ủy quyền của bị đơn cung cấp.

Từ những nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ các Điều 280; 282; 283; 292; 293; 299; 317; 351; 353; 357; 370; 463; 466; 468; 470; 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 143; 144; 146; 147; 195; 220; 235; 254; 264; 266; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91; 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần S.

Buộc Bà Biện Thị L, Ông Ngô Đắc T phải thanh toán cho ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền đã vay còn nợ theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 kèm theo khế ước nhận nợ số: KU01-251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 ngày 25/12/2017, cụ thể:

Tiền nợ gốc: 12.433.700.000đ.

Nợ lãi trong hạn: 4.006.157.126đ.

Lãi trên gốc quá hạn: 563.447.543đ

Tổng cộng là: 17.003.304.669đ tạm tính đến hết ngày 28/10/2021.

Kể từ ngày 29/10/2021, Bà L, Ông T tiếp tục phải chịu lãi quá hạn cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 kèm theo khế ước nhận nợ số: KU01- 251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 ngày 25/12/2017.

Sau khi Bà Biện Thị L, Ông Ngô Đắc T thanh toán trả nợ đầy đủ cho ngân hàng SHB thì phía ngân hàng có nghĩa vụ giải chấp tài sản thế chấp của Bà L, Ông T đã thế chấp tại ngân hàng theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Hoàn trả Bà L, Ông T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất địa chỉ: Nhà LK 05, khu nhà ở Licogi 13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội, tại thửa đất số LK 05, diện tích 72,7m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tài sản gắn liền với đất là loại nhà ở liền kề, diện tích xây dựng 52,9m^2, tổng diện tích sàn là 223,9m^2, nhà cấp 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC229714, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS32006 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/11/2015 cho ông Vũ Văn Đ, ngày 20/6/2017 đăng ký sang tên cho Ông Ngô Đắc T, Bà Biện Thị L đã ký với ngân hàng thương mại cổ phần S ngày 22/12/2017 được công chứng theo số công chứng 002970/2017 quyển số 03 TP/CC- SCC/HĐTHC ngày 22/12/2017 do văn phòng công chứng Nguyễn Dũng, thành phố Hà Nội chứng nhận và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp Bà Biện Thị L, Ông Ngô Đắc T không trả được toàn bộ khoản nợ thì ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất địa chỉ: LK 05, khu nhà ở Licogi13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội tại thửa đất số LK 05, diện tích 72,7m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tài sản gắn liền với dất là loại nhà ở liền kề, diện tích xây dựng 52,9m^2, tổng diện tích sàn là 223,9m^2, nhà cấp 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất, quyền sở hữu nhà ỏ và tài sản khác gắn liền với đất số CC229714, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS32006 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/11/2015 cho ông Vũ Văn Đ ngày 20/6/2017 đã đăng ký sang tên cho Ông Ngô Đắc T, Bà Biện Thị L đã ký với ngân hàng thương mại cổ phần S ngày 22/12/2017

được công chứng theo số công chứng số 002970/2017, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐTDTDH ngày 22/12/2017 do văn phòng công chứng Nguyễn Dũng, thành phố Hà Nội chứng nhận và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho ngân hàng. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Bà L, Ông T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thương mại cổ phần S.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi bản án sơ thẩm xử, ngày 10/12/2021, Bà Biện Thị L kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự xử giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Bà Biện Thị L nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Ngày 25/12/2017 giữa ngân hàng thương mại cổ phần S với Ông Ngô Đắc T và Bà Biện Thị L có ký một hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 kèm theo khế ước nhận nợ số: KU01-251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 ngày 25/12/2017. Theo hợp đồng tín dụng này ngân hàng cho Bà L, Ông T vay số tiền 13.280.000.000đ, mục đích thanh toán tiền bù đắp mua bất động sản tại địa chỉ nhà LK 05, khu nhà ở Licogi 13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội; lãi suất theo hợp đồng tín dụng là 8,6%/năm trong 12 tháng đầu tiên; lãi suất cho vay được điều chỉnh đầu tiên là ngày 25/12/2018 các lần tiếp theo điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tại ngày 25/12/2018 và các lần tiếp theo bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả

lãi cao nhất khách hàng cá nhân của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay là 3,8%/năm (là biên độ tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng); phương thức trả nợ: trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 25/01/2018, từ kỳ 01 đến kỳ 203, số tiền trả 65.100.000đ/kỳ; kỳ thứ 204 số tiền trả là 64.700.000đ, lịch trả nợ lãi: Trả lãi vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế, ngày trả nợ lãi đầu tiên là ngày 25/01/2018; thời hạn vay: 204 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Xem xét về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng trung dài hạn đã ký giữa ngân hàng với Bà L, Ông T cũng như khế ước nhận nợ Bà L, Ông T đã ký với ngân hàng thì thấy khi ký kết hợp đồng các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, các nội dung trong hợp đồng đều tuân thủ các quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Bị đơn cũng thừa nhận các nội dung trong hợp đồng. Do vậy, bản án sơ thẩm xử buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc, lãi như nguyên đơn yêu cầu là có căn cứ.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, Ông T, Bà L có ký với ngân hàng một hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Nhà LK05, khu nhà ở Licogi 13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội của thửa đất số LK05, diện tích 72,7m^2 và tài sản gắn liền với đất là loại nhà ở liền kề, diện tích xây dựng 52,9m^2, tổng diện tích sàn là 223,9m^2, nhà cấp 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC229714, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS32006 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/11/2015 cho ông Vũ Văn Đ, ngày 20/6/2017, đã đăng ký sang tên cho Ông Ngô Đắc T, Bà Biện Thị L. Hợp đồng này được công chứng theo số công chứng số 002970/2017, quyển số 03 TP/CC- SCC/HĐTHC ngày 22/12/2017 do văn phòng công chứng Nguyễn Dũng, thành phố Hà Nội công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp này được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật, do đó, bản án tuyên trong trường hợp Ông T, Bà L không thanh toán được khoản nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản của Bà L, Ông T đã thế chấp cho ngân hàng là hoàn toàn có căn cứ và đúng các quy định của pháp luật.

Xét kháng cáo của Bà Biện Thị L thì thấy: Bà L kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm do phần quyết định đã tuyên buộc Bà Biện Thị L thanh toán nghĩa vụ bao gồm cả gốc và lãi là 17.000.000.000đ. Bà L thừa nhận hiện nay vợ chồng bà đang nợ ngân hàng số tiền gốc đúng như ngân hàng đưa ra là 12.433.700.000đ. Tuy nhiên, việc ngân hàng tính lãi là không đúng, trái quy định của pháp luật và cao hơn rất nhiều so với mức lãi suất được ký theo

hợp đồng tín dụng. Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì thấy: Khi ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng Bà L, Ông T hoàn toàn tự nguyện, các điều khoản trong hợp đồng Bà L, Ông T hoàn toàn hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình. Khi ký kết hợp đồng tín dụng Bà L, Ông T đã đồng ý với điều khoản về lãi suất cho vay trong hợp đồng tín dụng, cụ thể lãi suất cho vay trong hạn là lãi suất áp dụng trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân là 8,6%/năm, mức lãi suất này được áp dụng đối với khoản giải ngân phát sinh trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng này. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh: lần đầu tiền là 12 tháng kể từ ngày giải ngân (25/12/2017), các lần tiếp theo điều chỉnh 3 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh đầu tiên (25/12/2018) và các kỳ tiếp theo bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi cao nhất khách hàng cá nhân của SHB tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay là 3.8%/năm (là biên độ tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng). Lãi chậm trả: Trường hợp Bên B không thanh toán lãi đúng hạn, thì Bên B phải trả lãi chậm trả cho Bên A theo mức lãi suất chậm trả quy định của Bên A tại thời điểm chậm trả lãi nhưng không vượt quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi. Hơn nữa, tại các lời khai của bị đơn cũng như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại giai đoạn sơ thẩm đều thừa nhận lãi suất như ngân hàng tính là đúng. Không những thế sau khi ký hợp đồng tín dụng xong, Bà L, Ông T đã trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết đến ngày 09/5/2019 và trả được tổng số tiền: 2.112.135.703đ; trong đó: Tiền gốc: 846.300.000đ; Tiền lãi: 1.254.463.173đ; Phí phạt chậm trả lãi: 11.372.530đ. Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa ngân hàng với Bà L Ông T không vi phạm các quy định về lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010: "Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật". Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm cũng như tại phiên tòa Bà L kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh việc ngân hàng tính lãi là sai nên Bà L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ. Do vậy, cần bác toàn bộ kháng cáo của Bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

[3]. Án phí: Kháng cáo của Bà L không được chấp nhận nên Bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 143; 144; 146; 147; 195; 220; 235; 254; 264; 266; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 280; 282; 283; 292; 293; 299; 317; 351; 353; 357; 370; 463; 466; 468; 470; 688 Bộ luật dân

sự năm 2015; Điều 91; 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (SHB).

Buộc Bà Biện Thị L, Ông Ngô Đắc T phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền đã vay còn nợ theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 kèm theo khế ước nhận nợ số: KU01-251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 ngày 25/12/2017, cụ thể: Tiền nợ gốc: 12.433.700.000đ; Nợ lãi trong hạn: 4.006.157.126đ; Lãi trên gốc quá hạn: 563.447.543đ. Tổng cộng là: 17.003.304.669đ tạm tính đến hết ngày 28/10/2021.

Kể từ ngày 29/10/2021, Bà L, Ông T tiếp tục phải chịu lãi quá hạn cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 kèm theo khế ước nhận nợ số: KU01- 251/2017/HĐTDTDH- CN/SHB.110200 ngày 25/12/2017.

Sau khi Bà Biện Thị L, Ông Ngô Đắc T thanh toán trả nợ đầy đủ cho ngân hàng SHB thì phía ngân hàng có nghĩa vụ giải chấp tài sản thế chấp của Bà L, Ông T đã thế chấp tại ngân hàng theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Hoàn trả Bà L, Ông T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất địa chỉ: Nhà LK 05, khu nhà ở Licogi 13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội, tại thửa đất số LK 05, diện tích 72,7m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tài sản gắn liền với đất là loại nhà ở liền kề, diện tích xây dựng 52,9m^2, tổng diện tích sàn là 223,9m^2, nhà cấp 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC229714, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS32006 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/11/2015 cho ông Vũ Văn Đ, ngày 20/6/2017 đăng ký sang tên cho Ông Ngô Đắc T, Bà Biện Thị L đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S ngày 22/12/2017 được công chứng theo số công chứng 002970/2017 quyển số 03 TP/CC- SCC/HĐTHC ngày 22/12/2017 do văn phòng công chứng Nguyễn Dũng, thành phố Hà Nội chứng nhận và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp Bà Biện Thị L, Ông Ngô Đắc T không trả được toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất địa chỉ: LK 05, khu nhà ở Licogi13, đường Khuất Duy T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội tại thửa đất số LK 05, diện tích 72,7m^2, mục

đích sử dụng: Đất ở đô thị, hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tài sản gắn liền với dất là loại nhà ở liền kề, diện tích xây dựng 52,9m^2, tổng diện tích sàn là 223,9m^2, nhà cấp 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất, quyền sở hữu nhà ỏ và tài sản khác gắn liền với đất số CC229714, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS32006 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/11/2015 cho ông Vũ Văn Đ ngày 20/6/2017 đã đăng ký sang tên cho Ông Ngô Đắc T, Bà Biện Thị L đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S ngày 22/12/2017 được công chứng theo số công chứng số 002970/2017, quyển số 03 TP/CC- SCC/HĐTDTDH ngày 22/12/2017 do văn phòng công chứng Nguyễn Dũng, thành phố Hà Nội chứng nhận và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho ngân hàng. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Bà L, Ông T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

2. Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

2.1. Về án phí: Bà Biện Thị L, Ông Ngô Đắc T phải chịu 125.003.305đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S 60.813.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2019/0000251 ngày 13/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

Bà Biện Thị L phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 300.000đ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001017 ngày 15/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

2.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

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

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 có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND TP Bắc Ninh;
- Chi cục THADS TP Bắc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Bình