

Bản án số: 132/2020/DS-PT

Ngày: 21/5/2020

V/v: *Tranh chấp HĐ tín dụng.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

**Các Thẩm phán:**

Bà Trần Thị Thu Nam

Bà Nguyễn Thu Hồng

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:**

Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thẩm tra viên chính TAND TP 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 21 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 385/TLPT-DS ngày 02/12/2019 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DSST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/2020/QĐ-PT ngày 27/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC); Địa chỉ: 22 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Pháp nhân được uỷ quyền:

Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank)

Địa chỉ: Tầng 8 Tòa nhà Vincom Center, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Ngô Thị Trang - Cán bộ xử lý nợ  
(Theo giấy uỷ quyền số 98 ngày 10/3/2020) - Có mặt.

**Bị đơn:** Bà Đỗ Thị Thuý Hằng, sinh năm 1976

Nơi cư trú: Phố Gốc, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Hà Nội - Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền:

Bà Nguyễn Thị Thảo, sinh năm 1985;

Trú tại: Đội 3, thôn Tiến Tiên, xã Tân Tiến, huyện Chương Mỹ, Hà Nội - Vắng mặt.

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

1. Bà Đỗ Thị Miên, sinh năm 1960 - Có mặt;
2. Chị Nguyễn Thị Dung, sinh năm 1996 (con bà Miên) - Có mặt;  
Cùng trú tại: Thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.
3. Ông Tống Bá Đông, sinh năm 1960 (chết ngày 04/12/2019)
4. Bà Trần Thị Đoài, sinh năm 1967 (vợ ông Đông) - Có mặt;
5. Anh Tống Bá Anh, sinh năm 1989 (con ông Đông, bà Đoài) - Có mặt;
6. Chị Nguyễn Thị Nhung, sinh năm 1990 (vợ anh Bá Anh) - Có mặt;
7. Cháu Tống Bá Nhật, sinh năm 2010;
8. Cháu Tống Thị Trà My, sinh năm 2013.

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Nhật và cháu Trà My:*

Anh Tống Bá Anh và chị Nguyễn Thị Nhung (bố mẹ đẻ của hai cháu).

9. Anh Tống Bá Yên, sinh năm 1992 (con ông Đông, bà Đoài) - Vắng mặt;
10. Chị Ngô Việt Hà, sinh năm 1993 (vợ anh Yên) - Vắng mặt;
11. Cháu Tống Quỳnh Nhi, sinh năm 2015;
12. Cháu Tống Đăng Khoa, sinh năm 2019.

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Nhi và cháu Khoa:*

Anh Tống Bá Yên và chị Ngô Việt Hà (bố mẹ đẻ của hai cháu).

Những người có tên nêu trên cùng trú tại: Khu Tiên Trượng, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Đoài:*

Các Luật sư Nguyễn Hoài Sơn và Đỗ Như Quỳnh - thuộc Công ty Luật TNHH Châu Á - Ông Sơn có mặt, bà Quỳnh vắng mặt.

*\* Do ông Tống Bá Đông đã chết nên bà Trần Thị Đoài, anh Tống Bá Anh và anh Tống Bá Yên kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đông.*

**Người kháng cáo:** Bà Đỗ Thị Thúy Hằng (bị đơn) và bà Trần Thị Đoài (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Trong đơn khởi kiện và các bản khai tại Tòa án, nguyên đơn là Công ty VAMC do bà Ngô Thị Trang đại diện trình bày:**

Ngày 22/3/2011, Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank) và bà Đỗ Thị Thúy Hằng ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 1703-LAV-2011.01012. Theo đó, bà Đỗ Thị Thúy Hằng vay của Eximbank số tiền 2.950.000.000 đồng với thời hạn 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, mục đích vay là để thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lãi suất 21,5%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay. Eximbank đã giải ngân cho bà Hằng số tiền 2.950.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản tiền vay nêu trên của bà Đỗ Thị Thúy Hằng:

Bà Đỗ Thị Miên thế chấp tài sản là Quyền sử dụng thửa đất số 03 tờ bản đồ số 47 diện tích 132m<sup>2</sup> tại thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP44043 ngày 10/12/2009 mang tên bà Đỗ Thị Miên.

Ông Tổng Bá Đông và bà Trần Thị Đoài thế chấp tài sản là Quyền sử dụng thửa đất số 41 tờ bản đồ số 48 diện tích 714,7m<sup>2</sup> tại khu Tiên Trượng, Thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 471182 ngày 10/12/2009 mang tên ông Tổng Bá Đông và bà Trần Thị Đoài.

Các Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đều được công chứng ngày 21/3/2011 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký nhà đất huyện Chương Mỹ ngày 22/3/2011.

Theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng và văn bản nhận nợ thì bà Hằng phải trả nợ gốc và lãi theo định kỳ hàng tháng, bà Hằng mới trả Ngân hàng Eximbank 671.640.000 đồng tiền gốc và 657.310.270 tiền lãi. Từ ngày 22/3/2012 đến nay bà Hằng đã không trả lãi cho Ngân hàng và không thanh toán định kỳ nợ gốc. Vì vậy, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ của bà Hằng sang nợ quá hạn.

Ngày 21/7/2014, Ngân hàng Eximbank đã bán toàn bộ khoản nợ của bà Hằng cho Công ty VAMC theo Hợp đồng mua bán nợ số 862 bao gồm toàn bộ các khoản nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo Hợp đồng tín dụng ngày 22/3/2011. VAMC đã nhiều lần thông báo yêu cầu bà Hằng thanh toán nợ nhưng bà Hằng không thực hiện. Vì vậy, Công ty VAMC khởi kiện đề nghị Tòa giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc bà Đỗ Thị Thúy Hằng thanh toán toàn bộ số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng nói trên với số tiền tạm tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm 12/8/2019 số tiền là 5.207.002.466 đồng, gồm: Tiền gốc: 2.278.360.000 đồng; Tiền lãi: 2.928.642.466 đồng (trong đó: Lãi trong hạn: 2.583.358.811 đồng, lãi quá hạn: 345.283.655 đồng).

2. Buộc bà Hằng phải tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 13/8/2019 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và văn bản nhận nợ cho đến khi bà Hằng thanh toán hết các khoản nợ cho Công ty VAMC.

3. Trường hợp bà Hằng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì VAMC có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại 2 tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Hằng vẫn phải tiếp tục trả hết nợ cho VAMC.

**Tại bản tự khai ngày 04/4/2019, bị đơn là bà Đỗ Thị Thúy Hằng trình bày:**

Ngày 22/3/2011, bà có ký Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ vay Ngân hàng Eximbank - chi nhánh Đống Đa số tiền 2.950.000.000 đồng với thời hạn và lãi suất như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay bà cũng thống nhất như nguyên đơn trình bày.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà đã nhận đủ 2.950.000.000 đồng do Ngân hàng Eximbank giải ngân theo cam kết. Bà đã trả lãi cho Ngân hàng được 01 năm, sau đó do làm ăn gặp khó khăn nên bà không trả được gốc và lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận nên khoản tiền vay đã bị Ngân hàng chuyển sang nợ quá hạn.

Việc bà Đỗ Thị Miên và vợ chồng bà Trần Thị Đoài, ông Tổng Bá Đông vay tiền của ông Nguyễn Giang Thu là anh rể bà như thế nào bà không biết, bà chỉ biết bà có nhờ bà Miên và bà Đoài ký hợp đồng thế chấp nhà đất để cho bà vay Ngân

hàng số tiền nêu trên. Nay, Công ty VAMC khởi kiện yêu cầu bà trả nợ, bà xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi như ngân hàng đã tính, bà không có ý kiến thắc mắc gì, bà chỉ đề nghị Công ty VAMC miễn giảm cho bà khoản tiền nợ lãi, còn khoản nợ gốc thì cho bà trả dần vì điều kiện kinh tế của bà hiện nay rất khó khăn. Đối với việc Công ty VAMC yêu cầu phát mại các tài sản thế chấp thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Thảo là đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Thúy Hằng thống nhất với lời trình bày của bà Hằng.

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

**Bà Đỗ Thị Miên trình bày:** Tháng 3/2011 bà cần tiền nên có vay của ông Nguyễn Giang Thu số tiền 30.000.000 đồng, giữa bà và ông Thu có lập biên bản thỏa thuận đề ngày 30/3/2011 với nội dung như sau: ...

1. Bà Đỗ Thị Miên sở hữu thửa đất... đồng ý bảo lãnh thế chấp vay vốn Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam. Hợp đồng bảo lãnh 03 năm.

2. Bà Miên được vay số tiền tương ứng với tài sản là 30.000.000 đồng. Hàng tháng bà Miên phải trả lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng... nếu bà Miên không trả được số vốn vay thì bà Miên phải chịu theo thanh lý tài sản của Ngân hàng.

3. Sau khi bà Miên thực hiện đúng các thủ tục trả lãi, gốc đầy đủ và hết hạn hợp đồng 02 năm, ông Nguyễn Giang Thu phải hoàn trả bìa đất và văn bản thanh lý hợp đồng cho bà Đỗ Thị Miên...

Trước khi ký biên bản thỏa thuận nêu trên thì ngày 21/3/2011 bà Đỗ Thị Lan là vợ ông Thu có đưa bà đến Ngân hàng để ký một số giấy tờ, do trên đường đi bà bị say xe nên bảo bà ký gì thì bà ký cái đó chứ bà không đọc nội dung. Ngày 30/3/2011 thì bà được vợ chồng ông Thu bà Lan cho vay 30.000.000 đồng trong 02 năm. Tháng 04/2013, bà đã trả lãi và gốc đầy đủ đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận, vợ chồng ông Thu bà Lan đã nhận đủ tiền và hẹn đến tháng 5/2013 sẽ trả lại Sổ đỏ đất cho bà. Hết tháng 05/2013, vợ chồng ông Thu vẫn không trả sổ đỏ cho bà và làm giấy hẹn 06 tháng nữa mới trả. Bà nhiều lần đến nhà ông Thu yêu cầu trả Sổ đỏ đất nhưng đến nay ông Thu bà Lan vẫn chưa trả.

Việc bà đến Ngân hàng để ký các giấy tờ là có nhưng bà không biết ký giấy tờ gì vì bà không đọc nội dung. Khi ra tòa án bà mới biết đây là Hợp đồng thế chấp nhà đất của bà cho bà Đỗ Thị Thúy Hằng là em gái bà Lan vay tiền Ngân hàng. Tài sản trên thửa đất thế chấp chỉ có một nhà cấp 4, bếp, chuồng lợn xây dựng trước thời điểm thế chấp, đến nay gia đình bà không xây dựng gì thêm.

Những người đang sinh sống trên thửa đất chỉ có bà và con gái Nguyễn Thị Dung. Nay bà đề nghị ông Thu, bà Lan trả lại Sổ đỏ cho bà, bà không đồng ý phát mại nhà đất của bà để trả Ngân hàng khoản nợ của bà Hằng.

**Bà Trần Thị Đoài trình bày:** Tháng 3/2011 chồng bà là Tổng Bá Đông cò bạc thua nợ về ép bà ký giấy vay tiền, nếu không ký thì ông đánh nên bà có ký giấy tờ để vay tiền cho ông Đông. Khi vợ chồng bà đến ngân hàng ký giấy tờ có bà Đỗ Thị Lan đi cùng. Do bà bị say xe nên bảo bà ký gì thì bà ký cái đó chứ không đọc nội dung. Việc bà ký giấy tờ chỉ với mục đích để ông Đông vay tiền trả nợ. Khi có

giấy của Tòa án gọi thì bà mới tìm thấy Biên bản thỏa thuận ngày 22/3/2011 có nội dung là: ...Ông Tống Bá Đông vợ là Trần Thị Đoài thỏa thuận nhờ ông Thu, bà Lan vay Ngân hàng 400.000.000 đ, trong đó ông Đông vay 100.000.000 đ, ông Thu bà Lan vay 300.000.000 đ...

Số tiền vay 100.000.000 đồng chồng bà đã trả hay chưa bà không biết, bà có đến nhà ông Thu bà Lan đòi Sổ đỏ thì ông Thu bà Lan bảo phải trả tiền vay và tiền phạt mới lấy được Sổ về. Nay bà mới biết là năm 2011 bà đến Ngân hàng là để ký Hợp đồng thế chấp nhà cho bà Hằng (em gái bà Lan) vay tiền ngân hàng. Các tài sản trên đất của gia đình bà từ năm 2011 đến nay không thay đổi. Những người hiện đang sinh sống trên đất có 10 người gồm: Vợ chồng bà, Vợ chồng con trai Tống Bá Anh và 02 con, vợ chồng con trai Tống Bá Yên và 02 con, ngoài ra không còn ai khác.

Nay bà đề nghị bà Hằng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Về khoản tiền chồng bà vay của ông Thu, bà Lan thì bà sẽ có trách nhiệm trả cả gốc và lãi theo lãi suất Ngân hàng.

Tại Bản án sơ thẩm số 15/DSST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (Công ty VAMC).

2. Buộc bà Đỗ Thị Thúy Hằng phải trả cho Công ty Công ty VAMC tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 12/8/2019 là 5.207.002.466 đồng (năm tỷ, hai trăm linh bảy triệu, không trăm linh hai nghìn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng). Trong đó: Gốc: 2.278.360.000 đ; Lãi: 2.928.642.466 đ (trong đó: Lãi trong hạn: 2.583.358.811đ, lãi quá hạn: 345.283.655đ).

Bà Hằng phải tiếp tục chịu lãi kể từ ngày 13/8/2019 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 1703-LAV-2011.01012 ngày 22/3/2011 cho đến khi bà Hằng thanh toán hết các khoản nợ cho Công ty VAMC.

3. Trường hợp bà Hằng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Công ty VAMC có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng 132m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 47 tại thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP440433 ngày 10/12/2009 mang tên bà Đỗ Thị Miên để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 12/8/2019 là 801.077.302 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 350.516.923 đồng; nợ lãi trong hạn là 397.439.817 đồng; nợ lãi quá hạn là 53.120.562 đồng.

Bà Đỗ Thị Miên và con gái là chị Nguyễn Thị Dung cùng những người đang sinh sống trên thửa đất có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

+ Quyền sử dụng 714,7m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 48 tại: khu Tiên Trượng, Thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 471182 ngày 10/12/2009 mang tên ông Tống Bá Đông và bà Trần Thị Đoài để thu hồi số tiền nợ tạm tính

đến hết ngày 12/8/2019 là 4.405.925.164 đồng (Bốn tỷ, bốn trăm linh năm triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi bốn đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.927.843.077 đồng; nợ lãi trong hạn là 2.185.918.994 đồng; nợ lãi quá hạn là 292.163.093 đồng.

Ông Tổng Bá Đông, bà Trần Thị Đoài cùng những người đang sinh sống trên thửa đất có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà Hằng tiếp tục có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Công ty VAMC.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 26/8/2019 bà Đỗ Thị Thuý Hằng nộp đơn kháng cáo đề nghị được miễn toàn bộ tiền lãi và được trả dần nợ gốc; Ngày 30/8/2019 bà Trần Thị Đoài nộp đơn kháng cáo cho rằng không được thông báo thời gian xét xử sơ thẩm nên không biết để tham gia tố tụng tại phiên tòa, bà đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung vụ việc.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Bà Đoài giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Bà chỉ vay 100 triệu của ông Thu cho chồng bà. Bà không biết bà Hằng và không thể chấp nhà cho bà Hằng vay tiền ngân hàng. Bà có ký các giấy tờ nhưng không biết nội dung viết những gì, đề nghị HĐXX xem xét bảo vệ quyền lợi cho bà.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đoài trình bày: Cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm, cụ thể:

Hợp đồng tín dụng có chữ ký của ông Nguyễn Tiến Lãng chồng bà Hằng nhưng không đưa ông Lãng tham gia tố tụng; Bà Đoài không biết bà Hằng, lời khai của bà Hằng và bà Đoài mâu thuẫn nhưng không được đối chất và chưa làm rõ mối quan hệ giữa bà Đoài và ông Thu bà Lan; Công trình của vợ chồng anh Tổng Bá Anh xây trên đất thế chấp không được thẩm định. Vì vậy, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm để xét xử lại.

- Đại diện Công ty VAMC giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến đã trình bày, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà Hằng và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Các đương sự, thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Kháng cáo của bà Hằng và bà Đoài là không có căn cứ, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà Hằng, bà Đoài và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy:

1/ Về tố tụng: Ngày 12/8/2019, Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm và tuyên án. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 26/8 và 30/8/2019 bà Đỗ Thị Thúy Hằng và bà Trần Thị Đoài đã nộp đơn kháng cáo là trong thời hạn quy định tại khoản 1 điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự, các đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bà Đỗ Thị Thúy Hằng đã có đơn xin được vắng mặt trong các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm nên HĐXX tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt bà Hằng theo quy định tại khoản 3 điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2/ Về nội dung:

2.1/ Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị Thúy Hằng, HĐXX thấy:

Ngày 22/3/2011, bà Đỗ Thị Thúy Hằng ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 1703-LAV-201101012 vay Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt nam (Eximbank) - Chi nhánh Đống Đa số tiền 2.950.000.000 đồng trong thời hạn 120 tháng, mục đích vay là để bà Hằng thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lãi suất 21%/năm được điều chỉnh 03 tháng một lần, lãi suất quá hạn là 150% mức lãi suất cho vay.

Xét Hợp đồng tín dụng nêu trên giữa Ngân hàng Eximbank (pháp nhân hoạt động có giấy phép) và bà Đỗ Thị Thúy Hằng là tự nguyện, nội dung các điều khoản hai bên thỏa thuận ký kết không trái pháp luật nên Hợp đồng là hợp pháp và có hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Hằng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 28/02/2019 (ngày nguyên đơn làm đơn khởi kiện), bà Hằng còn nợ Ngân hàng Eximbank cả gốc và lãi là 4.804.156.007 đồng, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (12/8/2019) thì số tiền bà Hằng còn nợ là 5.207.002.466 đồng.

Ngày 21/7/2014, Ngân hàng Eximbank đã bán khoản nợ của bà Hằng cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt nam (Công ty VAMC). Theo đó, toàn bộ quyền và lợi ích từ khoản nợ và tài sản bảo đảm cho khoản nợ của bà Hằng được Eximbank chuyển giao cho Công ty VAMC nên Công ty VAMC có quyền khởi kiện yêu cầu bà Hằng thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201101012 ngày 22/3/2011 mà các bên đã tham gia ký kết.

Quá trình tham gia tố tụng, bà Hằng xác nhận số tiền nợ gốc và nợ lãi như Công ty VAMC khởi kiện là đúng. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty VAMC, buộc bà Hằng phải trả nợ Công ty VAMC như đã tuyên xử tại bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Bà Hằng không tranh chấp hợp đồng tín dụng mà chỉ kháng cáo đề nghị được miễn tiền lãi và trả dần nợ gốc. Tại phiên tòa, đại diện Nguyên đơn có ý kiến: do bà Hằng không đưa ra được phương án và kế hoạch trả nợ nên không Công ty VAMC không thể miễn giảm tiền lãi và không đồng ý cho bà Hằng trả dần nợ gốc

như đề nghị của bà. Vì vậy, HĐXX không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Hằng.

2.2/ Xét kháng cáo của bà Trần Thị Đoài cho rằng bà không được thông báo thời gian xét xử sơ thẩm nên không biết để đến tham gia tố tụng tại phiên tòa và bà không biết nội dung Hợp đồng thế chấp, HĐXX thấy:

Ngày 12/7/2019, Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19 cho bà Đoài và chị Nguyễn Thị Nhung là con dâu bà Đoài thể hiện tại Biên bản giao nhận ngày 12/7/2019 (BL số 317). Nội dung Quyết định đưa vụ án xét xử số 19 đã ghi rõ thời gian, địa điểm mở phiên tòa sơ thẩm lần đầu vào ngày 24/7/2019. Do bà Đoài và những người liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đã ra Quyết định hoãn phiên tòa. Tại Quyết định hoãn phiên tòa ngày 24/7/2019 có ghi rõ thời gian mở lại phiên tòa lần 2 vào 14 giờ ngày 12/8/2019 và bà Đoài cũng đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa thể hiện tại Biên bản giao nhận ngày 06/8/2019 (BL số 333). Như vậy, cả hai lần mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án, bà Đoài đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, việc bà Đoài không đến tham gia tố tụng tại phiên tòa là thuộc trách nhiệm của bà Đoài. Vì vậy, bà Đoài kháng cáo cho rằng bà không được Tòa án cấp sơ thẩm thông báo thời gian xét xử là không có căn cứ.

Về Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay của bà Đỗ Thị Thúy Hằng, HĐXX đánh giá như sau:

Tại điều 7 Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201101012 ngày 22/3/2011 giữa bà Hằng và Ngân hàng Eximbank có nội dung: *Để đảm bảo cho khoản nợ vay, khách hàng thế chấp cho Eximbank 03 giá trị quyền sử dụng đất:*

- *Thửa đất số 107, tờ bản đồ số 13 tại thôn Nam Sơn, xã Nam Phương Tiến, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 907643 ngày 11/3/2011 cấp cho bà Đỗ Thị Thu Hằng.*

- *Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 48 tại khu Tiên Trượng, TT Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 471182 ngày 10/12/2009 cấp cho ông Tống Bá Đông và bà Trần Thị Đoài.*

- *Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 47 tại thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 440433 ngày 10/12/2009 cấp cho bà Đỗ Thị Miên.*

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 21/3/2011 ký giữa 3 bên là: Ông Đông và Đoài (Bên thế chấp - Bên A), Ngân hàng Eximbank (Bên nhận thế chấp - Bên B) và bà Hằng (Bên vay - Bên C) thể hiện nội dung: Bên A đồng ý thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 41 tờ bản đồ số 48 diện tích 714,7m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 514,7 m<sup>2</sup> đất vườn) cho Bên B để bảo đảm nghĩa vụ dân sự của bà Đỗ Thị Thúy Hằng... Tài sản này dùng để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ của bên C tại Bên B với tổng số tiền cho vay, dư nợ và bảo lãnh tối đa là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng)... Hợp đồng này đã được công chứng hợp lệ.

Tại Giấy cam kết thế chấp tài sản ngày 21/3/2011, vợ chồng ông Đông, bà Đoài đã ký cam kết với nội dung như sau: Chúng tôi là đồng sở hữu trị giá quyền sử

dụng thửa đất số 41 tờ bản đồ số 48 tại khu Tiên Trượng, TT Xuân Mai, huyện Chương Mỹ theo Giấy chứng nhận số AP 471182 cấp ngày 10/12/2009... Chúng tôi xin thế chấp thửa đất nói trên cho Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa để bảo đảm cho các khoản vay của bà Đỗ Thị Thu Hằng... Đến kỳ hạn trả nợ đã ghi trong hợp đồng tín dụng mà bà Hằng không trả được thì Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa có quyền phát mại thửa đất và tài sản gắn liền với đất nói trên theo đúng quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm...

Như vậy, các tài liệu nêu trên là chứng cứ chứng minh vợ chồng bà Đoàn đã tự nguyện thế chấp tài sản là quyền sử dụng, sở hữu nhà đất của mình để bảo đảm cho bà Đỗ Thị Thúy Hằng thực hiện nghĩa vụ đối với khoản tiền vay của Ngân hàng Eximbank với số tiền tối đa là 2 tỷ đồng. Việc thế chấp tài sản đã được các bên đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngày 22/3/2011. Vì vậy, giao dịch bảo đảm của ông Đông và bà Đoàn (thế chấp tài sản của mình cho Ngân hàng Eximbank) có hiệu lực đối với người thứ ba kể từ ngày đăng ký theo quy định tại khoản 3 điều 323 Bộ Luật dân sự 2005.

Tại Biên bản làm việc 3 bên ngày 23/3/2012 gồm đại diện Ngân hàng Eximbank, bà Hằng và ông Đông, bà Miên đã thống nhất nội dung: *ông Đông và bà Miên cam kết tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho khoản vay của bà Hằng, ông Đông và bà Miên đồng ý cho Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp theo cam kết thế chấp tài sản đã ký với ngân hàng.* Như vậy, sau một năm kể từ ngày vợ chồng bà Đoàn ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ông Đông (chồng bà Đoàn) vẫn đồng ý dùng tài sản là quyền sở hữu, sử dụng nhà đất của mình để bảo đảm cho khoản vay của bà Hằng tại Ngân hàng Eximbank, bà Đoàn cũng không có bất cứ khiếu nại hay ý kiến phản đối nào khác. Tại Tòa án, bà Đoàn khai không biết, không đọc nội dung các văn bản đã ký là thuộc trách nhiệm của bà.

Do bà Hằng vi phạm hợp đồng tín dụng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Eximbank đã bán khoản nợ của bà Hằng cho Công ty VAMC nên VAMC có quyền yêu cầu xử lý các tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 5, 7 điều 351 Bộ Luật dân sự 2005. Cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty VAMC về xử lý tài sản thế chấp của ông Đông và bà Đoàn để thu hồi khoản nợ của bà Hằng là phù hợp với quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà Đoàn không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

Về ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đoàn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, HĐXX thấy:

Tại Hợp đồng tín dụng ngày 22/3/2011 thể hiện **“Bên vay”** chỉ có bà Đỗ Thị Thúy Hằng. Tại điều 7 của hợp đồng có quy định: Để bảo đảm cho khoản nợ vay, khách hàng thế chấp 03 giá trị quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất số 107 tờ bản đồ số 13 tại thôn Nam Sơn, xã Nam Phương Tiến, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 907643 ngày 11/3/2011 mang tên bà Đỗ Thị Thu Hằng. Do bà Hằng thế chấp tài sản trong thời kỳ hôn nhân nên ông Nguyễn Tiến Lãng (chồng bà Hằng) có ký vào Hợp đồng tín dụng là thủ tục để xác nhận đã biết việc bà Hằng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng thửa đất cho Ngân hàng. Tuy nhiên, thửa đất mang tên bà Hằng đã được rút thế chấp và đã được 3 bên gồm ông Đông bà Miên, Ngân hàng Eximbank và bà Hằng thống nhất

tài sản bảo đảm cho toàn bộ khoản vay của bà Hằng chỉ còn thừa đất mang tên bà Miên và thửa đất mang tên ông Đông và bà Đoài. Như vậy, thửa đất mang tên bà Hằng không còn là tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay của bà Hằng theo hợp đồng tín dụng đã ký nên không cần thiết phải đưa ông Lãng tham gia tố tụng. Vì vậy không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm như ý kiến của Luật sư.

Về ý kiến đánh giá chứng cứ và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Hằng và bà Đoài không được chấp nhận nên theo quy định của pháp luật người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DSST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

Căn cứ: Các điều 293, 309, 313 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Các điều 342, 343, 351, 355, 471, 474, 476, 715, 720, 721 Bộ Luật Dân sự 2005; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ; Khoản 1 điều 26, khoản 1 điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

#### **Xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) đối với bà Đỗ Thị Thúy Hằng về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng từng lần số 1703-LAV-201101012 ngày 22/3/2011.

Buộc bà Đỗ Thị Thúy Hằng phải trả Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng từng lần số 1703-LAV-201101012 ngày 22/3/2011 tính đến hết ngày 12/8/2019 là 5.207.002.466 đồng (*năm tỷ, hai trăm linh bảy triệu, không trăm linh hai nghìn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng*), trong đó: Tiền gốc là 2.278.360.000 đồng; Tiền lãi là 2.928.642.466 đồng (trong đó: Lãi trong hạn là 2.583.358.811 đồng, lãi quá hạn là 345.283.655 đồng).

Kể từ ngày 13/8/2019, bà Đỗ Thị Thúy Hằng còn phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 1703-LAV-201101012 ngày 22/3/2011.

**2.** Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Đỗ Thị Thúy Hằng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

- Xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 03 tờ bản đồ số 47, diện tích 132m<sup>2</sup> tại Thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 440433 ngày 10/12/2009 mang tên bà Đỗ Thị Miên để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 12/8/2019 là 801.077.302 đồng (*tám trăm linh một triệu, không trăm bảy mươi bảy nghìn, ba trăm linh hai đồng*). Trong đó: Nợ gốc là 350.516.923 đồng; Nợ lãi trong hạn là 397.439.817 đồng; Nợ lãi quá hạn là 53.120.562 đồng.

Bà Đỗ Thị Miên, chị Nguyễn Thị Dung và những người đang sinh sống trên thửa đất nêu trên có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

- Xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 41 tờ bản đồ số 48, diện tích 714,7m<sup>2</sup> tại khu Tiên Trượng, Thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 471182 ngày 10/12/2009 mang tên ông Tống Bá Đông và bà Trần Thị Đoài để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 12/8/2019 là 4.405.925.164 đồng (*bốn tỷ, bốn trăm linh năm triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi tư đồng*), trong đó: Nợ gốc là 1.927.843.077 đồng; Nợ lãi trong hạn là 2.185.918.994 đồng; Nợ lãi quá hạn là 292.163.093 đồng.

Bà Trần Thị Đoài, các anh/chị: Tống Bá Anh, Tống Bá Yên, Nguyễn Thị Nhung, Ngô Việt Hà và những người đang sinh sống trên thửa đất nêu trên có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

**3.** Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ thì bà Đỗ Thị Thúy Hằng vẫn phải tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC). Trường hợp số tiền phát mại tài sản thu được nhiều hơn số tiền bà Hằng phải thanh toán thì phải trả lại cho bà Đỗ Thị Miên và bà Trần Thị Đoài.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

#### **4. Về án phí:**

- Bà Đỗ Thị Thúy Hằng phải nộp 113.207.002 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Hằng đã nộp theo biên lai số 0004263 ngày 06/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, bà Hằng còn phải nộp 112.907.002 đồng (*một trăm mười hai triệu, chín trăm linh bảy nghìn, không trăm linh hai đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị Đoài phải nộp 300.000 đồng án phí án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004254 ngày 30/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

- Hoàn trả Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) 56.000.000 đồng (*năm mươi sáu triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003886 ngày 25/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

**5.** Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 21/5/2020.

**Các thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện Chương Mỹ;
- THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu HS/VP.

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

**Nguyễn Thị Thu Hằng**





