

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 497/2021/DS-PT

Ngày 29 - 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 Đ.M.H.

*Các Thẩm phán:* Ông V.T.G;

Bà N.T.H.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Q.V.P - Thư ký TAND TP HN.

**- Đại diện VKSNDTP. HN:** Bà N.N.Q- Kiểm sát viên.

Ngày 29/12/2021, tại trụ sở TAND Thành phố HN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 256/2021/TLPT-DS ngày 25/6/2021 về “Tranh chấp hợp đồng hợp đồng tín dụng”.

Do bản án sơ thẩm số 56/2021/DSST ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện TT, Thành phố HN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 465/2021/QĐXX-PT ngày 13/12/2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần KT Việt Nam. Địa chỉ: Số 191 Bà Triệu, HBT, HN. *Đại diện theo pháp luật:* Ông Hồ Hùng A– Chủ tịch hội đồng quản trị. *Đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Thị Hồng P, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Trung H. Theo văn bản ủy quyền số 1218/2017/QĐ – HĐQT, ngày 27/9/2017 và số 289-03/2021/UQ – TCB ngày 28/4/2021. Có mặt bà P, bà H.

**2. Bị đơn:**

2.1. Bà Nguyễn Thị Mai Y, sinh năm 1972. Có mặt;

2.2. Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1969. Có mặt.

Cùng cư trú tại: Số 36 Ngõ 148 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện TT, HN.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1994. Vắng mặt;

3.2. Anh Lê Công T, sinh năm 1984. Vắng mặt;

3.3. Cháu Nguyễn Phương T, sinh năm 2004. Do Chị T, anh T(*bố mẹ đẻ của cháu T là đại diện theo pháp luật*). Vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số 36 Ngõ 148 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện TT, HN. Cùng đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1977. Cư trú tại: Số 36b, Ngõ 148 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện TT, HN. Vắng mặt (*có đề nghị xét xử vắng mặt*).

**4. Người kháng cáo:** Ngân hàng TMCP KT Việt Nam là nguyên đơn. Có mặt người đại diện theo ủy quyền là bà P và bà H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm:**

**1. Nguyên đơn** - Ngân hàng Thương mại cổ phần KT Việt Nam (*Sau đây viết là: Tech*) trình bày:

- Ngày 23/5/2012, Tech và vợ chồng ông T- Bà Y ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 51474/HĐTD/TH – TN/TCB – LDM (*Sau đây viết tắt là: HĐTD số 51474*) với nội dung: Tech cho vợ chồng ông T- Bà Y vay 2.000.000.000 đồng với mục đích vay tiêu dùng; thời hạn vay 180 tháng. Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 25/11/2012 là 18,99%/năm, sau đó được điều chỉnh 01 tháng/ lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 5,75%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu Ngân hàng quy định tại từng thời kỳ, từng đối tượng khách hàng, tương ứng với thời điểm điều chỉnh lãi suất. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hình thức trả nợ: Gốc, lãi trả vào ngày 25 hàng tháng, trong đó mỗi tháng phải trả gốc là 11.100.000 đồng và lãi suất phát sinh. Tech giải ngân, vợ chồng Bà Y đã nhận đủ 2.000.000.000 đồng và đã ký nhận tiền vay tại Khế ước nhận nợ số 51474 ngày 25/5/2012 (*Sau đây viết tắt là: KUNN số 51474*).

- Ngày 21/02/2014, Tech và vợ chồng Bà Y ký tiếp Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 58040/HĐTD/TH – TN/TCB – LDM (*Sau đây viết tắt là: HĐTD số 58040*) với nội dung: Tech cho vợ chồng Bà Y vay tiếp số tiền 500.000.000 đồng với mục đích vay: Mua sắm thiết bị, thời hạn vay 84 tháng. Lãi suất cho vay từ ngày 25/02/2014 đến ngày 25/5/2014 là 13,99%/năm. Lãi suất tiếp theo được điều chỉnh 01 tháng/lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,75%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu Ngân hàng quy định tại từng thời kỳ, từng đối tượng khách hàng, tương ứng với thời điểm điều chỉnh lãi suất. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hình thức trả nợ: Gốc, lãi trả vào ngày 25 hàng tháng, trong đó mỗi tháng phải trả gốc là 5.984.000 đồng và lãi suất phát sinh. Tech giải ngân, vợ chồng Bà Y đã nhận đủ 500.000.000 đồng và đã ký nhận tại Khế ước nhận nợ số 58040 ngày 25/2/2014 (*Sau đây viết tắt là: KUNN số 58040*).

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho hai khoản vay trên. Ngày 24/5/2012 vợ chồng Bà Y đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 672.2012/HĐTC-TCB (*Sau đây viết tắt là: HĐTC số 672*) và ngày 21/02/2014 ký tiếp Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số công chứng 556.2014/HĐSD-TCB (*Sau đây viết tắt là: HĐSDHĐTC số 556*) cùng tại Văn phòng công chứng TL. Việc thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Theo đó vợ chồng Bà Y thế chấp với Tech: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 72 (5), tờ bản đồ số 5, diện tích 135,6m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 185830 (*Sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ số AM185830*) do UBND huyện TT cấp ngày 01/9/2009 cho chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị Mai Y;

tại địa chỉ: Khu Quốc Bảo, thị trấn Văn Điển, huyện TT, HN.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng trên, vợ chồng Bà Y mới trả được một phần nợ gốc, lãi. Từ ngày 25/7/2014, vợ chồng Bà Y vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tech đã đôn đốc và cùng bên vay xây dựng nhiều phương án trả nợ nhưng vợ chồng Bà Y không thanh toán được thêm bất kỳ khoản tiền nào. Tech đã chấm dứt Hợp đồng vay trước thời hạn, chuyển nợ quá hạn và khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc vợ chồng Bà Y phải trả Tech tổng số tiền gốc, lãi phát sinh còn nợ của cả hai Hợp đồng tín dụng (*tạm tính đến ngày 22/4/2021*) là 4.719.334.985 đồng. Trong đó: Theo HĐTD số 51474 là 3.688.858.663 đồng, gồm: Nợ gốc là 1.711.400.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 1.299.689.897 đồng; Nợ lãi quá hạn là 677.768.766 đồng. Theo HĐTD số 58040 là 1.030.476.322 đồng, gồm: Nợ gốc là 470.240.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 221.291.064 đồng; Nợ lãi quá hạn là 338.945.258 đồng. Tiếp tục phải chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ cho đến khi thanh toán xong.

Xin rút yêu cầu yêu cầu phạt do chậm trả lãi và phạt do vi phạm Hợp đồng.

Trường hợp vợ chồng Bà Y không thanh toán hoặc không thanh toán xong khoản nợ thì Tech có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp theo HĐTC số 672 và HĐSDHĐTC số 556 để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì vợ chồng Bà Y vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Tech.

## **2. Bị đơn vợ chồng Bà Y - ông T cùng thống nhất trình bày :**

Vợ chồng Bà Y - ông T đã ký các Hợp đồng tín dụng vay vốn; được Tech giải ngân cho vay và đã nhận đủ khoản vay gốc 2.500.000.000 đồng theo các KUNN số 51474 và KUNN số 58040 đúng như Tech trình bày. Thừa nhận:

- Đã tự nguyện ký HĐTC số 672 và HĐSDHĐTC số 556 tại Văn phòng công chứng Thăng Long và đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật. Thế chấp với Tech: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72 (5), tờ bản đồ số 5, diện tích 135,6m<sup>2</sup>; GCNQSDĐ số AM185830 do UBND huyện TT cấp ngày 01/9/2009 cho bà Nguyễn Thị Mai Y; tại địa chỉ: Khu Quốc Bảo, thị trấn Văn Điển, huyện TT, Hà Nội để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho HĐTD số 51474 - KUNN số 51474 và HĐTD số 58040 - KUNN số 58040.

Quá trình thực hiện HĐTD số 51474 -KUNN số 51474 và HĐTD số 58040 - KUNN số 58040, vợ chồng Bà Y mới trả được một phần gốc lãi. Tạm tính đến ngày 22/4/2021 còn nợ Tech cả gốc và lãi phát sinh của cả hai HĐTD tổng cộng là 4.719.334.985 đồng như nguyên đơn trình bày.

Nay vợ chồng Bà Y - ông T thừa nhận có trách nhiệm trả nợ cho Tech số tiền còn nợ trên nhưng do gặp khó khăn về kinh tế, không có khả năng thanh toán đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại nhà đất đã thế chấp với Tech nêu trên, vợ chồng Bà Y đã xây dựng nhà ở 5 tầng. Tuy nhiên, khi xây dựng đã xây lấn sang thửa đất của bà Mai L khoảng 40cm x 5m = 2m<sup>2</sup>. Bà Y và Bà L tự thỏa thuận giải quyết đối với phần đất mà Bà

Y đã xây dựng lấn sang đất của Bà L.

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

**3.1. Vợ chồng Chị T- anh T thống nhất trình bày:**

Vợ chồng anh chị là con gái, con rể của Bà Y- ông T. Từ khi anh, chị kết hôn thì anh chị và con là cháu Thúy đều sinh sống tại nhà đất cùng vợ chồng Bà Y. Vợ chồng anh, chị không đóng góp hoặc công sức gì đối với tài sản mà vợ chồng Bà Y đã thế chấp với Tech, đề nghị Tòa án giải quyết việc khởi kiện của Tech theo pháp luật.

**3.2. Bà Nguyễn Thị Mai L trình bày:** Thừa đất số 72(3) tờ bản đồ số 05 diện tích 97,7m<sup>2</sup> tại Khu Quốc Bảo, Thị trấn Văn Điển, TT, HN đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bà L có ranh giới liền kề phía Bắc giáp với thửa đất của Bà Y. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên thửa đất của Bà L chưa xây dựng công trình xây dựng kiên cố. Năm 2012, vợ chồng Bà Y xây dựng nhà ở, đã xây lấn sang thửa đất của là Lan với kích thước lấn chiếm khoảng 0,5m x 5m. Sau khi được Tòa án thông báo bổ sung bà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; bà đã có đơn đề nghị Tòa án giải quyết việc xây dựng lấn chiếm của vợ chồng Bà Y. Tuy nhiên, do hiện nay vợ chồng Bà Y đang nỗ lực trả nợ để được giải chấp tài sản thế chấp nên Bà L đã rút đơn yêu cầu độc lập. Bà L và Bà Y tự thỏa thuận, giải quyết về giá trị quyền sử dụng đất Bà Y đã xây dựng lấn sang phần đất của Bà L.

**\* Bản án sơ thẩm số 56/2021/DSST ngày 18/5/2021, TAND huyện TT, xử:**

**1.** Đình chỉ giải quyết yêu cầu đòi thanh toán 1.296.467.181 đồng tiền phạt chậm trả lãi và 50.000.000 đồng phạt vi phạm hợp đồng của Ngân hàng TMCP KTViệt Nam đối với ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị Mai Y.

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP KT Việt Nam về yêu cầu thanh toán nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn đối với Bà Y, ông T:

- Buộc ông T, Bà Y phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP KT Việt Nam theo các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết tính đến ngày 18/5/2021, cụ thể như sau :

+ Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 51474/HĐTD/TH – TN/TCB – LDM ngày 23/5/2012 và khế ước nhận nợ số 51474 ngày 25/5/2012 gồm: Nợ gốc: 1.711.400.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.308.449.525 đồng; Nợ lãi quá hạn: 692.366.968 đồng. Tổng cộng là 3.712.216.493 đồng

+ Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 58040/HĐTD/TH – TN/TCB – LDM ngày 21/02/2014 và khế ước nhận nợ số 58040 ngày 25/02/2014 gồm: Nợ gốc: 470.240.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 221.291.064 đồng; Nợ lãi quá hạn: 346.086.772 đồng; Tổng cộng là 1.037.617.836 đồng.

**Tổng dư nợ của cả 2 hợp đồng là: 4.749.834.329 đồng, ....**

.....

- Kể từ ngày 19/5/2021, ông T, Bà Y còn phải chịu các khoản lãi phát sinh của số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận ...

3. Trường hợp ông T, Bà Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án; về nghĩa vụ chịu án phí; quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

**\* Không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm.**

- Nguyên đơn là Tech kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét: Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Trong trường hợp xử lý tài sản đảm bảo, Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xây tường ngăn hoặc áp dụng biện pháp khác để tách biệt tài sản thế chấp và tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Mai L.

**Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm:**

- Theo yêu cầu của Tech. Tòa cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ thửa đất xác định được: Ngôi nhà 05 tầng của vợ chồng Bà Y xây dựng trên thửa đất số 72 (5), tờ bản đồ số 5; GCNQSDĐ số AM 185830 đã thế chấp theo HĐTC số 672 và HDSĐHĐTC số 556 có phần tường diện tích 3,9m<sup>2</sup> lấn sang (nằm trên) thửa đất số 72(3) tờ bản đồ số 05 diện tích 97,7m<sup>2</sup> giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bà L;

- Tại bản tự khai ngày 22/11/2021; vợ chồng Bà Y và bà Mai L đều thống nhất: Việc ngôi nhà 5 tầng của vợ chồng Bà Y có phần tường (diện tích 3,9m<sup>2</sup>) lấn sang phần đất của bà Mai L, bà Mai L đã rút yêu cầu giải quyết tranh chấp mốc giới, đề nghị giải quyết xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật. Bà Mai L và vợ chồng Bà Y sẽ tự thỏa thuận, giải quyết về giá trị quyền sử dụng đất mà vợ chồng Bà Y đã xây dựng lấn sang phần đất của bà Mai L.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người kháng cáo –Tech trình bày tranh luận: Xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng. Nếu phải bán tài sản thế chấp thì Tech sẽ thanh toán trả lại cho bên thế chấp giá trị quyền sử dụng đất của 3,9m<sup>2</sup> đất mà ngôi nhà 5 tầng của bên thế chấp đã xây dựng chồng lấn sang phần đất của bà Mai L.

- Bị đơn vợ chồng Bà Y- ông T trình bày tranh luận: Giữ nguyên các quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Cho đến nay vẫn xác định: Bản án sơ thẩm số 56/2021/DSST ngày 18/5/2021, TAND huyện TT là đúng, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Việc ngôi nhà 5 tầng của vợ chồng ông bà có phần móng nhà và tường hậu nhà nằm trên phần đất của bà Mai L là 3,9m<sup>2</sup> thì vợ chồng ông bà và bà Mai L sẽ tự giải quyết do bà Mai L đã rút yêu cầu khởi kiện về tranh chấp mốc giới.

- Các đương sự khác không kháng cáo có đề nghị xét xử vắng mặt.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa không thỏa thuận với nhau về cách giải quyết vụ án

**\* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

- **Về tố tụng:** Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

- **Về nội dung:** Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ pháp luật giải quyết.

***Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa***

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1]. Về tố tụng:**

- Các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Người kháng cáo thực hiện thủ tục kháng cáo trong hạn luật định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, vắng mặt tại phiên tòa có đề nghị xin được giải quyết vắng mặt. Các đương sự có mặt tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt họ. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt họ.

**[2]. Về nội dung:**

*2.1. Những nội dung các đương sự cùng thống nhất, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và không phải chứng minh:*

- Vợ chồng ông T- Bà Y đã vay 2.500.000.000 đồng tiền gốc của Techtheo HĐTD số 51474; HĐTD số 58040; Vợ chồng- Bà Y đã nhận đủ số tiền vay theo KUNN số 51474 và KUNN số 58580.

- Theo HĐTC số 672 và HĐSDHĐTC số 556; Vợ chồng Bà Y đã thế chấp với Tech: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72 (5), tờ bản đồ số 5, có diện tích 135,6m<sup>2</sup>; GCNQSDĐ số AM 185830 do UBND huyện TT cấp ngày 01/9/2009 cho chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị Mai Y; tại địa chỉ: Khu Quốc Bảo, thị trấn Văn Điển, huyện TT, HN. Nếu vợ chồng Bà Y không thanh toán hoặc không thanh toán xong nợ theo HĐTD số 51474-KUNN số 51474 và HĐTD số 58040 - KUNN số 58580 thì Tech có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ,

- Việc ký HĐTD số 51474- KUNN số 51474; HĐTD số 58040 - KUNN số 58580; HĐTC số 672 và HĐSDHĐTC số 556 do các bên hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ các quy định pháp luật về Hợp đồng tín dụng; đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản thế chấp và thực hiện công chứng tại Cơ quan có thẩm quyền. Cùng xác định: HĐTD số 51474- KUNN số 51474; HĐTD số 58040 - KUNN số 58580; HĐTC số 672 và HĐSDHĐTC số 556 có hiệu lực pháp luật.

- Tạm tính đến ngày 18/5/2021; Vợ chồng Bà Y còn nợ Tech theo HĐTD số 51474- KUNN số 51474 và HĐTD số 58040 - KUNN số 58580 tổng số tiền (gốc, lãi phát sinh) là 4.749.834.329 đồng.

- Ngôi nhà 05 tầng của vợ chồng Bà Y xây dựng trên thửa đất số 72 (5), tờ bản đồ số 5; GCNQSDĐ số AM 185830 đã thế chấp theo HĐTC số 672 và HĐSDHĐTC số 556 có phần móng và tường sau ngôi nhà lấn sang (*nằm trên*) diện tích 3,9m<sup>2</sup> đất, thửa đất số 72(3) tờ bản đồ số 05 diện tích 97,7m<sup>2</sup> của bà Mai L; Vợ chồng Bà Y và bà Mai L đều thống nhất, đề nghị giải quyết xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật. Bà Mai L và vợ chồng Bà Y sẽ tự thỏa thuận, giải quyết về giá trị phần đất mà vợ chồng Bà Y đã xây dựng lấn sang phần đất của bà Mai L.

Tech đã rút yêu cầu yêu cầu phạt do chậm trả lãi và phạt do vi phạm Hợp đồng tín dụng.

Vợ chồng Bà Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo bản án sơ thẩm.

### **2.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn.** Hội đồng xét xử nhận thấy:

Việc Tech xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng. Nếu phải bán tài sản thế chấp thì Tech sẽ thanh toán trả lại cho bên thế chấp giá trị quyền sử dụng 3,9m<sup>2</sup> đất mà ngôi nhà 5 tầng của bên thế chấp đã xây dựng chồng lấn sang phần đất của bà Mai L thuộc phạm vi kháng cáo nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

Nguyên đơn, bị đơn đã thống nhất và thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm:

HĐTD số 51474- KUNN số 51474; HĐTD số 58040 - KUNN số 58580; HĐTC số 672 và HĐSDHĐTC số 556 có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả nguyên đơn tổng số tiền còn nợ tại các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ là: 4.749.834.329 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.181.640.000 đồng; lãi trong hạn là 1.529.740.589 đồng; lãi quá hạn là 1.038.453.740 đồng. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc không thanh toán xong khoản nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại đã tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Về nghĩa vụ do chậm thi hành án và nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm. Là đúng quy định pháp luật, các đương sự không kháng cáo về các nội dung này. Nên Hội đồng xét xử giữ nguyên các nội dung này của cấp sơ thẩm.

Căn cứ thừa nhận của các đương sự; Sơ đồ kỹ thuật thửa đất và Biên bản xem xét thẩm định, đo đạc tại chỗ ngày 11/8/2021. Có đủ căn cứ xác định: Ngôi nhà 05 tầng của vợ chồng Bà Y là tài sản thế chấp, là đối tượng có thể bị phát mại để thực hiện nghĩa vụ trả nợ được xây dựng trên thửa đất số 72 (5), tờ bản đồ số 5; GCNQSDĐ số AM 185830 đã thế chấp theo HĐTC số 672 và HĐSDHĐTC số 556 có móng và bức tường hậu có giới hạn bởi các điểm 6,6',7,3',6' lấn sang (*nằm trên*) diện tích đất 3,9m<sup>2</sup> của thửa đất số 72(3) tờ bản đồ số 05 diện tích 97,7m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 185831 do UBND huyện TT cấp cho bà Nguyễn Thị Mai L là không thể tách rời. Bà Mai L nhất trí Tòa án giải quyết theo pháp luật và sẽ tự giải quyết với vợ chồng Bà Y về phần đất bị lấn chiếm này. Do đó để đảm bảo toàn bộ giá trị của ngôi nhà 5 tầng khi phát mại thì cần phải dành khoản tiền trị giá quyền sử dụng 3,9m<sup>2</sup> đất bằng tiền theo

giá tại thời điểm phát mại giao lại cho vợ chồng Yến để tự thỏa thuận trả lại cho bà Mai L là đúng quy định pháp luật và đảm bảo quyền lợi, ích hợp pháp của các đương sự.

Cấp sơ thẩm chỉ tiến hành thẩm định tại chỗ thửa đất mà không tiến hành đo đạc nhà, đất thế chấp dẫn tới việc không xác định ngôi nhà 05 tầng của vợ chồng Bà Y có móng và bức tường phía sau nhà lấn sang (*nằm trên*) 3,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất của bà Mai L là thiếu sót. Đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn được đề nghị xử lý tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là không phù hợp với khoản 4 Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ; Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệ số 11/2017/AL. Dẫn tới khó khăn cho việc thi hành án và không đảm bảo quyền lợi của người có đất không thể chấp bị lấn chiếm. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo đã thay đổi của Tech.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

### **[3] Án phí:**

Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

Người kháng cáo không phải chịu án phí án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên!*

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Căn cứ vào:**

- Các Điều: 147,148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều: 138,290,342,343,471 và 715 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều: 325 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 14/12/2017.

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 4 Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ

- Các Điều: 91,95,98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

### **Xử:**

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP KT Việt Nam. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện TT. Cụ thể như sau:



**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP KT Việt Nam đối với vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai Y– ông Nguyễn Mạnh T:**

1. 1. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai Y– ông Nguyễn Mạnh T phải trả Ngân hàng TMCP KT Việt Nam tổng số tiền là 4.749.834.329 (*Bốn tỷ, bảy trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm ba mươi bốn nghìn, ba trăm hai mươi chín*) đồng (*còn nợ tạm tính đến ngày 18/5/2021*) theo các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết. Trong đó :

1.1.1. Số tiền (*còn nợ tạm tính đến ngày 18/5/2021*) tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 51474/HĐTD/TH – TN/TCB – LDM ngày 23/5/2012 và khế ước nhận nợ số 51474 ngày 25/5/2012 là 3.712.216.493 (*Ba tỷ, bảy trăm mười hai triệu, hai trăm mười sáu nghìn, bốn trăm chín mươi ba*) đồng, gồm: Nợ gốc là 1.711.400.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 1.308.449.525 đồng; Nợ lãi quá hạn là 692.366.968 đồng

1.1.2. Số tiền (*còn nợ tạm tính đến ngày 18/5/2021*) tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 58040/HĐTD/TH – TN/TCB – LDM ngày 21/02/2014 và khế ước nhận nợ số 58040 ngày 25/02/2014 là 1.037.617.836 (*Một tỷ, không trăm ba mươi bảy triệu, sáu trăm mười bảy nghìn, tám trăm ba mươi sáu*) đồng; gồm: Nợ gốc là 470.240.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 221.291.064 đồng; Nợ lãi quá hạn là 346.086.772 đồng

1.1.3. Kể từ ngày 19/5/2021, vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai Y– ông Nguyễn Mạnh T còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại: HHĐTD số 51474- KUNN số 51474 và HĐTD số 58040 - KUNN số 58580 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng TMCP KTViệt Nam.

## **2. Về xử lý tài sản thế chấp:**

**2.1.** Trường hợp vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai Y – ông Nguyễn Mạnh T không thực hiện hoặc không thanh toán xong khoản nợ được xác định tại khoản 1 Quyết định bản án thì Ngân hàng TMCP KT Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72(5) – tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ: Khu Quốc Bảo (*số 36, ngõ 148 đường Ngọc Hồi*), thị trấn Văn Điển, huyện TT, Hà Nội đã được UBND huyện TT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 185830 ngày 01/9/2009 do UBND huyện TT cấp cho chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị Mai Y theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 672.2012/HĐTC – TCB ngày 24/5/2012 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 556.2014/HĐSD – TCB ngày 21/02/2014 tại Văn phòng công chứng TL để thu hồi nợ. Khối tài sản thế chấp bị xử lý, kê biên, phát mại có sơ đồ kèm theo bản án.

**2.2.** Khi phát mại tài sản thế chấp, Ngân hàng TMCP KT Việt Nam có trách nhiệm ưu tiên trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai Y - ông Nguyễn Mạnh T khoản tiền trị giá quyền sử dụng 3,9m<sup>2</sup> đất (*có giới hạn bởi các điểm 6,6',7,3',6 trong sơ đồ kèm theo bản án*) bằng tiền theo giá tại thời điểm phát mại để vợ

chồng bà Nguyễn Thị Mai Y - ông Nguyễn Mạnh T tự thỏa thuận trả lại cho bà Nguyễn Thị Mai L.

2.3. Số tiền thu được từ việc phát mại tài sản theo quyết định tại điểm 2.1. khoản 2 Quyết định bản án sau khi đối trừ khoản Ngân hàng TMCP KT Việt Nam phải ưu tiên trả lại vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai Y - ông Nguyễn Mạnh T theo điểm 2.2. khoản 2 Quyết định bản án không đủ số nợ phải trả thì vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai Y - ông Nguyễn Mạnh T vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP KT Việt Nam cho đến khi thanh toán xong .

3. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu đòi thanh toán 1.296.467.181 đồng tiền phạt do chậm trả lãi và 50.000.000 đồng phạt do vi phạm hợp đồng của Ngân hàng TMCP KT Việt Nam đối với vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai Y - ông Nguyễn Mạnh T.

#### 4. Án phí:

4.1. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai Y - ông Nguyễn Mạnh T phải nộp 112.750.000 (*Một trăm mười hai triệu, bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

4.2. Ngân hàng TMCP KT Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả lại 56.900.000 (*Năm mươi sáu triệu, chín trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số AA/2016/0009272 và số AA/2020/0062117 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT, Thành phố HN.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7<sup>a</sup>, 7<sup>b</sup> và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

#### Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND huyện TT;
- CCTHADS huyện TT;
- Lưu HS/VP.

**D.M.H**