

Bản án số: 348/2021/DS-PT

Ngày: 08/10/2021

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:** Bà Trần Thị Liên Anh

**Các thẩm phán:** Ông Nguyễn Quốc Thái

Ông Đinh Như Lâm

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa  
án

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:** Bà Cao Thị Hồng,  
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 496/2020/TLPT-DS ngày  
20/11/2020 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2020/DS-ST ngày 25 và 27/8/2020 của  
Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 308/2021/QĐ-PT  
ngày 09/7/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 419/2021/QĐPT-HPT ngày  
1/7/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 592/TB-TA ngày 27/9/2021 giữa các  
đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam

Trụ sở: 22 phố Ngô Quyền, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Thành  
phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Lâm, chức vụ: Chủ tịch  
Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Xuân Thuận, chức vụ: Giám đốc  
khối Quản lý và tái cấu trúc tài sản (theo Giấy ủy quyền số: 10998/UQ - PVB  
ngày 02/11/2017 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt  
Nam).

Ông Mai Xuân Thuận ủy quyền lại cho ông Lê Xuân Trung; ông Trần  
Thanh Tuyền; ông Đỗ Vinh (theo giấy ủy quyền số 4562/UQ-PVB ngày  
18/3/2021)

**2. Bị đơn:** Ông Lê Xuân Tuấn, sinh năm 1974

Trú tại: Thôn Nhồi Dưới, xã Cổ Loa, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội

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

- Cụ Hoàng Thị Lựa, sinh năm 1941

- Bà Lê Thị Thu Hường, sinh năm 1978

- Cháu Lê Thu Phương, sinh năm 1998
- Cháu Lê Thu Vân, sinh năm 2002
- Cháu Lê Đức Anh, sinh năm 2006

Cùng trú tại: Thôn Nhồi Dưới, xã Cổ Loa, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của cháu Vân và cháu Đức Anh là ông Lê Xuân Tuấn, bà Lê Thị Thu Hương.

Do có kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

*Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 30/8/2011, Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Tây, Chi nhánh Hà Nội (nay là Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam) và ông Lê Xuân Tuấn ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 3808/2011/HĐHM-CN.HN với các nội dung cơ bản như sau: Số tiền vay: 700.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn vay của số tiền nhận nợ trong mỗi lần nhận số tiền vay được ghi trên mỗi khế ước nhận nợ, tối đa không quá 6 tháng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; lãi suất cho vay: 24,08%/năm cho 1 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 1 tháng/1 lần theo công thức: Lãi suất cho vay trong hạn bằng lãi suất gửi tiết kiệm lãnh lãi cuối kỳ của kỳ hạn 12 tháng ở bậc thang cao nhất do Ngân hàng TMCP Phương Tây công bố tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cộng biên độ tối thiểu sẽ điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng TMCP Phương Tây tại thời điểm thay đổi lãi suất.

Lãi suất nợ quá hạn được tính theo quy định tại khế ước nhận nợ trong đó lãi suất trong hạn là lãi suất trong hạn đã được điều chỉnh theo quy định của Hợp đồng tín dụng trong mọi trường hợp.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Lê Xuân Tuấn đã ký hợp đồng thế chấp bất động sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 6d tại địa chỉ Thôn Nhồi Dưới, xã Cổ Loa, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/3/2011 mang tên ông Lê Xuân Tuấn.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Lê Xuân Tuấn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc việc trả nợ với ông Lê Xuân Tuấn tuy nhiên ông Tuấn chưa trả bất kỳ một khoản tiền nào theo như các cam kết với ngân hàng. Do vậy, ông Tuấn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng.

Hiện, tổng dư nợ gốc và lãi của ông Lê Xuân Tuấn tạm tính đến ngày 16/7/2020 là 2.770.408.591 đồng. Trong đó: Số nợ gốc: 700.000.000 đồng; số nợ lãi trong hạn: 57.097.420 đồng; số nợ lãi quá hạn: 2.013.311.172 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Tuấn đã trả cho Ngân hàng được 14.838.858 đồng lãi trong hạn và 408.271 đồng lãi quá hạn. Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc ông Lê Xuân Tuấn phải trả ngay cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 16/7/2020 là 2.770.408.591 đồng. Trong đó: Số nợ gốc 700.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 57.097.420 đồng; nợ lãi quá hạn 2.013.311.172 đồng.

2. Buộc ông Lê Xuân Tuấn phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ khi vay cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trong trường hợp ông Lê Xuân Tuấn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa số 64, tờ bản đồ số 6d tại thôn Nhồi Dưới, xã Cổ Loa, huyện Đông Anh, Hà Nội.

4. Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi phát sinh thì ông Lê Xuân Tuấn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

***Bị đơn ông Lê Xuân Tuấn trình bày:***

Thông nhất với phía Ngân hàng về các nội dung liên quan đến việc ký kết hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng, nếu không thanh toán được thì kê biên phát mại tài sản thế chấp thì ông có ý kiến: Do việc làm ăn kinh doanh của ông đang gặp khó khăn, nhà đông con, hiện vợ đang đi thụ hình tại trại giam số 1 Hà Nội nên xin được trả số tiền gốc là 700.000.000 đồng. Nếu phía Ngân hàng không đồng ý với đề nghị của ông mà vẫn tiến hành yêu cầu trả đủ số tiền gốc và tiền lãi thì ông có ý kiến về phần tài sản thế chấp.

Tài sản ông dùng thế chấp cho ngân hàng là nhà và đất thửa số 64, tờ bản đồ số 6d tại thôn Nhồi Dưới, xã Cổ Loa, huyện Đông Anh, Hà Nội. Tuy nhiên nhà trên thửa đất là do vợ chồng ông xây dựng trước khi hai bên làm thủ tục li hôn tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh và có phần đóng góp công sức của mẹ đẻ ông cụ Hoàng Thị Lua. Sau này ông đứng tên kê khai thế chấp cả nhà và đất. Nay hai vợ chồng lại đăng kí và về ở lại với nhau ông đề nghị giải quyết phần tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Hoàng Thị Lua trình bày:***

Năm 2011 con trai cụ là ông Lê Xuân Tuấn có vay một khoản tiền tại Ngân hàng để lấy vốn làm ăn. Cụ thế số tiền vay cụ không nắm rõ.

Để đảm bảo cho khoản vay này ông Tuấn có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất ố 64 tờ bản đồ số 6d Thôn Nhồi Dưới xã Cổ Loa cùng các tài sản có trên đất đảm bảo cho khoản vay.

Nguồn gốc của thửa đất là do cụ mua lại sau đó sang tên cho ông Tuấn. Trên đất hiện có nhà 1 tầng 1 tum xây dựng năm 2006 là tài sản do vợ chồng ông Tuấn xây. Cụ không có ý kiến gì về việc tặng cho tài sản và xin được xét xử vắng mặt.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu Hương trình bày:***

Bà và ông Lê Xuân Tuấn kết hôn với nhau năm 1997 tại Ủy ban nhân dân xã Cổ Loa, Đông Anh, Hà Nội. Sau khi kết hôn hai vợ chồng về chung sống tại Thôn Nhồi Dưới, xã Cổ Loa, Đông Anh, Hà Nội( thửa đất hiện đang ở). Khi đó trên đất chỉ có nhà cấp 4 của cụ Hoàng Thị Lua. Đến năm 2006 được sự đồng ý của cụ Lua vợ chồng bà đã đầu tư xây dựng một ngôi nhà hai tầng, tường rào và các công trình nằm trên đất đất như hiện nay. Đến năm 2008 thì lợp thêm mái tôn che nắng ở sân. Cuối năm 2008 hai vợ chồng làm thủ tục li hôn không giải quyết việc phân chia tài

sản chung của vợ chồng. Tiền đầu tư xây dựng của vợ chồng và tiền đi vay. Sau khi li hôn bà đi xuất khẩu lao động và gửi tiền về cho ông Tuấn để trả nợ tiền vay làm nhà. Năm 2011 ông Tuấn có thông báo cho bà cụ Lua sang tên đất cho ông. Bà không có ý kiến gì phản đối. Năm 2012 bà về nước và cùng chung sống với ông Tuấn tại thửa đất trên. Ngày 9/7/2019 hai bên đã đăng ký kết hôn lại.

Về sản chung là nhà ở và các vật kiến trúc khác có trong thời kì hôn nhân trước là chưa chia. Tuy nhiên bà công nhận quyền sử dụng thửa đất số 64 tờ bản đồ 6D Xóm Nhồi Dưới, Cổ Loa, Đông Anh, Hà Nội là của riêng ông Tuấn.

Năm 2011 ông Tuấn thế chấp vay tiền Ngân hàng bà không biết mãi đến năm 2014 bà mới biết việc này. Bà có ý kiến ông Tuấn vay tiền thì ông Tuấn có nghĩa vụ trả. Trước khi Ngân hàng phát mại tài sản thì ưu tiên giành quyền mua tài sản cho bà. Nếu Ngân hàng kê biên phát mại tài sản thế chấp thì thanh toán trả cho bà giá trị phần sản có trên đất theo kỹ phần của bà có trong đó. Bà xin được giải quyết và xét xử vắng mặt.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2020/DS-ST ngày 25 và 27/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội đã quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam yêu cầu ông Lê Xuân Tuấn phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam số tiền vay và tiền lãi trong hạn tính đến ngày 24.8.2020, cụ thể: Số nợ gốc phải trả: 700.000.000 đồng; số nợ lãi trong hạn phải trả 57.097.420 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam yêu cầu ông Lê Xuân Tuấn phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam số tiền lãi quá hạn tính đến ngày 24/8/2020, cụ thể: Số nợ lãi quá hạn phải trả 985.889.396 đồng

Tổng số tiền phải trả 1.742.986.379 đồng

3. Tính từ ngày 25/8/2020, ông Lê Xuân Tuấn còn phải trả thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán. Lấy mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng làm cơ sở xác định mức lãi suất quá hạn. Thời gian phải thanh toán khoản tiền này được tính cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc chưa thanh toán. Trường hợp đã có thỏa thuận về điều chỉnh mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng, khi ước nhận nợ thì mức lãi suất sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam về việc kê biên phát mại tài sản thế chấp để thanh toán cho các khoản tiền mà ông Lê Xuân Tuấn còn nợ Ngân hàng, cụ thể:

4.1 Xác định tài sản nhà ở 2 tầng 1 tum, cùng các công trình vật kiến trúc khác có trên thửa đất khu phụ diện tích: 7,9 m<sup>2</sup>; Sân gạch đỏ: diện tích 71,1 m<sup>2</sup>; bể cảnh xây gạch: 6,6 m<sup>2</sup>; lán khung sắt: 40,7m<sup>2</sup>; tường bao, cổng cửa Inox, 1 cây sấu đường kính 20cm là tài sản chung của vợ chồng ông Tuấn, bà Hường

4.2 Ông Lê Xuân Tuấn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Quyết định tại Bản án đối với khoản nợ gốc và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm

quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo phạm vi thế chấp đã nêu trong Hợp đồng thế chấp.

Trước khi phát mãi tài sản giành quyền nhận chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu Hương, nếu bà Hương không nhận chuyển nhượng thì kê biên phát mãi toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất đã thế chấp và tài sản gắn liền với đất. Diện tích đất được kê biên phát mãi phải đúng với diện tích, kích thước đã ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Xuân Tuấn và sử dụng vào việc thế chấp.

5. Số tiền phát mãi thu được phải thanh toán lại giá trị nhà và các công trình vật kiến trúc khác có trên đất thanh toán trả cho ông Lê Xuân Tuấn và bà Lê Thị Thu Hương.

Nếu số tiền phát mãi tài sản thu được còn lại sau khi đã thanh toán giá trị tài sản gắn liền với thửa đất lớn hơn số tiền ông Lê Xuân Tuấn phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì được thanh toán trả cho ông Tuấn. Nếu số tiền phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu được không trả đủ số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp do các bên đã ký kết thì ông Lê Xuân Tuấn phải tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu trong phạm vi nghĩa vụ của mình đã nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho đến khi trả xong.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

#### **Tại phiên tòa:**

**Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn** đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về số tiền lãi suất nợ quá hạn. Xác định tài sản đảm bảo cho khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 6d tại thôn Nhồi Dưới, xã Cổ Loa, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Trường hợp ông Lê Xuân Tuấn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm nêu trên.

**Bị đơn ông Lê Xuân Tuấn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu Hương** xác định tài sản trên đất là tài sản chung vợ chồng, đề nghị ngân hàng miễn giảm lãi để ông bà có điều kiện thanh toán cho ngân hàng.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ Hoàng Thị Lua** vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố lời khai của cụ Lua.

#### **Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:**

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa

Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2020/DS-ST ngày 25 và 27/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ngân hàng, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về số tiền nợ gốc, lãi mà ông Tuấn phải có nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng; xác định tài sản thế chấp là của cá nhân ông Tuấn. Trường hợp ông Lê Xuân Tuấn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 64, tờ bản đồ số 6d tại thôn Nhồi Dưới, xã Cổ Loa, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

**Về hình thức:** Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

#### **Về nội dung:**

Ngày 30/8/2011, Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Tây, Chi nhánh Hà Nội (nay là Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam) và ông Lê Xuân Tuấn ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 3808/2011/HĐHM-CN.HN theo đó ngân hàng cho ông Lê Xuân Tuấn vay số tiền 700.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn vay của số tiền nhận nợ trong mỗi lần nhận số tiền vay được ghi trên mỗi khế ước nhận nợ, tối đa không quá 6 tháng; mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; lãi suất cho vay 24,08%/năm cho 1 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 1 tháng/1 lần theo công thức: Lãi suất cho vay trong hạn bằng lãi suất gửi tiết kiệm lãi cuối kỳ của kỳ hạn 12 tháng ở bậc thang cao nhất do Ngân hàng TMCP Phương Tây công bố tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cộng biên độ tối thiểu sẽ điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng TMCP Phương Tây tại thời điểm thay đổi lãi suất.

Lãi suất nợ quá hạn được tính theo quy định tại khế ước nhận nợ trong đó lãi suất trong hạn là lãi suất trong hạn đã được điều chỉnh theo quy định của hợp đồng tín dụng trong mọi trường hợp.

Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

Do ông Lê Xuân Tuấn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bản án sơ thẩm buộc ông Tuấn thanh toán 700.000.000 đồng nợ gốc cho ngân hàng là đúng quy định.

Xem xét kháng cáo của ngân hàng về lãi suất áp dụng và tiền lãi trong hạn và quá hạn nhận thấy:

Theo Điều 1 Thông tư 12/2010 ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận quy định “Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và

đời sống có hiệu quả”. Do vậy, thỏa thuận về mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng đã được kí kết giữa hai bên phù hợp với quy định của pháp luật về lãi suất.

Ngân hàng Phương Tây đã sáp nhập để trở thành Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt nam do đó, mức lãi suất, cách xác định mức lãi suất phải được tiếp tục áp dụng theo như các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng hạn mức tín dụng và khế ước nhận nợ. Cần lấy mức lãi suất gửi tiết kiệm tương ứng của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam ban hành để áp dụng tính lãi đối với ông Lê Xuân Tuấn. Yêu cầu trả tiền lãi quá hạn của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam được tính trên lãi suất không phù hợp với mức lãi suất áp dụng đã thỏa thuận trong khế ước nhận nợ khi có khoản tiền nợ quá hạn. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu trả lãi trong hạn là 57.097.420 đồng và chấp nhận một phần lãi quá hạn là 985.880.396 đồng đối với ông Lê Xuân Tuấn là có căn cứ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Tuấn còn phải 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 tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

**Để bảo đảm cho khoản vay ngày 30/8/2011** ông Lê Xuân Tuấn và ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 3808/2011/HĐTC-CN.HN tại Văn phòng công chứng Thăng Long, số công chứng 5741.2011/HĐTC. Theo đó tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 64, tờ bản đồ số 6d tại thôn Nhồi Dưới, xã Cổ Loa, huyện Đông Anh, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/2/2011 giữa bà Hoàng Thị Lua và ông Lê Xuân Tuấn. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Thăng Long chứng thực có số công chứng 5741.2011/HĐTC. Tài sản thế chấp đã được đăng kí thế chấp tại Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất huyện Đông Anh, TP. Hà Nội ngày 30/8/2011.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

Qua xem xét thực tế, nhận thấy tài sản có trên đất là nhà bê tông hai tầng, một tum và một số công trình phụ trợ khác. Bị đơn ông Tuấn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng trình bày nhà và các công trình có trên đất đều là của ông Tuấn và bà Hoàng xây dựng. Đại diện Thôn Nhồi Dưới, xã Cổ Loa, Đông Anh, Hà Nội xác nhận nhà cùng các công trình có trên đất do ông Tuấn và bà Hoàng làm vào năm 2006. Hai bên chưa thỏa thuận phân chia khi ông Tuấn đem quyền sử dụng đất đi thế chấp. Quyết định thuận tình ly hôn số 96 ngày 18/8/2008 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh không giải quyết về tài sản chung của vợ chồng. Hợp đồng thế chấp không có chữ kí của bà Hoàng. Bà Hoàng Thị Lua không có quyền đối với tài sản trên thửa đất.

Nhận thấy, thời điểm ông Tuấn ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với ngân hàng ông Tuấn có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, theo đó tại thời điểm vay vốn của ngân hàng ông Tuấn chưa kết hôn với ai. GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang

tên ông Tuấn. Tại Biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay giữa ông Tuấn và ngân hàng ngày 16/5/2011 hai bên thống nhất thỏa thuận toàn bộ tài sản gắn liền với đất trước khi vay vốn và hình thành sau khi vay vốn đều thuộc tài sản thế chấp. Như vậy, ông Tuấn xác định toàn bộ tài sản gắn liền với đất đều thuộc tài sản thế chấp. Mặt khác, quá trình giải quyết việc ly hôn, ông Tuấn bà Hường đều xác định hai vợ chồng không có tài sản chung, nhà đất không có, chỉ có những vật dụng nhỏ, hai bên tự giải quyết. Quyết định thuận tình ly hôn số 96 ngày 18/8/2008 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh không giải quyết về tài sản chung của vợ chồng. Ngân hàng không thể biết tài sản trên đất có phải là tài sản chung của ông Tuấn bà Hường hay không nên quyền lợi của ngân hàng được bảo vệ theo quy định tại Điều 138 BLDS 2005 và Điều 133 BLDS 2015. Do đó chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm đối với tài sản đảm bảo.

Trường hợp ông Tuấn không thanh toán, hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 64, tờ bản đồ số 6d tại thôn Nhồi Dưới, xã Cổ Loa, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 020349 do UBND huyện Đông Anh cấp cho ông Lê Xuân Tuấn ngày 16/3/2011. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Thăng Long chứng thực số công chứng 5741.2011/HĐTC ngày 30/8/2011.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo không đủ thực hiện nghĩa vụ, ông Lê Xuân Tuấn có nghĩa vụ phải tiếp tục trả nợ đối với số tiền còn thiếu cho đến khi thanh toán trả hết khoản nợ.

Người tham gia thế chấp, những người đang quản lý và sử dụng tài sản đang thế chấp phải có nghĩa vụ thực hiện bàn giao tài sản thế chấp khi có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp ông Tuấn, bà Hường có tranh chấp về tài sản chung vợ chồng sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

### **Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Xuân Tuấn phải chịu 64.289.604 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam phải chịu 45.662.198 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ vào số tiền số tiền 39.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0015493 ngày 17/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh. Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam còn phải nộp tiếp 6.361.198 đồng.



Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2020/DS-ST ngày 25 và 27/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Căn cứ:**

- Điều 138, Khoản 2 Điều 305, Khoản 1 Điều 318, Điều 324, Khoản 1 Điều 342; Điều 343, Điều 351, Điều 355, Điều 471, Khoản 1, Khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163;
- Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010
- Quyết định số 1627/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng.
- Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14.4.2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam.
- Điều 8 Thông tư số 14 ngày 29.9.2017 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam Quy định về phương pháp tính lãi trong hoạt động nhận tiền gửi, cấp tín dụng giữa tổ chức tín dụng với khách hàng.
- Công văn số 1335/NHNN - CSTT ngày 22/2/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về phạt chậm trả đối với trường hợp nợ quá hạn
- Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

#### **Xử :**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam đối với ông Lê Xuân Tuấn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Lê Xuân Tuấn phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 24/8/2020 là 1.742.986.379 đồng. Trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 57.097.420 đồng; nợ lãi quá hạn là 985.889.396 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (28/8/2020), ông Lê Xuân Tuấn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chưa trả cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

Trường hợp ông Lê Xuân Tuấn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 64, tờ bản đồ số 6d tại thôn Nhồi Dưới, xã Cổ Loa, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 020349 do

UBND huyện Đông Anh cấp cho ông Lê Xuân Tuấn ngày 16/3/2011. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5741.2011/HĐTC ngày 30/8/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo không đủ thực hiện nghĩa vụ, ông Lê Xuân Tuấn có nghĩa vụ phải tiếp tục trả nợ đối với số tiền còn thiếu cho đến khi thanh toán trả hết khoản nợ.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì những người đang thực tế đang sinh sống tại nhà đất đang thế chấp phải chuyển đi chỗ khác để thi hành án.

## **2. Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0017576 ngày 17/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Xuân Tuấn phải chịu 64.289.604 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam phải chịu 45.662.198 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ vào số tiền số tiền 39.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0015493 ngày 17/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh. Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam còn phải nộp tiếp 6.361.198 đồng.

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.

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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các thẩm phán**

**Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

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

**Nơi nhận:**

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Trần Thị Liên Anh**

