

Bản án số: **244/2020/DS-PT**

Ngày: 03/7/2020

*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất,  
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.*

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 Thu Hồng.

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Hoàng Thị Thu Lan;  
2. Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Thuý Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 244/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 05 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

Do bản án sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 04/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 224/2020/QĐ-PT ngày 26/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 317/2020/QĐHPT-PT ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ **Nguyên đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X(VAMC); Địa chỉ: Số H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội; *Người đại diện:* ông **Lê Quang C** - Phó tổng giám đốc; *Pháp nhân kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X:* **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)**; Địa chỉ số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (*theo Hợp đồng mua bán nợ số*

2180a/2019/BN.VAMC1-VPBANK ngày 27/9/2019); Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Văn T- Chuyên viên xử lý nợ VPBank.**

2/ Bị đơn: 1. Anh **Nguyễn Đức D**, sinh năm 1976;

2. Chị **Nguyễn Thị Kim Y**, sinh năm 1979.

Anh D, chị Y cùng trú tại: Thôn Đ, xã V, huyện A, thành phố Hà Nội.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh **Trịnh Trọng H**, sinh năm 1969; Trú tại: Thôn Đ, xã V, huyện A, thành phố Hà Nội.

4/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:

4.1. Ông **Trịnh Trọng U**, sinh năm 1943 (bố anh H);

4.2. Bà **Lưu Thị Q**, sinh năm 1948 (mẹ anh H);

4.3. Chị **Nguyễn Thị Thu E**, sinh năm 1976 (vợ anh H);

4.4. Chị **Trịnh Như N**, sinh năm 1994 (con anh H).

Người đại diện theo ủy quyền của chị **Nguyễn Thị Thu E**, chị **Trịnh Như N**: Anh **Trịnh Trọng H**.

4.5. Anh **Trịnh Trọng T**, sinh năm 1985 (con ông U, bà Q);

4.6. Anh **Trịnh Trọng P**, sinh năm 1974 (con ông U, bà Q);

4.7. Chị **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1978 (vợ anh P); Người đại diện theo ủy quyền của chị **Nguyễn Thị L**: Anh **Trịnh Trọng P**;

4.8. Chị **Trịnh Thị A**, sinh năm 1973 (con ông U, bà Q);

4.9. Cháu **Bùi Tuấn V**, sinh năm 1998 (con chị A); Người đại diện theo ủy quyền: Chị **Trịnh Thị A**;

4.10. Cháu **Bùi Thúy B**, sinh năm 2006 (con chị A); Người đại diện theo pháp luật của cháu Hà: chị **Trịnh Thị A**;

Ông U, bà Q, chị Hiền, chị Quỳnh, anh Thái, anh P, chị Loan, chị A, cháu Việt, cháu Hà cùng trú tại: Thôn Đ, xã V, huyện A, thành phố Hà Nội.

4.11. **Văn phòng Công chứng M**; Địa chỉ: số nhà Y, tổ Z, thị trấn D, huyện A, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: ông **Ngô Văn C**-Trưởng văn phòng.

4.12. **Văn phòng Công chứng K** (nay là *Văn phòng Công chứng I*); Địa chỉ: số W, quận G, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Anh I** - Trưởng văn phòng.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

1/ Theo đơn khởi kiện, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng anh Nguyễn Đức D và chị Nguyễn Thị Kim Y vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (sau đây viết tắt là VPBank) theo Hợp đồng tín dụng số: 01082013-022 - CN ngày 16/8/2013 với số tiền vay 2.500.000.000 đồng; thời hạn vay 180 tháng; mục đích vay để mua nhà đất.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số X thôn Đ, xã V, huyện D, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Đức D.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh D, chị Y đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VPBank.

Ngày 24/5/2016, VPBank đã bán khoản nợ của vợ chồng anh Nguyễn Đức D và chị Nguyễn Thị Kim Y cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X theo Hợp đồng mua bán nợ số: 1713/2016/MBN.VAMC2-Vpbank.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X đã bán lại khoản nợ trên cho VPBank theo Hợp đồng mua bán nợ số 218a/2019/BN.VAMC1 Vpbank ngày 27/9/2019.

Tính đến hết ngày 13/02/2020, anh Nguyễn Đức D và chị Nguyễn Thị Kim Y còn nợ VPBank các khoản tiền gồm: Nợ gốc là 2.486.076.385 đồng; nợ lãi trong hạn là 57.772.142 đồng; nợ lãi quá hạn là 2.726.804.565 đồng; phạt chậm trả lãi là 1.581.164.568 đồng. Tổng cộng: 6.851.817.660 đồng.

Việc anh D, chị Y không trả nợ đã gây ra nhiều khó khăn thiệt hại cho VPBank.

Do vậy, VPBank đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Buộc anh Nguyễn Đức D và chị Nguyễn Thị Kim Y trả cho VPBank tổng số nợ đến hết ngày 13/02/2020 là: 6.851.817.660 đồng (*Sáu tỷ, tám trăm năm một triệu, tám trăm mười bảy nghìn, sáu trăm sáu mươi đồng*).

2. Anh D, chị Y phải tiếp tục chịu lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh từ ngày 14/02/2020 đến khi thực tế trả hết nợ với lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và quy định của VPBank.

3. Nếu anh D, chị Y không thực hiện trả nợ cho VPBank theo yêu cầu nêu trên thì VPBank có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên và phát mại tài sản bảo đảm của khách hàng đã thế chấp cho VPBank để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số X thôn Đ, xã V, huyện D, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Đức D.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VPBank thì anh D, chị Y phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho VPBank.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Trọng H yêu cầu hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2011 giữa hộ gia đình bà Lưu Thị Q và anh Trịnh Trọng P ; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2013 giữa anh Trịnh Trọng P và anh Nguyễn Đức D; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/8/2013 giữa anh Nguyễn Đức D và VPBank liên quan đến thửa đất số X, tờ bản đồ số X thôn Đ, xã V, Đông Anh thì VPBank không nhất trí với các yêu cầu trên vì VPBank đã thực hiện các thủ tục ký kết hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp theo đúng các quy định của pháp luật, VPBank không có lỗi gì.

2/ Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - anh Nguyễn Đức D trình bày: Anh nhất trí với ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn về việc ký kết Hợp đồng tín dụng ngày 16/8/2013 và hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng anh.

Anh nhất trí, tính đến hết ngày 13/02/2020, vợ chồng anh còn nợ VPBank các khoản tiền gồm: Nợ gốc là 2.486.076.385 đồng; nợ lãi trong hạn là 57.772.142 đồng; nợ lãi quá hạn là 2.726.804.565 đồng; phạt chậm trả lãi là 1.581.164.568 đồng. Tổng cộng: 6.851.817.660 đồng.

Nay, anh đề nghị VPBank cho vợ chồng anh trả nợ dần vì hiện nay kinh tế của gia đình rất khó khăn. Trong trường hợp vợ chồng anh không trả được nợ nhất trí đề VPBank xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Trọng H thì anh đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Thực tế, anh chỉ mượn đất của anh P để vay tiền VPBank, nhưng hai bên ký thành Hợp đồng chuyển nhượng để sang tên anh, không có việc bàn giao tiền cho nhau, không có việc bàn giao nhà đất cho nhau. Thửa đất đó từ trước đến nay vẫn do gia đình anh H quản lý sử dụng. Toàn bộ tài sản gắn liền với đất là do vợ chồng anh H xây trước khi anh nhận chuyển nhượng của anh P. Vì vậy, anh xác định không có hậu quả thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng, không ai phải bồi thường cho ai.

Chị Nguyễn Thị Kim Y nhất trí với quan điểm của anh Nguyễn Đức D.

3/ Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - anh Trịnh Trọng H trình bày: Năm 1998, hộ gia đình anh được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số X, tờ bản đồ số 17, diện tích 594m<sup>2</sup> tại thôn D, xã V, Đông Anh mang tên hộ gia đình bà Lưu Thị Quế. Tháng 3/2012, vợ chồng anh xây dựng căn nhà 3 tầng với diện tích nhà và sân khoảng 200m<sup>2</sup> đất. Kể từ đó đến nay anh cùng gia đình gồm bố, mẹ, em trai Trịnh Trọng T cùng vợ con anh sinh sống tại căn nhà này. Cuối năm 2012, em gái anh là Trịnh Thị Aly hôn và cùng 2 con chuyển về ở với gia đình anh. Đến năm 2019, khi nộp thuế đất anh mới phát hiện ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh bị tách ra làm 2 thửa. Một thửa 400m<sup>2</sup> mang tên anh Nguyễn Đức D, thửa còn lại 194m<sup>2</sup> mang tên Trịnh Trọng P .

Năm 2011, cả gia đình anh ký hợp đồng tặng cho anh P toàn bộ thửa đất đó mà anh không biết. Ngôi nhà ba (03) tầng trên đất là do vợ chồng anh làm năm 2012. Khi đó anh cũng xin Ủy ban nhân dân xã V giấy phép xây dựng. Toàn bộ tiền để xây nhà và các công trình khác trên đất là tiền của vợ chồng anh. Việc anh P ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh D anh không biết. Việc anh D thế chấp tài sản đó cho VPBank anh cũng không biết. Hiện nay trên tài sản thế chấp gồm 9 nhân khẩu sinh sống gồm: Ông Trịnh Trọng U , bà Lưu Thị Quế, Trịnh Trọng H, chị Nguyễn Thị Thu Hiền, anh Trịnh Trọng T , cháu Trịnh Như Quỳnh, chị Trịnh Thị Hậu, cháu Bùi Tuấn Việt, cháu Bùi Thúy Hà, ngoài ra không còn ai khác.

Nay, anh yêu cầu hủy các hợp đồng, cụ thể:

1. Hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2011 giữa hộ gia đình bà Lưu Thị Q và anh Trịnh Trọng P đối với thửa đất số X, tờ bản đồ số X thôn Đ, xã V, Đông Anh.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2013 giữa anh Trịnh Trọng P và anh Nguyễn Đức D đối với thửa đất số X, tờ bản đồ số X thôn Đ, xã V, Đông Anh.

3. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/8/2013 giữa anh Nguyễn Đức D và VPBank liên quan đến thửa đất số X, tờ bản đồ số X thôn Đ, xã V, Đông Anh.

Vì các hợp đồng trên ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của gia đình anh.

Việc giải quyết hậu quả của việc hủy các hợp đồng nêu trên thì anh P, anh D phải chịu, còn vợ chồng anh không có trách nhiệm vì đây là lỗi của họ.

4/ Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

4.1. *Anh Trịnh Trọng P trình bày:* Anh có ký hợp đồng cho tặng quyền sử dụng thửa đất số X, tờ bản đồ số X thôn Đ, xã V, huyện D từ gia đình anh. Sau đó, anh có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Đức D. Sau đó anh D đã thế chấp tài sản đó để đảm bảo cho khoản vay tại VPBank . Anh đề nghị anh D phải có trách nhiệm trả nợ cho VPBank . Trong trường hợp anh D không trả được nợ mà VPBank yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì anh không nhất trí.

Đối với các yêu cầu độc lập của anh H thì anh nhất trí. Thực tế giữa anh và anh D không có việc chuyển nhượng đất nên không có giá trị của hợp đồng, hai bên không bàn giao tiền cho nhau, không bàn giao nhà đất cho nhau, vì chỉ là cho mượn để vay tiền. Vì vậy, không có hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng, không ai phải bồi thường cho ai.

4.2. *Anh Trịnh Trọng T trình bày:* Nguồn gốc thửa đất thế chấp là của bố mẹ anh mua. Tài sản trên đất là của vợ chồng anh H xây dựng. Hiện nay anh vẫn đang sinh sống trên tài sản thế chấp đó. Nay anh H yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa gia đình anh với anh P thì anh nhất trí vì khi đó anh P chỉ nói mượn bố mẹ tài sản

để làm kinh tế chứ gia đình anh không hề biết việc anh P đã bán tài sản đó cho anh D. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của VPBank anh không nhất trí.

4.3. *Chị Trịnh Thị A trình bày:* Chị nhất trí với ý kiến của anh Trịnh Trọng T đã trình bày. Mẹ con chị về nhà đất thế chấp sinh sống từ cuối năm 2012. Chị không nhất trí với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của VPBank vì khi ký hợp đồng thế chấp VPBank không hề thẩm định tài sản nên không biết gia đình chị vẫn sinh sống trên đất.

4.4. *Ông Trịnh Trọng U và bà Lưu Thị Q trình bày:* Vợ chồng ông bà đang sinh sống tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y, diện tích 400m<sup>2</sup> thôn D, xã V, huyện D. Tài sản trên đất do các con ông bà xây dựng. Ông bà yêu cầu hủy hết các hợp đồng liên quan đến thửa đất số X, tờ bản đồ số X thôn D, xã V, trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà.

4.4. *Chị Nguyễn Thị L trình bày:* Chị nhất trí với quan điểm của chồng là anh Trịnh Trọng P, chị không có ý kiến gì khác.

4.5. *Văn phòng công chứng T trình bày:* Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 8412 ngày 01/11/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2249 ngày 06/8/2013 do Văn phòng công chứng T chứng nhận được thực hiện có đầy đủ các tài liệu theo đúng quy định và được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo luật công chứng và các quy định khác của pháp luật.

4.6. *Văn phòng công chứng Nguyễn Khôi Trung trình bày:* Ngày 16/8/2013, VPBank và vợ chồng anh Nguyễn Đức D, chị Nguyễn Thị Kim Y có yêu cầu Văn phòng công chứng Kinh Đô (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Khôi) công chứng việc thế chấp tài sản của vợ chồng anh D, chị Y tại địa chỉ thôn D, xã V. Trên cơ sở này, Văn phòng công chứng đã tiếp nhận hồ sơ công chứng và thực hiện thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật đối với việc thế chấp tài sản nêu trên của khách hàng. Việc thế chấp tài sản này được thể hiện cụ thể tại Hợp đồng thế chấp QSD đất số công chứng 1604 ngày 16/8/2013.

*Tại bản án sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 04/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hà Nội đã xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên X (pháp nhân gười kế thừa quyền và nghĩa vụ là VPbank) đối với anh Nguyễn Đức D, chị Nguyễn Thị Kim Y về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trịnh Trọng H về việc tranh chấp Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn rút yêu cầu đối với số tiền phạt chậm trả là 1.581.164.568 đồng (*một tỷ, năm trăm tám mươi một nghìn, một trăm sáu mươi tư triệu, năm trăm sáu mươi tám đồng*).

4. Buộc anh Nguyễn Đức D, chị Nguyễn Thị Kim Y phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng các khoản tiền tính đến ngày 13/02/2020 gồm:

- Nợ gốc: 2.486.076.385 đồng.
- Nợ lãi trong hạn là: 57.772.142 đồng.
- Nợ lãi quá hạn là: 2.726.804.565 đồng.

*Tổng cả gốc và lãi là: 5.270.653.092 đồng (Năm tỷ, hai trăm bảy mươi triệu, sáu trăm năm mươi ba nghìn, không trăm chín mươi hai đồng).*

5. Buộc anh Nguyễn Đức D, chị Nguyễn Thị Kim Y phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh cho VPbank từ ngày 14/02/2020 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 01082013-022-CN ngày 16/8/2013.

6. Trường hợp anh Nguyễn Đức D, chị Nguyễn Thị Kim Y không thanh toán được khoản nợ nêu trên, thì VPbank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng thửa đất số X, tờ bản đồ số 17 tại thôn D, xã V, huyện D, thành phố Hà Nội mang tên anh Nguyễn Đức D.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình bà Lưu Thị Q và vợ chồng anh Trịnh Trọng H.

7. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VPbank, thì anh Nguyễn Đức D, chị Nguyễn Thị Kim Y phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho VPbank.

Ngoài ra, bản án còn quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên tòa sơ thẩm, ngày 20/3/2020, Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hà Nội nhận được đơn kháng cáo đề ngày 17/3/2020, gửi qua đường Bưu điện ngày 19/3/2020 của VPBank với nội dung: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung liên quan đến tài sản đảm bảo của khoản vay.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

*Nguyên đơn - VPbank trình bày:*

Khi cho vay, Vpbank có xem xét thẩm định tại chỗ; anh D có cam kết là nhà đất là của anh D. Theo quy định của Pháp luật thì trong giấy chứng nhận ghi nhận nhà thì mới thế chấp quyền sở hữu nhà trong Hợp đồng thế chấp. Có nhà trên đất mà không được ghi nhận trong giấy chứng nhận QSD đất, không ghi nhận trong Hợp đồng chuyển nhượng thì cũng không thể làm thủ tục thế chấp QSH nhà trong Hợp đồng thế chấp. Do vậy, VPbank nhất trí với bản án sơ thẩm về phần giải quyết Hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, phán quyết của bản án sơ thẩm về phần Hợp đồng thế chấp làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của VPbank. Do vậy, đề

ngợi Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm tuyên nếu ông Dũng, bà Yến không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì VPBank có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất.

*Bị đơn - anh Nguyễn Đức D trình bày:* Anh là bạn của anh Trịnh Trọng P. Anh biết anh P được bố mẹ cho nhà đất. Việc hai bên làm thủ tục chuyển nhượng chỉ là thủ tục để vay tiền. Tại thời điểm làm thủ tục mua bán thì anh thấy có nhà cấp bốn, sân vườn.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - anh Trịnh Trọng H trình bày:* Năm 2012, anh làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng ngôi nhà 03 tầng. Toàn bộ tiền để xây nhà và các công trình khác trên đất là tiền của vợ chồng anh. Việc anh P ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh D anh không biết. Việc anh D thế chấp tài sản đó cho VPBank anh cũng không biết. Ngân hàng có lỗi là việc khi cho vay đã không thẩm định tài sản làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh. Đề nghị Toà án giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Trịnh Trọng P trình bày:* Anh được bố mẹ cho tặng nhà đất. Do cần vay tiền anh đã làm thủ tục chuyển nhượng cho anh D để vay tiền; giữa anh và anh D không bán, không nhận tiền, không bàn giao nhà. Anh xác nhận anh H đã xây nhà ngôi nhà ba (03) tầng trên đất từ năm 2012.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1] Về tố tụng:**

**[1.1] Về quyền khởi kiện, phạm vi khởi kiện:**



*Theo đơn khởi kiện của Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) đề nghị:*

1. Buộc anh Nguyễn Đức D và chị Nguyễn Thị Kim Y trả cho VPBank tổng số nợ đến hết ngày 13/02/2020 là: 6.851.817.660 đồng (*sáu tỷ, tám trăm năm một triệu, tám trăm mười bảy nghìn, sáu trăm sáu mươi đồng*).

2. Anh D, chị Y phải tiếp tục chịu lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh từ ngày 14/02/2020 đến khi thực tế trả hết nợ với lãi suất quá hạn theo thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng và quy định của VPBank.

3. Nếu anh D, chị Y không thực hiện trả nợ cho VPBank theo yêu cầu nêu trên thì VPBank có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên và phát mại tài sản bảo đảm của khách hàng đã thế chấp cho VPBank để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số X thôn Đ, xã V, huyện D, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Đức D .

8. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VPBank thì anh D, chị Y phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho VPBank.

*Theo đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Trọng H đề nghị:*

Hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2011 giữa hộ gia đình bà Lưu Thị Q và anh Trịnh Trọng P ; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2013 giữa anh Trịnh Trọng P và anh Nguyễn Đức D; Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/8/2013 giữa anh Nguyễn Đức D và VPBank liên quan đến thửa đất số X, tờ bản đồ số X thôn Đ, xã V, Đông Anh.

Các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ nêu trên là đảm bảo quyền khởi kiện theo Điều 4 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết:*

Bị đơn và đối tượng tranh chấp trong vụ án này là nhà, đất đều có địa chỉ tại thôn Đại Lộ, xã V, huyện D, thành phố Hà Nội.

Toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết vụ án theo lãnh thổ và loại việc.

[1.3] *Về quan hệ pháp luật; tư cách người tham gia tố tụng:*

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn. Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] *Về kháng cáo, về phạm vi giải quyết tại cấp phúc thẩm:*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Duy I có mặt tại

phiên toà sơ thẩm ngày 04/3/2020. Ngày 20/3/2020, Toà án cấp sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của VPBank đề ngày 17/3/2020; VPBank đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về Hợp đồng tín dụng, số tiền vay, nợ gốc, nợ lãi các đương sự không kháng cáo. VPBank kháng cáo đối với một phần bản án sơ thẩm liên quan đến tài sản đảm bảo của khoản vay. Do vậy, phạm vi xét xử phúc thẩm là yêu cầu kháng cáo của VPBank về việc yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất.

*[1.4] Về chứng cứ:*

Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 10/2/2020, Toà sơ thẩm đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự nộp và do Toà án thu thập. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Toà án thu thập. Ngoài tài liệu chứng cứ xuất trình tại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 10/2/2020, thì các đương sự xác nhận đã nộp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, không yêu cầu Toà án triệu tập đương sự khác.

Tại cấp sơ thẩm, các đương sự trong vụ án không phản đối về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do vậy, những tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*[1.5] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:*

Các đương sự đều đã được tổng đạt hợp lệ đến tham gia phiên toà lần thứ hai. Tại phiên toà hôm nay, có mặt ông Phạm Văn Tuyên, ông Nguyễn Đức Dũng, anh Trịnh Trọng H, anh Trịnh Trọng T, anh Trịnh Trọng P; vắng mặt các đương sự khác. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo khoản 2,3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

**[2] Xét kháng cáo của VPBank yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất:**

*[2.1] Xét tài sản đảm bảo là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:*

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng thửa đất số X, tờ bản đồ số 17, diện tích 400 m<sup>2</sup> tại thôn D, xã V, huyện D, thành phố Hà Nội, mang tên anh Nguyễn Đức D.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được các bên lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm. Các chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng thế chấp phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] *Xét tài sản là nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất:*

Năm 2012, vợ chồng anh Trịnh Trọng H xây dựng ngôi nhà 03 tầng, có giấy phép xây dựng, có bản thiết kế công trình và các hóa đơn chứng từ mua nguyên vật liệu xây dựng đứng tên anh Trịnh Trọng H. Đến ngày 06/8/2013, vợ chồng anh Trịnh Trọng P mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Đức D. Tại hợp đồng các bên chỉ chuyển nhượng đất mà không mua bán tài sản trên đất. Hơn nữa tài sản đó không thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh P mà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng anh Trịnh Trọng H, nên đủ cơ sở khẳng định vợ chồng anh P chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D.

Năm 2013, vợ chồng anh D ký hợp đồng thế chấp nhưng khi đó vợ chồng anh D không phải là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 16/08/2013 chỉ thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, không thế chấp nhà và tài sản gắn liền với đất.

Ngoài ra, tại Biên bản định giá tài sản ngày 16/08/2013; chỉ thể hiện quyền sử dụng đất mà không thể hiện nhà và tài sản gắn liền với đất là lỗi của VPbank.

Đối với các tài sản gắn liền đất khác như ba (03) ngôi nhà cấp 4 và các công trình khác do gia đình bà Lưu Thị Q xây dựng từ những năm 1978, 1982, 2011. Khi các bên lập hợp đồng cho tặng, hợp đồng chuyển nhượng chỉ thỏa thuận liên quan đến quyền sử dụng đất mà không thỏa thuận gì đến tài sản gắn liền đất.

Vì vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi xử lý quyền sử dụng đất phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản gắn liền đất cho gia đình bà Quế và vợ chồng anh H.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ; không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của VPbank, cần giữ nguyên nội dung của bản án sơ thẩm.

### **[3] Về nghĩa vụ chịu án phí:**

[3.1] *Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:* Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[3.2] *Về nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm:* Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X(pháp nhân kế thừa quyền và nghĩa vụ là VPBank) phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

### ***Căn cứ:***

- Điều 275, Điều 280, Điều 293, Điều 299, Điều 320, Điều 325, Điều 357, Điều 459, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 4; Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 68; Điều 91; Điều 93; Điều 147; Điều 148; Điều 201; Điều 271, Điều 272; Điều 273; khoản 2 Điều 296; khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

- Luật Ngân hàng nhà nước năm 2010;

- Luật thi hành án dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

### **Xử:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X (pháp nhân kế thừa quyền và nghĩa vụ là Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng), giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X (pháp nhân kế thừa quyền và nghĩa vụ là Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng) đối với anh Nguyễn Đức D, chị Nguyễn Thị Kim Y về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trịnh Trọng H về việc tranh chấp Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn rút yêu cầu đối với số tiền phạt chậm trả là 1.581.164.568 đồng (*một tỷ, năm trăm tám mươi một nghìn, một trăm sáu mươi tư triệu, năm trăm sáu mươi tám đồng*).

4. Buộc anh Nguyễn Đức D, chị Nguyễn Thị Kim Y phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng các khoản tiền tính đến ngày 13/02/2020 gồm:

- Nợ gốc: 2.486.076.385 đồng.
- Nợ lãi trong hạn là: 57.772.142 đồng.

- Nợ lãi quá hạn là: 2.726.804.565 đồng.

***Tổng cả gốc và lãi là: 5.270.653.092 đồng (năm tỷ, hai trăm bảy mươi triệu, sáu trăm năm mươi ba nghìn, không trăm chín mươi hai đồng).***

5. Buộc anh Nguyễn Đức D, chị Nguyễn Thị Kim Y phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng từ ngày 14/02/2020 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 01082013-022-CN ngày 16/8/2013.

6. Trường hợp anh Nguyễn Đức D, chị Nguyễn Thị Kim Y không thanh toán được khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng thửa đất số X, tờ bản đồ số 17 tại thôn D, xã V, huyện D, thành phố Hà Nội mang tên anh Nguyễn Đức D.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình bà Lưu Thị Q và vợ chồng anh Trịnh Trọng H.

7. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng, thì anh Nguyễn Đức D, chị Nguyễn Thị Kim Y phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

#### **8. Về án phí:**

##### **8.1. Về án phí sơ thẩm:**

Anh Nguyễn Đức D và chị Nguyễn Thị Kim Y phải chịu toàn bộ tiền án phí sơ thẩm là 113.270.000 đồng (*một trăm mười ba triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng*) để sung vào ngân sách Nhà nước.

Anh Trịnh Trọng H phải chịu 900.000 đồng (*chín trăm nghìn đồng*) tiền án phí sơ thẩm để sung vào ngân sách Nhà nước, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp 900.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0008912 ngày 26/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Anh H đã nộp đủ tiền án phí.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X(pháp nhân kế thừa quyền và nghĩa vụ là Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng) được nhận lại 56.633.000 đồng (*năm mươi sáu triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0008673 ngày 08/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

##### **8.2. Về án phí Phúc thẩm:**

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X(pháp nhân kế thừa quyền và nghĩa vụ là Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng) phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0015482 ngày 26/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D

9. Trong trường hợp bản án quyết định 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.  
Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Nơi nhận:***

- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND quận D;
- CCTHADS quận D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Thu Hồng**



