

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 93/2021/DS-PT.

Ngày: 17/8/2021

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng thế chấp tài sản”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

***Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

***Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Minh Hiền.

***Các thẩm phán:*** Ông Đặng Văn Quyết;  
Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Hương Mai - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:*** Ông Lương Thất Tùng—  
Kiểm sát viên.

Ngày 17/8/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2021/TLPT- DS ngày 06/01/2021 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2021/QĐ-PT ngày 22/02/2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Việt Nam Th.

Trụ sở: Số 89 đường Láng H, phường Láng H, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc H1 – Cán bộ xử lý nợ, (có mặt).

**Đồng bị đơn:** Anh Trần Việt T, sinh năm 1983, (vắng mặt);

Nơi cư trú: Thôn K 11, xã Hương S, huyện L, tỉnh Bắc Giang

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1988, vợ anh T, (vắng mặt);

Nơi cư trú: Thôn Nam T 3, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

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

1. Bà Dương Thị B, sinh năm 1963, (xin vắng mặt);

2. Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1951, (có mặt);

Đều cư trú: Thôn K 11, xã Hương S, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

3. Văn phòng Công chứng X;

Địa chỉ: Số 396 đường Lê L, phường Hoàng Văn Th, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Do ông Trần văn D- Trưởng Văn phòng là người đại diện, (có đơn đề nghị xin vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V** do ông Nguyễn Ngọc H1 – Cán bộ xử lý nợ là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Theo các Hợp đồng tín dụng mà vợ chồng anh Trần Việt T và chị Nguyễn Thị H đã ký kết với Ngân hàng TMCP Việt Nam Th, (gọi tắt là Ngân hàng) thì vợ chồng anh T, chị H đã vay của Ngân hàng tổng số tiền là 350.000.000đ, mục đích vay tiền để tiêu dùng, sắm sửa vật dụng trong gia đình.

Để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng anh T, chị H tại Ngân hàng, ngày 17/3/2017, bà Dương Thị B và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 541/2017. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thửa 53, tờ bản đồ số 59, địa chỉ thửa đất: Thôn K 11, xã Hương S, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành sổ W 093562, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01451QSDĐ/495/QĐ-CT do UBND huyện L cấp ngày 07/6/2002 mang tên hộ gia đình bà Dương Thị B. Hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng tại Văn phòng Công chứng X, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, anh Trần Việt T, chị Nguyễn Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng từ ngày 19/12/2017. Tạm tính đến ngày 16/02/2020, vợ chồng anh T, chị H còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 334.011.661đ, tiền lãi là 214.713.445đ, tổng tiền gốc và tiền lãi là: 548.725.106đ. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh T, chị H phải trả cho Ngân hàng toàn bộ khoản nợ trên, nhưng anh T, chị H đã không thực hiện.

Nay, Ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh Trần Việt T, chị Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 16/02/2020 là 548.725.106đ; Ngân hàng yêu cầu phải trả toàn bộ tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 17/02/2020 đến khi vợ chồng ông Trần Tuấn, chị H thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ. Nếu anh T, chị H không trả tiền cho Ngân hàng thì Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa các bên để thu hồi nợ.

**Bị đơn là anh Trần Việt T, chị Nguyễn Thị H** đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án; niêm yết và thông báo các văn bản tố tụng trên Cổng thông tin điện tử của Tòa án nhân dân tối cao, Báo Công Lý, Trung tâm Quảng cáo và dịch vụ truyền thông đa phương tiện của Đài tiếng nói Việt Nam theo quy định của pháp luật, nhưng anh T, chị H vẫn không có bản tự khai và không đến Tòa án để làm việc.

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

**Bà Dương Thị B trình bày:** Bà là mẹ đẻ anh Trần Việt T. Bà là em gái của bà Dương Thị Đ. Hai chị em bà có 2 thửa đất nằm sát nhau. Nguồn gốc của 2 thửa đất này là của bố mẹ bà để lại. Khi vợ chồng anh T, chị H vay tiền của Ngân hàng, bà đã dùng QSDĐ và các tài sản trên đất của hộ gia đình bà đem thế chấp cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 59, địa chỉ thửa đất: Thôn K 11, xã Hương S, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành sổ W 093562, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01451QSDĐ/495/QĐ-CT do UBND huyện L cấp ngày 07/6/2002 mang tên hộ gia đình bà là Dương Thị B. Nay, Ngân hàng khởi kiện đề nghị phát mại tài sản thế chấp, trong quá trình Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ thì bà mới biết là bà đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 53 chính là thửa đất mà bà Đ đang quản lý, sử dụng. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Bà yêu cầu vợ chồng anh T, chị H phải trả hết tiền cho Ngân hàng để trả bà Giấy chứng nhận QSDĐ.

**Bà Dương Thị Đ trình bày:** Bà là chị gái của bà B. Hiện nay bà có thửa đất nằm liền kề với thửa đất của bà B tại thôn K 11, xã Hương S, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Nguồn gốc của 02 thửa đất mà bà và bà B đang quản lý là do bố bà là cụ Đặng Công D1 khai phá từ năm 1950; sau khi cụ D1 chết để lại khu đất này cho bà Đặng Thị Nh là chị cả trong gia đình. Sau khi bà Nh chết, bà và bà B quản lý, sử dụng phần diện tích đất này từ năm 1984 đến nay. Bà đang quản lý thửa đất số 53, tờ bản đồ số 59 có diện tích 282,9m<sup>2</sup> (đo thực tế là 305,2m<sup>2</sup>), trên đất có nhà cấp 4

và công trình phụ của bà. Bà B đang quản lý thửa đất số 29, tờ bản đồ số 59 có diện tích 1308,6m<sup>2</sup> (đo thực tế là 1317,7m<sup>2</sup>), thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Việc bà B đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất mà bà đang quản lý, sử dụng thì bà không biết. Nay, có sự tranh chấp giữa Ngân hàng với bà B thì bà mới biết được là bà B đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất mà bà đang quản lý, sử dụng. Việc bà B đã dùng nhà và đất của bà để đem đi thế chấp cho Ngân hàng, để đảm bảo cho anh T là con trai bà B vay tiền của Ngân hàng thì bà cũng không biết. Bà đề nghị vợ chồng anh T, chị H phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Đối với tài sản thế chấp là QSDĐ và nhà của bà thì bà không đồng ý phát mại theo yêu cầu của Ngân hàng.

**Văn phòng Công chứng X** do ông Trần Văn D - Trưởng Văn phòng đại diện trình bày: Ngày 17/3/2017, Văn phòng Công chứng X có địa chỉ: Số 396 đường Lê L, phường Hoàng Văn Th, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, đã công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 541/2017 ngày 17/3/2017. Số công chứng 541/2017, quyển số 12, ngày 17/3/2017. Văn phòng Công chứng X đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản nói trên. Quá trình thực hiện việc công chứng, Văn phòng Công chứng đã thực hiện đầy đủ các bước theo quy định của pháp luật.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Toà án nhân dân huyện L áp dụng các Điều 26; 35; 147; 228; 235; 264; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các Điều 122; 123; 131; 357; 463; 466; 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao. Điều 26; 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Th.

Buộc vợ chồng anh Trần Việt T, chị Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Th số tiền gốc là 334.011.661đ và tiền lãi tính đến hết ngày 08/9/2020 là 235.464.633đ, tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 569.476.294đ, (năm trăm sáu chín triệu bốn trăm bảy sáu nghìn hai trăm chín tư đồng); ngoài ra vợ chồng anh T, chị H còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tiếp theo (kể từ ngày 09/9/2020) theo mức lãi suất ghi trong Hợp đồng tín

dụng số 12407286, ngày 17/3/2017 và Giấy vay tiêu dùng ngày 20/3/2017, cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ của Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ.

Trường hợp trong các Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay, thì lãi suất mà người phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Th về việc đề nghị anh Trần Việt T, chị Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng số tiền phạt chậm trả lãi tính đến hết ngày 08/9/2020 là 99.690.853đ.

2/ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 541/2017 ngày 17/3/2017, số công chứng 541/2017, quyển số: 12/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 17/3/2017, tại Văn phòng Công chứng X là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Th phải trả lại bà Dương Thị B 01 Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành W 093562, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 01451 QSDĐ/495/QĐ-CT ngày 17/6/2002, địa chỉ thửa đất: Thôn K 11, xã Hương S, huyện L, tỉnh Bắc Giang, mang tên người sử dụng đất là Hộ bà Dương Thị B. Theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 541/2017 ngày 17/3/2017, số công chứng 541/2017, quyển số: 12/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 17/3/2017 tại Văn phòng Công chứng X.

Anh Trần Việt T, chị Nguyễn Thị H phải hoàn trả Ngân hàng TMCP Việt Nam Th 3.000.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

### 3/ Về án phí DSST:

Anh Trần Việt T, chị Nguyễn Thị H phải chịu 26.779.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Th phải chịu 4.985.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng Ngân hàng được khấu trừ vào 12.975.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Th 7.990.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0002219, ngày 23/3/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Ngoài ra bản án tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/9/2020, Ngân hàng do ông H1 là người đại diện theo ủy quyền nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của Ngân hàng thuộc trường hợp kháng cáo quá hạn.

Ngày 02/11/2020, Hội đồng xét kháng cáo quá hạn của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang có Quyết định số 03/2020/QĐ-PT chấp nhận kháng cáo quá hạn của Ngân hàng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Ngân hàng do ông Nguyễn Ngọc H1 là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày:

- Đối với Hợp đồng tín dụng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về việc buộc vợ chồng anh T, chị H phải trả cho Ngân hàng tiền phạt chậm trả lãi tính đến ngày 08/9/2020 là 99.690.853đ

- Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa bà B với Ngân hàng: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng là có giá trị pháp lý vì các lý do sau: Quá trình định giá tài sản thế chấp, bà B vẫn thừa nhận tài sản thế chấp là QSD của thửa đất số 53, tờ bản đồ số 59, đất có diện tích 305,2m<sup>2</sup> là của bà B. Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Dương Thị B. Do bị đơn là vợ chồng anh Trần Việt T, chị Nguyễn Thị H không trả được tiền đầy đủ cho Ngân hàng và Hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp nên Ngân hàng có quyền đề nghị phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản đã được ký kết giữa các bên để thu hồi nợ.

+ Tại phiên tòa ngày 28/4 và ngày 27/6 anh Trần Việt T đã trình bày: Anh là con của bà B và là cháu của bà Đ. Anh không đồng ý trả tiền phạt chậm trả lãi cho Ngân hàng. Đối với số tiền gốc và tiền lãi theo bản án sơ thẩm đã tuyên thì anh đề nghị được trả dần trong thời gian 6 tháng. Việc mẹ anh là bà B được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất mà bà Đ đang quản lý, sử dụng thì anh và mẹ anh cũng không biết. Nếu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày anh cam kết với Ngân hàng mà anh không trả hết tiền cho Ngân hàng thì anh cũng đồng ý phát mại tài sản thế chấp đối với nhà và đất mà bà Đ đang quản lý.

+ Bà Dương Thị Đ đã trình bày: Nguồn gốc của thửa đất của bà và bà B là của bố mẹ bà để lại. Bà đã sử dụng thửa đất này đã khoảng 30 năm và đã 4 lần xây nhà và sửa chữa nhà. Quá trình sử dụng đất bà có kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng đến nay bà vẫn chưa được cấp. Việc bà B đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất mà bà đang quản lý, sử dụng và việc bà B thế chấp nhà và đất của bà cho Ngân hàng thì bà không được biết. Bà không đồng ý với ý kiến của Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản của bà trong trường hợp vợ chồng anh T, chị H không trả được tiền cho Ngân hàng.

**Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng: Giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử về nghĩa vụ trả tiền của vợ chồng anh T với Ngân hàng.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

Theo Hợp đồng tín dụng số 12407286 ngày 17/3/2017 và Giấy vay tiêu dùng ngày 20/3/2017 mà vợ chồng anh Trần Việt T và chị Nguyễn Thị H đã ký kết với Ngân hàng TMCP Việt Nam Th, (gọi tắt là Ngân hàng) thì anh T và chị H vay của Ngân hàng số tiền gốc là 350.000.000đ, mục đích vay tiêu dùng, sắm sửa vật dụng trong gia đình.

Để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng anh T, chị H tại Ngân hàng, ngày 17/3/2017, bà Dương Thị B và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 541/2017. Tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất thửa 53, tờ bản đồ số 59 tại thôn K 11, xã Hương S, huyện L, tỉnh Bắc Giang, Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành sổ W 093562, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01451QSDĐ/495/QĐ-CT do UBND huyện L cấp ngày 07/6/2002 mang tên hộ gia đình bà Dương Thị B. Hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng tại Văn phòng Công chứng X, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, anh Trần Việt T, chị Nguyễn Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng từ ngày 19/12/2017.

Nay, Ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh Trần Việt T, chị Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày 08/9/2020 là 334.011.661đ tiền gốc; 235.464.633đ tiền lãi và 99.690.853đ tiền phạt chậm trả lãi. Tổng cộng cả tiền gốc, tiền lãi và tiền phạt chậm trả lãi là: 669.167.147đ; Ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh T còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận ghi trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 17/02/2020 đến khi vợ chồng anh T, chị H thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp anh T, chị H không trả tiền cho Ngân hàng, Ngân

hàng đề nghị phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa các bên để thu hồi nợ.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc vợ chồng anh T, chị H phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 569.476.294đ; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với việc vợ chồng anh T, chị H phải trả cho Ngân hàng số tiền phạt chậm trả lãi là 99.690.853đ; bản án còn tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản là vô hiệu.

Sau khi xét xử, Ngân hàng đã nộp đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc vợ chồng anh T, chị H phải trả cho Ngân hàng tiền phạt chậm trả lãi với số tiền 99.690.853đ và đề nghị xác định Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa các bên là có giá trị pháp lý.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng về việc đề nghị anh T phải trả cho Ngân hàng tiền phạt chậm trả lãi với số tiền 99.690.853đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Ngân hàng trình bày thì tiền phạt chậm trả lãi của anh T được Ngân hàng tính như sau:

Tiền phạt chậm trả lãi = Tiền lãi lũy kế của thời gian tính lãi quá hạn chưa trả x số ngày quá hạn trong thời gian tính lãi đó x 9,99%/năm.

VD: Từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019 là 92 ngày, tiền gốc là 46.511.661đ, mức lãi suất trong hạn là 24,70%, mức lãi suất quá hạn là 37,05%, tiền lãi phát sinh 4.403.879đ, lãi lũy kế 38.511.353đ.

Tiền phạt chậm trả lãi = Tiền lãi lũy kế của thời gian tính lãi quá hạn chưa trả (38.511.353đ) x 92 ngày x 9,99%/năm = 3.646.383đ;

Tiếp đó từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/3/2020 là 91 ngày, tiền nợ gốc 46.511.661đ, mức lãi suất trong hạn 24,40%, mức lãi suất quá hạn là 36,60%, tiền lãi phát sinh 4.303.104đ, tiền lãi lũy kế của thời gian tính lãi quá hạn chưa trả (42.814.457đ);

Theo cách nêu trên, Ngân hàng đã tính tiền phạt chậm trả lãi kỳ tiếp theo là 3.961.051đ.....

Nhưng theo điểm a, b khoản 2, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quy định:

“Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng xác lập kể từ ngày 01/01/2017 được xác định như sau:

a) Lãi trên nợ gốc, lãi trên nợ gốc quá hạn được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.



b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn”.

Như vậy việc tính tiền phạt chậm trả lãi của Ngân hàng được tính theo cách như trên được coi là “tính lãi của tiền lãi”, hay “lãi mẹ đẻ lãi con”. Việc tính tiền lãi phạt của Ngân hàng nêu trên là không đúng với hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu kiện đòi tiền phạt chậm trả lãi tính đến hết ngày 08/9/2020 là 99.690.853đ của Ngân hàng TMCP Việt Nam đối với vợ chồng anh T, chị H là có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng về nội dung này. Cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về việc chỉ phải buộc anh T phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi theo quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng về việc xác định Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà B với Ngân hàng có giá trị pháp lý, Ngân hàng có quyền đề nghị phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không trả được nợ cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét về nội dung của Hợp đồng thế chấp tài sản:

Tại khoản 1, Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản đã nêu: Bên thế chấp (bà Dương Thị B) đồng ý thế chấp tài sản dưới đây cho bên Ngân hàng để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên vay. Tài sản thế chấp là QSDĐ theo Giấy chứng nhận QSDĐ số W 093562, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01451QSDĐ/495/QĐ-CT do UBND huyện L cấp ngày 07/6/2002 mang tên hộ gia đình bà Dương Thị B đối với thửa đất thửa 53, tờ bản đồ số 59, diện tích đất tại thôn K 11, xã Hương S, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Tại Đơn đề nghị đăng ký thế chấp của bà B ngày 17/3/2017 gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã nêu: “Các bên cam đoan những thông tin được kê khai trên là trung thực đầy đủ, phù hợp với thỏa thuận của các bên và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về thông tin đã kê khai”, (BL 38-39)

Tại văn bản đề nghị và văn bản thỏa thuận ngày 17/3/2017, bà B vẫn cam kết: “Bên thế chấp xác nhận và cam kết rằng toàn bộ tài sản thế chấp thuộc sở hữu riêng là của bên thế chấp và không liên quan tới quyền sở hữu, sử dụng của bất kỳ

tổ chức, cá nhân nào khác” để bảo đảm nghĩa vụ của ông Trần Việt T và bà Nguyễn Thị H tại Vpbank.

Tại Biên bản định giá tài sản bảo đảm, bà B đã cam đoan: Tài sản thế chấp là không có tranh chấp.

+ Tại biên bản thẩm định ngày 01/7/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định: Bà Nguyễn Thị Dương là chị gái của bà Dương Thị B đang quản lý, sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 59 có diện tích 282,9m<sup>2</sup> (đo thực tế là 305,2m<sup>2</sup>) và các tài sản trên đất là nhà cấp 4 và công trình phụ. Bà B đang quản lý thửa đất số 29, tờ bản đồ số 59 có diện tích 1308,6m<sup>2</sup> (đo thực tế là 1317,7m<sup>2</sup>), thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nằm liền kề với thửa đất mà bà Đ đang quản lý, sử dụng.

+ Bà B đã trình bày: Việc UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà B đối với thửa đất mà bà Đ đang quản lý, sử dụng thì bà B cũng không biết.

+ Bà Đ đã trình bày: Việc bà B đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất mà bà Đ đang quản lý, sử dụng {thửa đất số đất số 53, tờ bản đồ số 59 có diện tích 282,9m<sup>2</sup> (đo thực tế là 305,2m<sup>2</sup>)} cũng như việc bà B đã dùng Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà B đối với nhà và đất của bà Đ để đem đi thế chấp tài sản với Ngân hàng thì bà Đ không biết.

+ Tại biên bản xác minh ngày 15/7/2020, ông Vi Văn U là trưởng thông Kép 11, xã Hương S đã trình bày: Thửa đất của bà Đ và thửa đất của bà B đã có nguồn gốc của bố mẹ để lại. Hai gia đình đã xây dựng nhà kiên cố từ trước năm 1990. Bà B đang ở thửa đất số 29 còn bà Đ đang ở tại thửa đất số 53. Trên thửa đất số 53 còn có miếu thờ do bà Đ xây từ rất lâu rồi, (BL 101).

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, Tòa án đã có Quyết định thu thập chứng cứ về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 59 mang tên bà B đối với UBND xã H và UBND huyện L,

+ UBND xã H đã có quan điểm: Hộ gia đình bà Đ đã ở trên thửa đất này từ năm 1982 và đã xây dựng công trình kiên cố trên đất từ năm 2000. Ngày 07/6/2000 UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Dương Thị B. Tuy nhiên các bên đều không biết việc cấp nhầm Giấy chứng nhận QSDĐ này. Khi bà B thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng thì Ngân hàng cũng không biết nội dung này.

+ Đối với UBND huyện L có quan điểm: Căn cứ vào Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của bà B, Hội đồng đăng ký đất đai xã Hương S đã tiến hành xem xét đối với thửa đất nêu trên đủ điều kiện để trình UBND huyện L cấp Giấy

chứng nhận QSDĐ, chủ sử dụng là bà B. Thời điểm kê khai thửa đất trên để đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì bà B không biết thửa đất trên do bà Đ đang sử dụng nên Hội đồng đăng ký đất đai xã Hương S đã thực hiện theo Đơn đề nghị của bà B. Ngày 07/6/2000 UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Dương Thị B đối với thửa đất nêu trên theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND xã Hương S trình. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà B là không đúng đối tượng đang sử dụng đất. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xem xét thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà B đối với thửa đất nói trên.

Như vậy có thể khẳng định: Tại thời điểm bà B ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng thì tài sản thế chấp là QSD của thửa đất số 53, tờ bản đồ số 59, đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà B. Nhưng thửa đất và tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 đã được bà Đ quản lý sử dụng từ trước thời điểm mà bà B được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. UBND huyện L cũng đã thừa nhận việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 53 cho bà B là không đúng đối tượng đang sử dụng đất.

Lẽ ra trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm phải thu thập chứng cứ về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình bà B và phải đưa UBND huyện L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện L vào tham gia tố tụng là vi phạm khoản 4, Điều 68 BLTTDS. Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần áp dụng khoản 3, Điều 308 BLTTDS hủy 1 phần bản án dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về Hợp đồng thế chấp tài sản, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về số tiền án phí DSPT: Các đương sự không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Về số tiền chi phí tố tụng: Ngân hàng đã tạm ứng chi phí thẩm định là 3.000.000đ, số tiền này sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết khi xét xử lại vụ án.

Vì các lẽ trên.

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 2, Điều 308 BLTTDS chấp nhận 1 phần kháng cáo của Ngân hàng, sửa bản án dân sự sơ thẩm đã xử.

[I] Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS giữ nguyên phần quyết định bản án dân sự sơ thẩm đã xử đối với tranh chấp về Hợp đồng tín dụng, (nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng anh T, chị H đối với Ngân hàng).

Áp dụng các Điều 26; 35; 147; 228; 235; 264; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các Điều 357; 463; 466; 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nghị quyết 01/2019/NQ-UBTP của Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26; 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Th. Buộc vợ chồng anh Trần Việt T, chị Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th số tiền gốc và tiền lãi tính đến hết ngày 08/9/2020 là 569.476.294đ, (năm trăm sáu chín triệu bốn trăm bảy sáu nghìn hai trăm chín tư đồng). Trong đó 334.011.661đ tiền gốc và 235.464.633đ tiền lãi.

Anh T, chị H còn phải thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi của số tiền gốc theo Hợp đồng tín dụng số 12407286, ngày 17/3/2017 và Giấy vay tiêu dùng ngày 20/3/2017, kể từ ngày 09/9/2020 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay, thì lãi suất mà người phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Không chấp nhận yêu cầu kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Th đề nghị anh Trần Việt T, chị Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng số tiền phạt chậm trả lãi tính đến ngày 08/9/2020 là 99.690.853đ.

2/ Về án phí DSST:

Anh Trần Việt T, chị Nguyễn Thị H phải chịu 26.779.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Th phải chịu 4.985.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 12.975.000đ tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp. Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Th số tiền thừa là 7.990.000đ theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0002219, ngày 23/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 của 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.

[III] Áp dụng khoản 3, Điều 308 BLTTDS, hủy 1 phần bản án dân sự sơ thẩm đối với việc giải quyết tranh chấp về “Hợp đồng thế chấp tài sản”, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

+ Án phí DSPT: Các đương sự không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền số AA/2019/0002678, ngày 18/11/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Đã ký**  
**Phạm Thị Minh Hiền**

