

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 10/2021/KDTM-PT  
Ngày 10/5/2021  
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 HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lương Thị Hải Hà

*Các Thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Ông Đặng Minh Hạnh

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Việt Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng:*** Ông Đỗ Văn Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2020/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng;

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 23/2020/KDTM-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 36/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 48/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 61/2021/QĐ-PT ngày 9 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 67/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2021 và Thông báo về việc rời lịch phiên tòa số 72/TB-TA ngày 04 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Quốc Tế Việt Nam (sau đây viết tắt là VIB); địa chỉ: Tầng 1, (tầng trệt); tầng 2, tòa nhà Sailing Tower, số 111 P, pP B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Trần Thị Thanh N - Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (Văn bản ủy quyền số 78876.20 ngày 16/3/2020); có mặt.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Ông Phạm Văn T, sinh năm 1960 và bà Trần Thị P, sinh năm 1961; địa chỉ: Xóm C, xã L, huyện T, thành phố Hải Phòng; ông T có mặt, bà P vắng mặt.

Anh Phạm Văn G sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Chị Phạm Thị R sinh năm 1982; địa chỉ: Khu E, quận D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Chị Phạm Thị P sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn Y, xã S, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Anh Phạm Văn Q sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Ông Phạm Văn P (Phạm Văn M), sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Bà Bùi Thị F sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Bà Bùi Thị X, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị E và bà Đinh Thị X:* Ông Phạm Văn P, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Văn phòng Công chứng số 4, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số 61, N, P H, quận L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam và bà Nguyễn Thị H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **Tóm tắt nội dung, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:**

*Theo đơn khởi kiện E ngày 27 tháng 12 năm 2016 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H (có giấy phép kinh doanh cá thể) vay vốn tại Ngân hàng

TMCP Quốc tế Việt Nam (sau đây viết tắt là VIB) – Phòng giao dịch Thủy Nguyên theo Hợp đồng tín dụng số: 1009/HĐTD1-VIB32/11 ngày 09/11/2011 với những nội dung sau:

Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng);

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh mảnh rèm, chăn ga, gối đệm các loại; Thời hạn vay: Theo thời hạn của từng khế ước nhận nợ nhưng không quá 06 tháng đối với từng khế ước; lãi suất vay: áp dụng vào thời điểm giải ngân, chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của VIB tại mỗi thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật; R thức trả nợ: trả nợ gốc. Thời hạn trả nợ gốc của từng món vay 06 tháng kể từ ngày nhận nợ; trả nợ lãi: vào ngày 15 hàng tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng 200m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm An Lợi, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, thửa đất số 862, của tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0903712, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 510 QSDĐ/HP-TN-AL-Q1 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 27/02/2005 cho chủ sử dụng là ông Trần Văn Hai và đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 29/06/2007 của UBND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Tài sản 2: Quyền sử dụng 120 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm An Tiến, xã L, huyện Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng, thửa đất số 880b, của tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 688726, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01189 QSDĐ/HP-TN-AL do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 16/07/2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Phạm Văn T.

Các tài sản trên đã được các bên ký kết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1080/017/BĐ, số công chứng 3287.TCTS/PTXB-10, Quyền số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 04/11/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản, số công chứng 1039/TCTS/PTXB.07, Quyền số 05.TP/CC/HĐGD ký ngày 07/09/2007, Phụ lục sửa đổi hợp đồng thế chấp số 3285.PLTCTS/PTXB-10, Quyền số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 04/11/2010 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1009/HĐTD1-VIB32/11 ngày 09/11/2011, VIB đã giải ngân cho bên vay là bà Nguyễn Thị H theo các Khế ước nhận nợ với nội dung cụ thể như sau:

- Khế ước nhận nợ số: 1009.04/KUNN1-VIB32/11 ngày 10/10/2012. Số tiền nhận nợ: 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng); mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh mảnh rèm, chăn ga, gối đệm các loại; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 10/10/2012; lãi suất vay: ba (03) tháng đầu áp dụng lãi suất là 14,5%, từ tháng thứ 4 thay đổi theo quy định của VIB và phù hợp quy định của pháp luật; R thức trả nợ: trả nợ gốc vào ngày 10/04/2013, trả nợ lãi vào ngày 15 hàng tháng.

- Khế ước nhận nợ số: 1009.05/KUNN1-VIB32/11 ngày 09/11/2012. Số tiền nhận nợ: 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng); mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh mảnh rèm, chăn ga, gối đệm các loại; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 09/11/2012; lãi suất vay: ba (03) tháng đầu áp dụng lãi suất là 14,5%, từ tháng thứ 4 thay đổi theo quy định của VIB và phù hợp quy định của pháp luật; R thức trả nợ: trả nợ gốc vào ngày 09/05/2013, trả nợ lãi vào ngày 15 hàng tháng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng:

Bà Nguyễn Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Khế ước nhận nợ số: 1009.04 là ngày 10/4/2013, Khế ước nhận nợ số: 1009.05 là ngày 09/5/2013. Do đó đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 10/4/2013.

Tính đến ngày 23/9/2020, bà Hải mới trả cho VIB 59.288.838 đồng nợ lãi. Tạm tính đến ngày 23/9/2020, tổng dư nợ của bà Nguyễn Thị H tại VIB là: 2.880.881.301 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 18.787.551 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.862.093.750 đồng.

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, VIB đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện cho bà Nguyễn Thị H thực hiện nghĩa vụ cho VIB, nhưng bà Hải không thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ. Vì vậy VIB yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam tổng số tiền nợ tính đến ngày 23/9/2020 là: 2.880.881.301 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 18.787.551 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.862.093.750 đồng. Bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 24/9/2020 cho đến khi bà Nguyễn Thị H trả hết nợ cho VIB.

2. Trong Q hợp bà Nguyễn Thị H không trả nợ cho VIB, E nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ cho VIB bao gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng 200m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm An Lợi, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, thuộc thửa đất

số 862, của tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0903712, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 510 QSDĐ/HP-TN-AL-Q1 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 27/02/2005 cho chủ sử dụng là ông Trần Văn Hai và đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 29/06/2007 của UBND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Tài sản 2: Quyền sử dụng 120 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm An Tiến, xã L, huyện Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng, thuộc thửa đất số 880b, của tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 688726, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01189 QSDĐ/HP-TN-AL do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 16/07/2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Phạm Văn T.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VIB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho VIB.

*Bị đơn - bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H xác nhận ký kết các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam. Cụ thể bà Hải có vay của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền 1.000.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh mảnh rèm, chăn ga, gối đệm các loại; thời hạn vay: Theo thời hạn của từng khế ước nhận nợ nhưng không quá 06 tháng đối với từng khế ước. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

Quyền sử dụng 200m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm An Lợi, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, thuộc thửa đất số 862, của tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0903712, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 510 QSDĐ/HP-TN-AL-Q1 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 27/02/2005 cho chủ sử dụng là ông Trần Văn Hai và đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 29/06/2007 của UBND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Quyền sử dụng 120 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm An Tiến, xã L, huyện Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng, thuộc thửa đất số 880b, của tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 688726, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01189 QSDĐ/HP-TN-AL do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 16/07/2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Phạm Văn T.

Quá trình vay vốn, do làm ăn kinh doanh thua lỗ, bà Hải gặp khó khăn về kinh tế dẫn tới vi phạm nghĩa vụ trả nợ với VIB. Nay VIB khởi kiện quan điểm

của bà Hải xác nhận còn nợ VIB các khoản nợ gốc và lãi nói trên. Bà Hải có trách nhiệm trả nợ dần và không đồng ý phát mại tài sản thế chấp.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*- Ông Phạm Văn T trình bày:*

Tháng 11 năm 2010, xuất phát từ mối quan hệ quen biết với chị Liên là chị gái của chị Nguyễn Thị H có đặt vấn đề mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T và nhờ vợ chồng ông T đứng ra thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay của bà Nguyễn Thị H tại VIB. Vợ chồng ông T đồng ý và đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay của chị Nguyễn Thị H là:

Quyền sử dụng 120 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm An Tiến, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, thuộc thửa đất số 880b, của tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: Đ 688726, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01189 QSDĐ/HP-TN-AL do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 16/07/2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Phạm Văn T.

Tại thời điểm thế chấp trên đất của vợ chồng ông T và trên đất của vợ chồng ông Phạm Văn Chật (ông Chật là anh trai ông T) có 01 ngôi nhà 04 gian lợp mái ngói do bố mẹ ông T để lại. Năm 2013, vợ chồng ông Chật và vợ chồng con trai ông Chật là cháu Phạm Văn TP đã phá ngôi nhà cũ 4 gian và xây ngôi nhà 02 tầng kiên cố trên nền móng ngôi nhà cấp 4 cũ. Khi chị Nguyễn Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ, VIB không thông báo cho vợ chồng ông T được biết. Do vậy, vợ chồng ông T không đồng ý phát mại tài sản đã thế chấp.

*- Ông Phạm Văn TP đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị E và bà Đinh Thị X cùng người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn TP thống nhất trình bày:*

Bố ông TP là ông Phạm Văn Chật có diện tích đất thổ cư là 616 m<sup>2</sup> tại thôn C, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã được UBND huyện Thủy Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 873998 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 873998 năm 1995. Trên đất có 01 ngôi nhà 04 gian lợp mái ngói do vợ chồng ông Chật xây dựng. Năm 2013, vợ chồng ông Chật cùng với vợ chồng ông Phạm Văn TP phá ngôi nhà cũ 4 gian và xây ngôi nhà 02 tầng kiên cố trên nền móng của ngôi nhà cấp 4 cũ. Năm 2017, khi Tòa án về xem xét, thẩm định và định giá tài sản thì ông TP mới biết diện tích đất nói trên của bố ông Chật bị chia thành 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 04 chủ sử dụng khác nhau là: Ông Phạm Văn T 120m<sup>2</sup>, ông Phạm Văn Chật, ông Phạm Văn TP và anh Phạm Văn G. Ông TP được biết khoảng năm 2003, ông T có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Chật để thế chấp vay tiền, sau đó, ông T đã tự ý tách diện tích đất 616 m<sup>2</sup> của ông Chật thành 04

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau. Ông TP khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 04 chủ sử dụng là ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn Chật, ông Phạm Văn TP và anh Phạm Văn G là trái quy định của pháp luật vì không được sự đồng ý của bố ông TP. Chữ ký của ông Phạm Văn Chật trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là giả mạo. Về việc này ông TP sẽ khởi kiện thành vụ án hành chính riêng sau khi ông thu thập đủ tài liệu chứng cứ. Ông TP không đồng ý phát mại tài sản thế chấp đối với diện tích đất 120m<sup>2</sup> cấp cho ông T vì diện tích đất này thực tế là của bố ông TP.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 23/2020/KDTM-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã căn cứ:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 122; Điều 323; Điều 342; Điều 343; Điều 471; Điều 474; Điều 476; Điều 715 và Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức Tín dụng; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TP vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam tổng số nợ tính đến ngày 23/9/2020 là: 2.880.881.301 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 18.787.551 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.862.093.750 đồng.

Bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc chưa trả kể từ ngày 24/9/2020 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của nguyên đơn. Cụ thể như sau:

Q hợp bà Nguyễn Thị H không trả được nợ, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng 200m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm An Lợi, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, thuộc thửa đất số 862, của tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0903712, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 510 QSDĐ/HP-TN-AL-Q1 do

UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 27/02/2005 cho chủ sử dụng là ông Trần Văn Hai và đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 29/06/2007 của UBND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thế chấp tài sản mà các bên đã ký kết để đảm bảo việc thi hành án.

- Q hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì Bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền còn thiếu.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam về việc phát mại tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng 120 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm An Tiến, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, thuộc thửa đất số 880b, của tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 688726, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01189 QSDĐ/HP-TN-AL do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 16/07/2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Phạm Văn T do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 1080/017/BĐ ký ngày 02/11/2010, số công chứng 3287.TSTC/PTXB-10, Quyền số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2010 tại văn phòng công chứng số 4 thành phố Hải Phòng giữa bên thế chấp là ông Phạm Văn T và bà Trần Thị P và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam vô hiệu.

Nguyên đơn phải trả lại cho hộ ông Phạm Văn T Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: Đ 688726, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01189 QSDĐ/HP-TN-AL do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 16/07/2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Phạm Văn T.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H phải nộp 89.617.626 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 34.300.000 đồng theo biên lai số: 0005533 ngày 24/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm ngày) kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm ngày) kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 05/10/2020 Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên nhận được đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

- Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 23/2020/KDTM-ST ngày 23 tháng 9 năm



2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo hướng: VIB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng 120m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 880b, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Xóm An Tiến, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo GCNQSDĐ số Đ688726 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 16/7/2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Phạm Văn T để trả nợ cho khoản vay của bà Nguyễn Thị H tại VIB.

Ngày 05/10/2020 Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên nhận được đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 23/2020/KDTM-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng của bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn có đơn E nghị tòa cấp phúc thẩm thẩm định lại diện tích 120m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 880b, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Xóm An Tiến, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo Giấy CNQSDĐ số Đ688726 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 16/7/2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Phạm Văn T và Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại toàn bộ diện tích đất nêu trên.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

- Về việc chấp hành pháp luật:

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, E nghị HĐXX sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 23 ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên theo hướng: Chấp nhận yêu cầu phát mại một phần tài sản thế chấp đó là quyền sử dụng 88m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xóm An Tiến, xã L, huyện Thủy Nguyên, Hải Phòng thuộc thửa đất số 880b, tờ bản đồ số 02, theo Giấy CNQSDĐ số Đ688726 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 16/7/2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Phạm Văn T của ngân hàng VIB. Khi phát mại tài sản VIB phải trả lại cho con ông T là chị R, chị PP, anh G mỗi người 1/7 giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất phát mại (có bài phát biểu lưu trong hồ sơ vụ án).

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, việc giải quyết xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa.

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam khởi kiện bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Đây là vụ án tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại huyện Thủy Nguyên nên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn có nội dung phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thực hiện trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận và đưa ra xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn;

[3.1] Về việc ký kết và hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số 1009/HĐTD1-VIB32/11 ngày 09/11/2011;

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng số 1009/HĐTD1-VIB32/11 ngày 09/11/2011; Khế ước nhận nợ số: 1009.04/KUNN1-VIB32/11 ngày 10/10/2012; Khế ước nhận nợ số: 1009.05/KUNN1-VIB32/11 ngày 09/11/2012; chủ thể tham gia ký kết hợp đồng của các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, thừa nhận, đủ thẩm quyền ký, hình thức, nội dung cũng như mục đích của các hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 17 của Quy chế cho vay của TCTD đối với khách hàng kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc NHNN; các điều 122, 123, 124 BLDS năm 2005;

[3.2] Về yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, lãi của nguyên đơn;

Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Ngân hàng thực hiện đúng nghĩa vụ là đã giải ngân cho bà Hải 1.000.000.000 đồng theo hai khế ước nhận nợ. Bà Hải đã xác nhận điều này.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng: Tính đến ngày 23/9/2020, bà Hải mới trả cho VIB 59.288.838 đồng nợ lãi. Tạm tính đến ngày 23/9/2020, bà Nguyễn Thị H nợ VIB là: 2.880.881.301 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 18.787.551 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.862.093.750 đồng cùng số tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa trả cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho VIB.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên VIB khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số nợ gốc lãi như trên là có căn cứ.

Về mức lãi suất: giữa VIB và bà Hải đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 257/HĐTD-VIB17/1 ngày 13/6/2013 tại thời điểm ký hợp đồng là 14,5%/năm trong bốn tháng đầu. Từ tháng thứ tư trở đi được điều chỉnh phù hợp theo quy định về lãi suất cho vay của VIB trong từng thời kỳ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay. Như vậy là phù hợp với Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005, Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Ngân hàng Nhà nước.

[4] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp;

[4.1] Hợp đồng thế chấp tài sản, số công chứng 1039/TCTS/PTXB.07, Quyền số 05.TP/CC/HĐGD ký ngày 07/09/2007, Phụ lục sửa đổi hợp đồng thế chấp số 3285.PLTCTS/PTXB-10, Quyền số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 04/11/2010 tại văn phòng công chứng số 4 thành phố Hải Phòng;

Xét thấy, thửa đất số 862, của tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0903712, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 510 QSDĐ/HP-TN-AL-Q1 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 27/02/2005 cho chủ sử dụng là ông Trần Văn Hai và đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 29/06/2007 của UBND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Tại thời điểm chuyển nhượng, thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp bà Hải là hộ độc thân. Nên xác định đó là tài sản riêng của bà Hải, không phải là tài sản chung của hộ gia đình bà Hải. Việc ký kết Hợp đồng thế chấp, Phụ lục hợp đồng nêu trên giữa bà Hải và VIB trên cơ sở tự định đoạt, thỏa thuận, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng đã được chứng thực của cơ quan công chứng, đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của tại các điều 323, 342, 343, 715, 716 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 298 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 130, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên Hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực đối với các bên.

Tại Điều 11.1 của Hợp đồng thế chấp có quy định: *“Hợp đồng này có thể sửa đổi bổ sung.*

*Mọi sửa đổi bổ sung các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng này chỉ có giá trị pháp lý khi được hai bên nhất trí lập thành văn bản và được cơ quan công chứng có thẩm quyền chứng nhận.”*

Tại Điều 6 Phụ lục sửa đổi hợp đồng thế chấp số 3285.PLTCTS/PTXB-10, Quyền số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 04/11/2010 tại văn phòng công chứng số 4 thành phố Hải Phòng có sửa đổi điều 6 của Hợp đồng thế chấp số 1039/TCTS/PTXB.07 như sau: *“Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được cơ quan công chứng chứng nhận và hết hiệu lực khi bên vay hoàn thành nghĩa vụ (trả nợ gốc, lãi và các chi phí liên quan) tại... và các Hợp đồng tín dụng khác ký giữa hai bên trong khoảng thời gian từ ngày 02/11/2010 đến ngày 02/11/2020”.*

Điều 7 của Phụ lục Hợp đồng: *“... Phụ lục sửa đổi hợp đồng thế chấp này là bộ phận hợp nhất không tách rời của Hợp đồng thế chấp tài sản đã được Phòng công chứng Nhà nước Hải Phòng chứng nhận số 1039/TCTS/PTXB ... ”*

Với thỏa thuận nêu trên, đến hạn trả nợ của Hợp đồng tín dụng số 1009/HĐTD1-VIB32/11 ngày 09/11/2011 bà Hải không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nên VIB khởi kiện yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là có căn cứ.

Tại Điều 1.2 của Phụ lục hợp đồng thế chấp có nêu: *“Tài sản này được bảo đảm/nhưng không giới hạn bảo đảm chỉ cho khoản vay nêu trên. Phần giá trị chênh lệch thừa nếu có giữa giá trị tài sản bảo đảm và tổng các nghĩa vụ trả nợ nêu tại khoản 1 điều này được đảm bảo cho các nghĩa vụ khác của bên vay cho Ngân hàng”.* Do vậy khi xử lý tài sản thế chấp ngân hàng được quyền phát mại toàn bộ tài sản là giá trị Quyền sử dụng 200m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 862, của tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ: Xóm An Lợi, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thế chấp mà Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận là hoàn toàn phù hợp pháp luật.

[4.2] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1080/017/BĐ, số công chứng 3287.TCTS/PTXB-10, Quyền số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 04/11/2010 tại văn phòng công chứng số 4 thành phố Hải Phòng;

Xét thấy, việc ký kết Hợp đồng thế chấp giữa ông Phạm Văn T và bà Trần Thị P với VIB trên cơ sở tự định đoạt, thỏa thuận, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng đã được chứng thực của cơ quan công chứng, đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của tại các điều 323, 342, 343, 715, 716, Bộ luật dân sự 2005 và Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 130, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực thi hành.

Tuy nhiên, về nội dung của hợp đồng thế chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và có chỉ ra những mâu thuẫn thiếu sót của hợp đồng này nhưng cho rằng không thể khắc phục được và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, bởi lẽ:

- Thứ nhất, tài sản đảm bảo của Hợp đồng thế chấp là Quyền sử dụng 120 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm An Tiến, xã L, huyện Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng, thuộc thửa đất số 880b, của tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: Đ 688726, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01189 QSDĐ/HP-TN-AL do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 16/07/2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Phạm Văn T. Đây là tài sản chung của hộ gia đình ông T, tại thời điểm thế chấp bao gồm ông Phạm Văn T (chủ hộ), bà Trần Thị P, bà Trần Thị Quynh, anh Phạm Văn G, chị Phạm Thị R, chị Phạm Thị PP và anh Phạm Văn Q nhưng chỉ có bà Trần Thị Quynh, anh Phạm Văn Q ông Phạm Văn T (chủ hộ), bà Trần Thị P là thể hiện ý chí của mình về việc thế chấp giá trị tài sản. Như vậy là vi phạm Điều 179 Luật đất đai, dẫn đến hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu một phần theo quy định tại Điều 135 Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì thế nên bà Hải vay tiền ngân hàng nhưng không trả được nợ thì căn cứ Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 299, khoản 6 Điều 320, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 VIB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong phạm vi quyền lợi của ông T, bà P, anh Q, cụ Quynh được hưởng. Như vậy thì mới đảm bảo quyền lợi của các thành viên khác trong hộ gia đình do không tham gia giao kết hợp đồng thế chấp tài sản.

- Thứ hai, địa chỉ thực tế của thửa đất thế chấp số 880b, của tờ bản đồ số 02 là thôn C, xã L, huyện Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng; địa chỉ trong hồ sơ thế chấp và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: Đ 688726, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01189 QSDĐ/HP-TN-AL do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 16/07/2004 tại thửa số 880b, của tờ bản đồ số 02 là xóm An Tiến, xã L, huyện Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng. Lẽ ra, Tòa cấp sơ thẩm cần điều tra xác minh làm rõ sự mâu thuẫn này vì trong cùng một xã L không thể có hai bản đồ số 02, hai thửa đất có số 880b được. Tuy nhiên, Tòa cấp phúc thẩm đã xác minh làm rõ;

Cụ thể: Tại công văn số 36/BC-UBND ngày 23/3/2021 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện Thủy Nguyên cung cấp “...Hiện trạng thửa đất, ông T nhận chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất của ông Phạm Văn Chật (anh trai ông T) và được tách từ thửa 880, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất thôn C, xã L...Nguyên nhân của việc sai sót là trong quá trình lập hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất đã ghi nhầm địa chỉ thửa đất từ thôn C thành thôn An Tiến do tại thời điểm ông T nhận chuyển nhượng QSDĐ ông T đăng ký HKTT tại thôn An Tiến, xã L.

*UBND xã L khẳng định thửa đất số 880b, tờ bản đồ số 02, diện tích 120m<sup>2</sup> hộ ông T đang sử dụng được tách từ thửa 880, tờ bản đồ số 02 diện tích 544m<sup>2</sup> mang tên ông Phạm Văn Chật. Địa chỉ thửa đất tại thôn C xã L.”*

Như vậy địa chỉ thực tế của thửa số 880b, tờ bản đồ số 02, tại thôn C, xã L. UBND huyện Thủy Nguyên phải có trách nhiệm chỉnh sửa lại địa chỉ của thửa đất đã ghi trong Giấy CNQSD đất cho phù hợp với địa chỉ thực tế của thửa đất.

- Thứ ba, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ tại tòa án cấp phúc thẩm có thể hiện trên diện tích đất thế chấp có 01 ngôi nhà 02 tầng riêng lẻ xây từ năm 2013, kiên cố ở vị trí phía cuối thửa đất, diện tích xây dựng là 68,4m<sup>2</sup>. Ngôi nhà này xây trên diện tích đất của ông Phạm Văn T 31,6m<sup>2</sup>, xây trên diện tích đất của ông Phạm Văn Chật (nay gia đình con trai ông Chật là Phạm Văn TP đang ở) là 36,8m<sup>2</sup>, Phần diện tích trống còn lại phía trước giáp đường là (120m<sup>2</sup> – 31,6m<sup>2</sup>) = 88,4m<sup>2</sup>, diện tích ngôi nhà hai tầng được xây dựng là một khối không thể tách rời, di chuyển được. Thửa đất có vị trí, mốc giới không thay đổi so với Giấy CNQSDĐ đã cấp.

Theo lời trình bày của bị đơn và những người liên quan thì ngôi nhà hai tầng này xây từ năm 2013 do ông Chật và con trai là Phạm Văn TP xây lên, xây trên nền móng của căn nhà cấp 4 cũ của bố mẹ ông T để lại.

Đại diện VIB trình bày: Tại thời điểm thế chấp, VIB không thẩm định tài sản thế chấp, không đo vẽ thực tế, đồng thời xác định có căn nhà cấp 4 đã cũ xây liền trên đất của ông T và lô đất bên cạnh nhưng cho rằng căn nhà đó cũ nát không có giá trị nên không định giá, không thể hiện trong biên bản thẩm định giá của VIB. Khi xây dựng căn nhà hai tầng trên nền móng cũ của nhà cấp 4 VIB không biết. VIB chỉ biết khi bà Hải đã quá thời hạn trả nợ. Ngoài ra còn phát sinh tài sản mới: Một sân bê tông diện tích 55m<sup>2</sup> phía trước; tường bao sân diện tích 5,5m cao 0,8m; công trình phụ (mái bằng, tôn chống nóng) phía trước là của ông Phạm Văn TP xây dựng lên; tường bao cao 1,5m dài 3m phía trước là của ông Phạm Văn T xây dựng lên.

Như vậy, có thể thấy VIB có lỗi, đã vi phạm khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2005, Quyền của bên nhận tài sản thế chấp: *“Được xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp, nhưng không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc sử dụng khai thác tài sản thế chấp”*. Nhưng bên cạnh đó cũng có lỗi của bên có tài sản là vợ chồng ông T. Lẽ ra khi ông Chật và anh TP bắt đầu xây căn nhà hai tầng trên một phần diện tích đất thế chấp thì vợ chồng ông T phải xin ý kiến VIB và nói rõ cho bố con ông Chật biết là thửa đất này ông đã thế chấp cho VIB. Dẫn đến việc nếu VIB phát mại tòa bộ tài sản thế chấp gồm đất và tài sản trên diện tích đất thế chấp là không bảo toàn được giá trị sử dụng của ngôi nhà, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự khác có liên quan. Do đó vợ

chồng ông T phải có trách nhiệm của người có tài sản thế chấp đối với khoản vay của bà Hải.

Từ những căn cứ phân tích trên, đồng thời để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng thế chấp và ý kiến của VIB tại phiên tòa là để thuận lợi trong việc thi hành án nếu bà Hải không trả được nợ thì ngân hàng chỉ phát mại diện tích đất còn lại sau khi trừ đi diện tích đất đã xây dựng căn nhà hai tầng. HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, của bị đơn, sửa án một phần sơ thẩm, cụ thể:

VIB được quyền phát mại một phần tài sản thế chấp đó là quyền sử dụng diện tích đất còn lại và tài sản trên đất tại thửa số 880b, tờ bản đồ số 02 tại thôn C, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: Đ 688726, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01189 QSDĐ/HP-TN-AL do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 16/07/2004 cho hộ ông Phạm Văn T.

Diện tích đất còn lại sẽ là: 120m<sup>2</sup> - 31,6m<sup>2</sup> (phần diện tích của ngôi nhà hai tầng) - 1,4m<sup>2</sup> (khoảng cách nhà và đất có chiều dài 0,3m để đảm bảo cho sự an toàn của ngôi nhà) = 87m<sup>2</sup> (có sơ đồ kèm theo) trong Q hợp bên vay không trả được nợ theo quy định tại các điều 298 và 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các điều 91, 95 của Luật các Tổ chức tín dụng.

Sau khi phát mại số tiền thu được sẽ thanh toán theo thứ tự:

- Cho anh Phạm Văn TP phân giá trị tài sản trên đất bao gồm: Tường bao sân diện tích 5,5m cao 0,8m; công trình phụ (mái bằng, tôn chống nóng);

- Cho những người trong hộ gia đình ông T là anh Phạm Văn G, chị Phạm Thị R, chị Phạm Thị PP mỗi người được nhận 1/7 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sau khi đã thanh toán cho anh Phạm Văn TP. Phần còn lại VIB được quyền xử lý để thu hồi nợ.

Về án phí:

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: bà Nguyễn Thị H phải chịu.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và VIB được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên bà Hải và VIB không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 223, Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 715 và Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 298, 299 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức Tín dụng;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TP vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 23/2020/KDTM-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam tổng số nợ tính đến ngày 23/9/2020 của Hợp đồng tín dụng số 1009/HĐTD1-VIB32/11 ngày 09/11/2011 là: 2.880.881.301 đồng (hai tỷ tám trăm tám mươi triệu tám trăm tám mươi một nghìn ba trăm lẻ một đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); Nợ lãi trong hạn: 18.787.551 đồng (mười tám triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm năm mươi một đồng); nợ lãi quá hạn: 1.862.093.750 đồng (một tỷ tám trăm sáu mươi hai triệu không trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Q 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 bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quy định của pháp luật cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi suất.

2. Q hợp bà Nguyễn Thị H không trả được nợ số tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam thì Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng 200m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm An Lợi, xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, thuộc thửa đất số 862, của tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0903712, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 510 QSDĐ/HP-TN-AL-Q1 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 27/02/2005 cho chủ sử dụng là ông Trần Văn Hai đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày



29/06/2007 của UBND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thế chấp tài sản mà các bên đã ký kết để đảm bảo việc thi hành án.

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất 87m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tại thửa đất số 880b, tờ bản đồ số 02 tại thôn C xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã được UBND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp Giấy CNQSDĐ số Đ688726 ngày 16/7/2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Phạm Văn T (có vị trí mốc giới là 6,7,8,9 trên sơ đồ kèm theo bản án).

Sau khi phát mại số tiền thu được sẽ thanh toán theo thứ tự:

- Cho anh Phạm Văn TP phần giá trị tài sản trên đất bao gồm: Tường bao sân diện tích 5,5m cao 0,8m; Công trình phụ (mái bằng, tôn chống nóng);

- Cho anh Phạm Văn G, chị Phạm Thị R, chị Phạm Thị PP mỗi người 1/7 giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Số tiền còn lại Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam được quyền xử lý để thu hồi khoản nợ nêu trên.

3. Buộc bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 89.617.626 đồng (tám mươi chín triệu sáu trăm mười bảy nghìn sáu trăm hai mươi sáu đồng). Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 34.300.000 đồng (ba mươi tư triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số: 0005533 ngày 24/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Trả lại nguyên đơn 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo biên lai số 0002439 ngày 27/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng. Trả lại bị đơn 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo biên lai số 0002405 ngày 22/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng.

Q hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 kinh doanh thương mại phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TAND huyện Thủy Nguyên;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện Thủy Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án, TKT.

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lương Thị Hải Hà**