

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 60/2023/DS-PT

Ngày: 27 -03-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2023/TLPT- DS ngày 09 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2022/DS-ST ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam; trụ sở chính: số 198 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Ph – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

Ông Hồ Văn Sáng – chức vụ: Trưởng phòng quản lý nợ. Theo văn bản ủy quyền số 24/UQ-TTH ngày 05/11/2021; Vắng mặt.

Ông Trần Duy T – Chức vụ: Trưởng phòng Phòng giao dịch D, Theo giấy ủy quyền số 25/UQ-TTH ngày 26/12/2022. Địa chỉ: số 55-56 Song Hành, phường P, thành phố Đ, Thành phố M. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Trần Đức D, sinh năm: 1985 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1987; cùng trú tại: Thôn Tân Đức, xã Tân Hà, huyện H, tỉnh Đ. Có đơn xét xử vắng mặt.

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

3.1. Anh Nguyễn Thành P, sinh năm: 1996; trú tại: Thôn Tân Trung, xã Tân Hà, huyện H, tỉnh Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Trần Thị L, sinh năm: 1966. Địa chỉ: Số 28/3 (Số cũ 5/41) Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Đ. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Luật sư Lê Cao T thuộc Văn phòng Luật sư T, đoàn luật sư tỉnh Đ. Có mặt.

3.3. Văn phòng Công chứng Phạm L Anh; địa chỉ: Số 09 Trần Phú, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm L Anh, chức vụ: Trưởng văn phòng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: bị đơn ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn Sáng, ông Trần Duy Tân trình bày:

Ngày 17/12/2020 Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm có ký hợp đồng cho vay số 293/VCB.TT.TĐ/20DH đối với bên vay là ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H, theo đó Ngân hàng cho ông D, bà H vay số tiền 14.300.000.000đ; thời hạn cho vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu; phương thức cho vay là vay từng lần; mục đích sử dụng vốn vay của khách hàng là mua đất ở, lãi suất cho vay là 7,29%/năm; kỳ hạn điều chỉnh lãi 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân lần đầu. Khi vay vốn thì ông D, bà H có thể chấp cho Ngân hàng tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm: quyền sử dụng đất thửa 446, 447, 448, 449, tờ bản đồ 47, xã Lộc An, huyện Bảo

Lâm, tỉnh Đ. Sau khi vay vốn thì ông D, bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông D, bà H phải trả toàn bộ số tiền gốc là 14.200.000.000đ và lãi phát sinh đến ngày xét xử.

Yêu cầu tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp số 151.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020, hợp đồng thế chấp số 150.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020, hợp đồng thế chấp 149.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020 và hợp đồng thế chấp 148.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020 mà ông D, bà H đã ký thế chấp với Ngân hàng.

Đồng thời, yêu cầu duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” tại Quyết định số 07/2021/QĐ-BPKCTT ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện H đối với: Diện tích 3.172m² thửa 05, tờ bản đồ 84 tọa lạc tại thôn Liên Hà 1, xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Đ và toàn bộ tài sản trên đất để đảm bảo cho việc thi hành án.

Đối với yêu cầu độc lập của bà L thì Ngân hàng không đồng ý và yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất cùng tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 3.172m² thuộc thửa 05 tờ bản đồ 84, tọa lạc tại thôn Liên Hà 1, xã Liên Hà, huyện H, Đ giữa bên chuyển nhượng là ông D, bà H, bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Thành Phát được công chứng tại văn phòng công chứng Phạm L Anh ngày 10/11/2021, số công chứng 10394, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Bị đơn ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ông D, bà H đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 14.200.000.000đồng; nợ lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi ông bà trả xong nợ cho Ngân hàng; Đồng ý duy trì hợp đồng thế chấp số 151.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020, hợp đồng thế chấp số 150.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020, hợp đồng thế chấp 149.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020 và hợp đồng thế chấp 148.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020 mà vợ chồng ông bà đã ký thế chấp với Ngân hàng.

Ông bà đồng ý với yêu cầu độc lập của bà L, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07 ngày 24/11/2021 của Tòa án huyện H, yêu cầu Tòa án duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.172m² thuộc thửa 05 tờ bản đồ 84, tọa lạc tại thôn Liên Hà 1, xã Liên Hà, huyện H, Đ (theo kết quả đo đạc thực

tế là 2.367,7m²) giữa bên chuyển nhượng là ông D, bà H, bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Thành Phát được công chứng tại văn phòng công chứng Phạm L Anh ngày 10/11/2021, số công chứng 11606, quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD. Trường hợp Tòa án giải quyết hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thành Phát trình bày:

Ngày 10/11/2021 anh có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa 5,6,8 tờ bản đồ 84 xã Liên Hà và thửa 78 tờ bản đồ 81 xã Liên Hà của ông D bà H được công chứng tại văn phòng công chứng Phạm L Anh ngày 10/11/2021. Nhưng thực tế việc thỏa thuận chuyển nhượng, việc thanh toán giá trị hợp đồng là do bà Trần Thị L thực hiện, anh là cháu của bà L do bà L nhờ đứng tên nhận chuyển nhượng giúp nên anh không có ý kiến, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Cuối năm 2021 bà có nhận chuyển nhượng 04 thửa đất là thửa 05, 06, 08 tờ bản đồ 84 xã Liên Hà và thửa 78 tờ bản đồ 81 xã Liên Hà của ông D, bà H với giá 4.050.000.000đ nhưng do bà đã vay vốn Ngân hàng vượt hạn mức nên có nhờ cháu là anh Nguyễn Thành Phát đứng tên nhận chuyển nhượng giúp để sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì anh Phát đứng tên vay vốn giúp bà L, việc thỏa thuận đứng tên giúp giữa hai bên không viết giấy tờ gì. Ngày 11/10/2021 anh Phát và ông D bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm L Anh. Đến ngày 26/11/2021 bà có nhận được văn bản của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai về việc thửa đất số 05 bị Tòa án phong tỏa nên không làm thủ tục chuyển nhượng được nên bà đã rút hồ sơ và làm lại hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa 06, 08 tờ bản đồ 84 xã Liên Hà và thửa 78, tờ bản đồ 81 xã Liên Hà, hiện đã có sổ đỏ.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2021/QĐ-BPKCTT ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện H. Yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 3.172m² thuộc thửa 05 tờ bản đồ 84 tọa lạc tại thôn Liên Hà 1, xã Liên Hà, huyện H, Đ giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H, bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Thành Phát được công chứng tại văn phòng công chứng Phạm L Anh ngày 10/11/2021. Trong trường hợp không duy trì hợp đồng

chuyển nhượng nên trên thì bà L yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm L Anh do bà Phạm L Anh là trưởng Văn phòng trình bày: Ngày 10/11/2021, Văn phòng công chứng Phạm L Anh có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.172m², thuộc thửa 05; diện tích đất 5.538m², thuộc thửa số 06; diện tích đất 7.010m², thuộc thửa số 08, đều thuộc tờ bản đồ 84. Diện tích đất 5.484m², thuộc thửa số 78, thuộc tờ bản đồ 81. Tất cả tọa lạc tại thôn Liên Hà 1, xã Liên Hà, huyện H, Đ giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H, bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Thành Phát theo số công chứng 10394, quyển số 4/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Văn phòng công chứng Phạm L Anh thực hiện công chứng giao dịch nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, Văn phòng công chứng Phạm L Anh không có ý kiến gì đối với yêu cầu độc lập bà Trần Thị L yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất diện tích đất 3.172m², thuộc thửa số 5, tờ bản đồ 84, tọa lạc tại thôn Liên Hà 1, xã Liên Hà, huyện H; không có ý kiến gì đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, cũng không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Văn phòng công chứng Phạm L Anh đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm số tiền nợ gốc 14.200.000.000đồng; tiền lãi trong hạn tính đến ngày xét xử là 2.023.401.603đ, tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử là 21.501.150đ, tổng cộng là 16.244.902.753đ (mười sáu tỷ hai trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm lẻ hai nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay số 293/VCB.TT.TĐ/20DH ngày 17/10/2020 đã ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm với vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H cho đến khi vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H trả nợ dứt điểm cho Ngân hàng.

Tiếp tục duy trì các Hợp đồng thế chấp số 148.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020 đối với tài sản là diện tích đất 412m² thuộc thửa 446; Hợp đồng thế chấp 149.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020 đối với tài sản là diện tích đất 429,5m² thuộc thửa 447; Hợp đồng thế chấp số 150.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020 đối với tài sản là diện tích đất 423,9m² thuộc thửa 448 và Hợp đồng thế chấp số 151.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020 đối với tài sản là diện tích đất 4596,3m² thuộc thửa 449, tất cả cùng thuộc tờ bản đồ 47, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Đ giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm cho đến khi vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H trả dứt điểm nợ cho Ngân hàng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị L về việc “Yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa vợ chồng ông D bà H với anh Phát. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Thành Phát, được công chứng tại phòng công chứng Phạm L Anh ngày 10/11/2021, số công chứng 10394, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu một phần đối với diện tích 3.172m² (theo kết quả đo đạc là 2.367,7m²) thuộc thửa 05 tờ bản đồ 84, xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Đ. Buộc vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H trả cho anh Nguyễn Thành Phát số tiền 970.800.000đồng (Chín trăm bảy mươi triệu tám trăm nghìn đồng).

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 07/2021/QĐ-BPKCTT ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện H đã phong tỏa diện tích đất 3.172m² (theo kết quả đo đạc là 2.367,7m²) thuộc thửa 05 tờ bản đồ 84, xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Đ và tài sản gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BA 839602 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp tháng 3/2010, đứng tên ông Đào Vũ Tuấn, bà Đào Thị Thanh Thu, đã được điều chỉnh tại mục IV chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.172m² cho bà Nguyễn Thị H.

Phản tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/01/2023, Bị đơn ông Trần Đức D và bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự thẩm, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đ.

Ngày 11/01/2023, bà Trần Thị L kháng cáo đề nghị hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 07/2021/QĐ-BPKCTT ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện H; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà: duy trì hợp đồng chuyển nhượng diện tích 3.172m² thuộc thửa 05, tờ bản đồ 84, tọa lạc tại thôn Liên Hà 1, xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Đ giữa ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Thành Phát.

Tại phiên tòa hôm nay,

Bị đơn ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H có đơn xét xử vắng mặt và giữ nguyên kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Duy Tân không đồng ý với kháng cáo của bị đơn ông D, bà H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ giấy báo của Tòa án, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 02 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông D, bà H; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L. Kiến nghị Hội đồng xét xử hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/QĐ-BPKCTT ngày 24/11/2021 của TAND huyện H. Tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng diện tích 3.172m² thuộc thửa 05, tờ bản đồ 84, tọa lạc tại thôn Liên Hà1, xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Đ giữa bị đơn ông D, bà H với anh Nguyễn Thành Phát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Trần Đức D và bà Nguyễn Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thành Phát, Văn phòng công chứng Phạm L Anh có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm có ký hợp đồng cho vay số 293/VCB.TT.TĐ/20DH đối với bên vay là ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H, theo đó Ngân hàng cho ông D, bà H vay số tiền 14.300.000.000đồng; thời hạn cho vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Khi vay vốn thì ông D bà H có thể chấp cho Ngân hàng một số tài sản để đảm bảo cho khoản vay gồm: Quyền sử dụng đất thuộc các thửa 446, 447, 448, 449, tờ bản đồ 47, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Đ. Quá trình sử dụng vốn ông D, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay như đã cam kết nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua xem xét lời khai của đương sự, đối chiếu với tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình thì giữa Ngân hàng và ông D, bà H có ký hợp đồng cho vay số 293/VCB.TT.TĐ/20DH ngày 17/12/2020, theo đó Ngân hàng cho ông D, bà H vay số tiền 14.300.000.000đồng; thời hạn cho vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu; phương thức cho vay là vay từng lần; mục đích sử dụng vốn vay của khách hàng là mua đất ở, lãi suất cho vay là 7,29%/năm; kỳ hạn điều chỉnh lãi 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân lần đầu. Khi vay vốn thì ông D bà H có thể chấp cho Ngân hàng một số tài sản để đảm bảo cho khoản vay gồm quyền sử dụng đất thuộc các thửa 446, 447, 448, 449, tờ bản đồ 47, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Đ.

Ngày 21/12/2020, Ngân hàng đã thực hiện thủ tục giải ngân cho ông D, bà H; sau khi rút vốn ông D, bà H trả gốc được 100.000.000đồng, trả lãi tính đến ngày 05/9/2021 được 568.529.646đồng, sau đó không trả gốc và lãi theo thỏa thuận. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông D, bà H thừa nhận việc vay tiền, ký kết hợp đồng vay như ông Tân (đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn) trình

bày, thừa nhận chữ ký, chữ viết tên trong hợp đồng vay, trong giấy nhận nợ ngày 21/12/2020 và trong các hợp đồng thế chấp do Ngân hàng cung cấp cho Tòa án và thừa nhận hiện nay còn nợ số tiền gốc là 14.200.000.000đ là đúng.

Vì vậy, có đủ căn cứ để khẳng định Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam khởi kiện buộc vợ chồng ông D, bà H phải trả số tiền gốc là 14.200.000.000đồng, lãi trong hạn tính đến ngày xét xử là 2.023.401.603đồng, lãi quá hạn tính đến ngày xét xử là 21.501.150đồng, tổng cộng là 16.244.902.753đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng là có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp tài sản của Ngân hàng thì thấy: Để đảm bảo cho khoản vay 14.300.000.000đ, vợ chồng ông D, bà H đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất các thửa đất số 446, 447, 448, 449, tờ bản đồ 47, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Đ. Việc thế chấp này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm, tỉnh Đ đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật, các bên tham gia giao dịch thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp này, các thửa đất đúng vị trí theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do vậy, để đảm bảo cho việc thi hành án sau này, cần tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp số 148, 149, 150, 151 nêu trên cho đến khi ông D, bà H trả hết nợ cho Ngân hàng là phù hợp.

[3.] Xét yêu cầu độc lập của bà Trần Thị L thấy rằng:

Vào ngày 10/11/2021 giữa ông D, bà H có chuyển nhượng cho bà L 04 thửa đất cụ thể: diện tích 3.172m² thửa 05; diện tích đất 5.538m² thửa 06, diện tích 7.010m² thửa 08 cùng tờ bản đồ 84 và diện tích 5.484m² thuộc thửa 78, tờ bản đồ 81, đều tọa lạc tại thôn Liên Hà 1, xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Đ với giá chuyển nhượng là với giá 4.050.000.000đồng. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm L Anh, số chứng thực 10394, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Nhưng do bà đã vay vốn Ngân hàng đã vượt hạn mức nên bà nhờ cháu là Nguyễn Thành Phát đứng tên nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm này các thửa đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đ. Để thực hiện việc thanh toán cho Ngân hàng thì ngày 10/11/2021 bà L đã chuyển vào tài khoản của bị đơn bà H số tiền 2.994.000.000đ. Sau khi tất toán xong khoản nợ tại Ngân hàng thì cùng ngày bị đơn đã thực hiện xong thủ tục xoá đăng ký thế chấp đối với 04 thửa đất nói trên. Vợ chồng ông D, bà H đã thực hiện các thủ tục liên

quan để anh Nguyễn Thành Phát được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất 04,08 và 78; còn thửa 05 thì đã bị phong toả theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp của Toà án. Anh Nguyễn Thành Phát cũng thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng và thanh toán giá trị hợp đồng là do bà Trần Thị L thực hiện, anh là cháu của bà L được bà L nhờ đứng tên nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên nên thống nhất với ý kiến trình bày của bà L.

Đối với yêu cầu huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời thì thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án Toà án nhân dân huyện H đã ban hành Quyết định số 07/2021/QĐ-BPLCTT ngày 24/11/2021 phong toả tài sản của người có nghĩa vụ đối với diện tích 3.172m² thửa 05, tờ bản đồ 84 tọa lạc tại thôn Liên Hà 1, xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Đ và toàn bộ tài sản trên đất.

Xét thấy, đối với hợp đồng vay số 293/VCB.TT.TĐ/20DH ngày 17/12/2020, thì ông D, bà H đã có tài sản thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay gồm quyền sử dụng đất thuộc các thửa 446, 447, 448, 449, tờ bản đồ 47, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Đ. Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng tự mời Công ty thẩm định giá độc lập, tự thực hiện và nộp cho Toà án chứng thư thẩm định giá với giá trị thẩm định giá các tài sản thế chấp nêu trên có giá 13.071.716.473đ thấp hơn dư nợ của bị đơn là 14.200.000.000đ để yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa 05, 06, 08 cùng tờ bản đồ 84 và thửa 78, tờ bản đồ 81 cùng tọa lạc tại thôn Liên Hà 1, xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Đ là không phù hợp. Trường hợp, sau khi Ngân hàng phát mãi các tài thế chấp mà không đủ thanh toán khoản vay của ông D, bà H thì mới được quyền tiếp tục yêu cầu bị đơn thế chấp các tài sản khác để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng mới đúng quy định.

Mặt khác, cấp sơ thẩm căn cứ vào giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá do Ngân hàng cung cấp mà chưa lấy ý kiến của bị đơn ông D, bà H có đồng ý với giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá mà Ngân hàng cung cấp là chưa khách quan. Bên cạnh đó, thửa đất số 05, tờ bản đồ 84 tại xã Liên Hà 1, huyện H là tài sản chung của vợ chồng ông D, bà H.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy cam kết ngày 22/10/2021 giữa Ngân hàng với ông D mà chưa có sự đồng ý của bà H để cho rằng ông D, bà H đồng ý thế chấp các tài sản này là không có cơ sở. Trong khi đó, tại thời điểm thoả thuận (ngày 22/10/2021) giữa ngân hàng và ông D thì thửa đất 05 này hiện đang được thế chấp tại 01 Ngân hàng khác (Ngân hàng Thương mại cổ phần

Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đ) để đảm bảo cho một khoản vay khác của ông D, bà H.

Do đó, việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong toà tài sản của người có nghĩa vụ” số 07/2021/QĐ-BPLCTT ngày 24/11/2021 là không đúng, nên cần huỷ bỏ là phù hợp và tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H với anh Phát mới đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của các bên đương sự trong vụ án.

[4] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức D và chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 17.342.000đồng. Nguyên đơn đã tạm nộp 2.000.000đồng, tự nguyện chịu số tiền này và đã quyết toán xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L đã tạm nộp 15.342.000đồng. Bà L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và đã được quyết toán xong.

[6] Về án phí:

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nên buộc ông D, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền ông D, bà H phải trả cho Ngân hàng. Cụ thể: $112.000.000\text{đồng} + 0,1\% (16.244.902.753\text{đồng} - 4.000.000.000\text{đồng}) = 124.245.000\text{đồng}$ (đã làm tròn số) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L,

sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện H.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm số tiền nợ gốc 14.200.000.000đồng; tiền lãi trong hạn tính đến ngày xét xử là 2.023.401.603đồng, tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử là 21.501.150đồng. Tổng cộng là 16.244.902.753đồng (mười sáu tỷ hai trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm lẻ hai nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay số 293/VCB.TT.TĐ/20DH ngày 17/10/2020 đã ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm với vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H cho đến khi vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H trả nợ dứt điểm cho Ngân hàng.

Tiếp tục duy trì các Hợp đồng thế chấp số 148.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020 đối với tài sản là diện tích đất 412m² thuộc thửa 446; Hợp đồng thế chấp 149.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020 đối với tài sản là diện tích đất 429,5m² thuộc thửa 447; Hợp đồng thế chấp số 150.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020 đối với tài sản là diện tích đất 423,9m² thuộc thửa 448 và Hợp đồng thế chấp số 151.HĐTC/VCB.TT.TĐ/20 ngày 23/12/2020 đối với tài sản là diện tích đất 4596,3m² thuộc thửa 449, tất cả cùng thuộc tờ bản đồ 47, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Đ giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm cho đến khi vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H trả dứt điểm nợ cho Ngân hàng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị L về việc “*Yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa vợ chồng ông D bà H với anh Phát.

Công nhận đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Thành Phát, được công chứng tại phòng công chứng Phạm L Anh ngày 10/11/2021, số công

chứng 10394, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 3.172m² (theo kết quả đo đạc là 2.367,7m²) thuộc thửa 05 tờ bản đồ 84, xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Đ có hiệu lực pháp luật.

3. Huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” số 07/2021/QĐ-BPKCTT ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện H đối với diện tích 3.172m² thuộc thửa 05, tờ bản đồ số 84 tại thôn Liên Hà 1, xã Liên Hà, huyện H tỉnh Đ và toàn bộ tài sản trên đất.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền 300.000đồng tạm nộp án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0012301 ngày 01/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông Trần Đức D, bà Nguyễn Thị H phải chịu 123.569.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 600.000đồng theo biên lai số 0012448 và 0012446 ngày 16/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Ông D, bà Hiền còn phải nộp thêm số tiền 122.969.000đồng còn thiếu.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm số tiền 61.270.000đồng (Sáu mươi một triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002703 ngày 09/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đ.

Hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003273 ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

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 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đ;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự; (10)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Đức

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thanh Huỳnh Châu Thạch

Nguyễn Thành Tâm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Mạnh Hùng Lê Thị Vân

Nguyễn Thành Tâm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Hữu Nhân Huỳnh Châu Thạch

Đỗ Mạnh Hùng

