TÒA ÁN NHÂN DÂN **T PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 42/2024/DS-PT
Ngày 17-5-2024
V/v trAh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DAH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN T PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ah Sơn

Các Thẩm phán: Ông Vũ QuAg Trung

Bà Vũ Thị Bích Diệp

- T ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai Phương – T ký Tòa án nhân dân T phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân T phố Hải Phòng: Bà Phạm Thị Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân T phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về trAh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện A Dương, T phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân Hng N; địa chỉ trụ sở chính: Số 02 L, phượng T, quận Đ, T phố H; địa chỉ chi nhánh: Thôn N, xã A, huyện A, T phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Toàn Vượng – chức vụ: Tổng giám đốc – là người đại diện theo pháp luật; ông Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố số 7, thị trấn A Dương, huyện A Dương, T phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản uỷ quyền lập ngày 18/10/2023); ông Vượng vắng mặt, ông T có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Vũ Đức L; nơi đăng ký nhân khẩu Tờng trú: Thôn K, xã T, huyện A Dương, T phố Hải Phòng; chỗ ở hiện nay: Khu chợ Hỗ mới, thôn Nam Bình, xã A Hưng, huyện A Dương, T phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Bà Bùi Thị H; địa chỉ: nơi đăng ký nhân khẩu Tòng trú: Thôn K, xã T, huyện A Dương, T phố Hải Phòng; chỗ ở hiện nay: Khu chợ Hỗ mới, thôn Nam Bình, xã A Hưng, huyện A Dương, T phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA:*

Bà Trương Thị T sinh năm 1952 và ông Nguyễn Đăng T (sinh năm 1950, chết ngày 27/7/2023); địa chỉ: Thôn Dụ Nghĩa, xã Lê Thiện, huyện A Dương, T phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Trương Thị T: Ông Lã Viết Nam và ông Lê Ngọc Toàn – Luật sư Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Một T viên Nhân Ái; đều có mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đăng T:

1. Cụ Hoàng Thị N; địa chỉ: Thôn Dụ Nghĩa, xã Lê Thiện, huyện A Dương, T phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị T; địa chỉ: Thôn A Phú, xã Đại Bản, huyện A Dương, T phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Ah Nguyễn Đăng T; địa chỉ: Thôn Dụ Nghĩa, xã Lê Thiện, huyện A Dương, T phố Hải Phòng; vắng mặt.

4. Ah Nguyễn Đăng Quý; địa chỉ: Thôn Dụ Nghĩa, xã Lê Thiện, huyện A Dương, T phố Hải Phòng; vắng mặt.

5. Chị Nguyễn Thị T; địa chỉ: Số 346 Vũ Chí Thắng, phường Niệm Nghĩa, quận Lê Chân, T phố Hải Phòng; có mặt.

6. Cháu Nguyễn Đăng A sinh năm 2010; địa chỉ: Thôn Thiên Xuân, xã Kim Tân, huyện Kim T, tỉnh Hải Dương; hiện đAg học tập tại Trung T bảo trợ Xã hội III T phố H Nội; địa chỉ: Thôn Miêu Nha, xã Tây Mỗ, huyện Từ Liêm, T phố H Nội; vắng mặt.

Người giám hộ cho cháu Nguyễn Đăng A: (1). Chị Nguyễn Thị Việt; địa chỉ: Thôn Thiên Xuân, xã Kim Tân, huyện Kim T, tỉnh Hải Dương; vắng mặt. (2). Trung T bảo trợ Xã hội III T phố H Nội; địa chỉ: Thôn Miêu Nha, xã Tây Mỗ, huyện Từ Liêm, T phố H Nội; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu của nguyên đơn - Ngân Hng N (sau đây viết tắt là Ngân Hng): Hợp đồng tín dụng số 2113-LAV-201700312/HĐTD ngày 16/11/2017 (Sau đây viết tắt là Hợp đồng số 2113), số tiền Ngân Hng đã giải ngân cho bà H, ông L vay 3.000.000.000 đồng để sửa chữa nH và mua sắm nội thất gia đình, lãi suất theo thỏa thuận. Tài sản thế chấp là (02 tài sản): Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181 tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ:

Xã Kiền Bái, huyện Thủy Nguyên, T phố Hải Phòng; được UBND huyện Thủy Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị T và ông Nguyễn Đăng T ngày 19/7/2008; số giấy AM 756451; số vào sổ H/01418 (Sau đây viết tắt là Thửa đất số 181); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 537A+537 tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ: xã Lê Thiện, huyện A Dương, T phố Hải Phòng; được UBND huyện A Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trương Thị T và ông Nguyễn Đăng T ngày 06/12/2010; số giấy BD 299820; số vào sổ CH00075 (Sau đây viết tắt là Thửa đất số 537A+537). Các tài sản thế chấp trên đều được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Cảng T phố Hải Phòng và được đăng kí giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ bà H, ông L mới trả được một phần nợ gốc và lãi sau đó để phát sinh nợ quá hạn từ ngày 21/11/2021. Ngân Hng đã nhiều lần yêu cầu trả nhưng bên vay không thực hiện được.

Nay, Ngân Hng khởi kiện yêu cầu: Bị đơn trả nợ Ngân Hng tổng số tiền tính đến ngày 22/9/2023 là 1.617.954.871 đồng; trong đó nợ gốc 1.322.100.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 256.777.948 đồng và quá hạn là 39.076.923 đồng. Yêu cầu phát mại tài sản thế chấp nêu trên trong T hợp bên vay không trả được nợ.

Trình bày và đề nghị của bị đơn: Thừa nhận toàn bộ lời trình bày của đại diện Ngân Hng về quA hệ tín dụng, số tiền giải ngân, tài sản thế chấp, số dư nợ còn lại cũng như việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ là đúng. Nguyên nhân không trả được nợ đúng hạn là do bà vi phạm pháp luật, kinh tế vợ chồng khó khăn nên không có điều kiện trả nợ. Bà H nhận trách nhiệm trả nợ Ngân Hng, đề nghị Ngân Hng cho thêm thời giA; chưa phát mại tài sản thế chấp của bà T ông T. Ông L không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA là bà Trương Thị T: Do cần vốn để làm trang trại, năm 2013 bà có đến Ngân Hng hỏi thủ tục vay tiền và thế chấp tài sản nhưng không vay được. Tại đây bà quen được bà H và có nói chuyện cần vay vốn mà không được Ngân Hng đồng ý. Bà H có nói mượn Giấy chứng nhận của bà để thế chấp và trả bà mỗi tháng 3.000.000 đồng; khi nào cần lấy giấy về thì bà H đưa ô tô thế chấp thay vì gia đình bà H có nhiều ô tô có giá trị lớn. Do tin tưởng nên bà đã đồng ý cho mượn quyền sử dụng đất tại xã Lê Thiện 1 năm để vay tiền tại ngân Hng Việt Nga có trụ sở ở Bến Bính Hải Phòng; bà H có chở bà ra phòng công chứng kí sau đó về ngân Hng để giải ngân. Khi đem tiền về nH, bà H viết biên nhận cho bà T vay 50.000.000 đồng không tính lãi và thỏa thuận khi nào bà H trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T sẽ trả tiền vay. Tháng 7 năm 2016 bà lại cho bà H mượn quyền sử dụng đất tại xã Kiền Bái, huyện Thủy Nguyên để thế chấp sau 3 tháng sẽ trả lại và trả bà mỗi tháng 3.000.000 đồng. Đến cuối tháng 8 năm 2016 ông L đến nH bảo ông bà chuẩn bị hộ khẩu, chứng minh nhân dân để đi kí lại hồ sơ vay tại ngân Hng Việt Nga để trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bộ trước bị lỗi; do tin tưởng nên đã đến phòng công chứng kí lại. Mấy tháng sau bà có đến nH bà H đòi

trả giấy chứng nhận thì bà H quAh co, khất lần. Sau này không hiệu quả, bà đã đi tìm hỏi và đến phòng công chứng đã kí hồ sơ trước đó thì biết được đó là Văn phòng công chứng Đất Cảng. Tại đây họ cung cấp cho bà 2 bộ hợp đồng thế chấp tài sản là 02 thửa đất trên để bảo đảm cho khoản vay của bà H, ông L tại Ngân Hng. Bà đã tìm đến ngân Hng này hỏi thì được cán bộ cho biết bà H, ông L còn nợ hơn 1,3 tỷ đồng. Năm 2019, 2020 bà đã gặp bà H, trình báo Công A huyện A Dương thì được biết bà H đã có cam kết trả nợ Ngân Hng nhưng vẫn chưa trả hết. Bà có nói với bà H đồng ý trả bà H 50.000.000 đồng vay trước đây để lấy giấy chứng nhận về thì bà H nói đAg vỡ nợ. Tháng 8 năm 2021 bà H bị Tòa án xét xử, bà có đến Tòa án gặp thì bà H có nói đã giao lại cho các con ở nH bán tài sản là xe ô tô để trả nợ Ngân Hng, lấy giấy chứng nhận về trả cho bà nhưng không thực hiện được. Các con bà H trả lời bà là chờ bà H đi tù về rồi giải quyết. Nay đề nghị Tòa án xem xét để bảo vệ quyền lợi cho bà.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Vũ Đức L và bà Bùi Thị H phải trả nợ cho Ngân Hng N theo Hợp đồng tín dụng số 2113-LAV-201700312/HĐTD ngày 16/11/2017 tính đến ngày 22/9/2023 với tổng số tiền là 1.617.954.871 đồng.

- Về lãi suất chậm thi Hnh án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi Hnh án xong bên phải thi Hnh án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi Hnh án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. T 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 Hng cho vay thì lãi suất mà khách Hng vay phải tiếp tục thAh toán cho Ngân Hng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân Hng cho vay.

2. T hợp ông Vũ Đức L và bà Bùi Thị H không trả được nợ, Ngân Hng N có quyền yêu cầu phát mại tài sản đã thế chấp sau đây để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181 tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ: Xã Kiền Bái, huyện Thủy Nguyên, T phố Hải Phòng; được UBND huyện Thủy Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị T và ông Nguyễn Đăng T ngày 19/7/2008; số giấy AM 756451; số vào sổ H/01418 và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 537A+537 tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ: xã Lê Thiện, huyện A Dương, T phố Hải Phòng; được UBND huyện A Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trương Thị T và ông Nguyễn Đăng T ngày 06/12/2010; số giấy BD 299820; số vào sổ CH00075.

T hợp phát mại tài sản trên nhưng chưa đủ để thu hồi nợ thì ông Vũ Đức L và bà Bùi Thị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân Hng N. T hợp phát mại tài sản để thu hồi nợ còn thừa thì trả lại cho bên thế chấp.

3. Về án phí sơ thẩm: Ông Vũ Đức L và bà Bùi Thị H phải nộp 60.539.000 đồng. Trả lại Ngân Hng N số tiền 25.831.000 đồng đã nộp tại Chi cục

Thi Hnh án dân sự huyện A Dương, biên lai số 5727 ngày 06/02/2023.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi Hnh án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2023, bà Trương Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân T phố Hải Phòng được đối chất với ông Nguyễn Hữu Chính giám đốc Ngân Hng, ông Đ cán bộ Ngân Hng, chị Bùi Thị H, Ah Vũ Đức L.

Ngày 21/11/2023 bà T có Đơn kháng cáo bổ sung, đề nghị: Ngân Hng và vợ chồng chị Bùi Thị H, Ah Vũ Đức L trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Hiện nay chồng bà đã chết, việc chia tài sản cho 05 đứa con vô cùng phức tạp.

Ngày 21/11/2023 bà T có bản giải trình, nội dung: Ah Nguyễn Đăng Quý không có mặt tại địa phương, đAg làm việc ở nước ngoài, Ah Quý không nhận được văn bản của Tòa án. Vụ án phải thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh. Xem xét tính hợp pháp của văn bản thỏa thuận, sửa đổi bổ sung hợp đồng. Xem xét Hợp đồng thế chấp vô hiệu do bị lừa dối.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân T phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, T ký Tòa án đã chấp Hnh đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp Hnh và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. QuA điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm về khoản tiền lãi và tuyên phát mại tài sản cụ thể; án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quA hệ trAh chấp, thẩm quyền, thời hiệu khởi kiện: Đây vụ án trAh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn có nơi cư trú tại huyện A Dương, thành phố Hải Phòng nên Tòa án nhân dân huyện A Dương xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

[2] Về người tham gia tố tụng: Đơn khởi kiện của Ngân Hng nộp tại Tòa án ngày 17/10/2022, trong đó người khởi kiện là Ngân Hng; người bị kiện là bà Bùi Thị H, ông Vũ Đức L; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA là bà Trương Thị T, ông Nguyễn Đăng T. Thông báo thụ lý vụ án số 07/TB-TLVA ngày 06/02/2023 của Tòa án xác định bà T và ông T là người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quA. Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐXXST-DS ngày 29/5/2023, ghi người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA là bà T và ông T. Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng số 07/2023/TB-TA ngày 18/8/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm bổ sung những người có tên sau: Cụ Hoàng Thị N, chị Nguyễn Thị T, Ah Nguyễn Đăng T, Ah Nguyễn Đăng Quý, chị Nguyễn Thị T, cháu Nguyễn Đăng A tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA. Tuy nhiên, Bản án số 32/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện A Dương, T phố Hải Phòng không có tên cụ Hoàng Thị N. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã có thông báo bổ sung người tham gia tố tụng nhưng trong bản án không ghi đầy đủ tên người tham gia tố tụng đã được bổ sung là sai sót dẫn đến Tòa án cấp sơ thẩm phải ra quyết định sửa chữa, bổ sung bản án là thiếu sót, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai, bị đơn là ông L vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA là bà N, Ah T, Ah Quý, chị Việt, cháu A, Trung T Bảo trợ III T phố H Nội vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến Hnh xét xử vụ án.

[4] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng tín dụng: Theo Hợp đồng tín dụng số 2113-LAV-201700312/HĐTD và Phụ lục Hợp đồng tín dụng ngày 02/01/2018 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng ngày 24/5/2018, Ngân Hng đã cho bà H, ông L vay là số tiền 3.000.000.000 đồng; mục đích: để sửa chữa nH và mua sắm nội thất gia đình; thời hạn vay 07 năm (84 tháng) kể từ ngày tiếp theo liền kề ngày đầu tiên Ngân Hng giải ngân cho bên vay; lãi suất thời điểm ký hợp đồng là 9,5%/năm, lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn, lãi chậm trả 5%/năm; phương thức áp dụng lãi suất: lãi suất điều chỉnh khi có sự thay đổi về lãi suất. Người tham gia hợp đồng có năng lực Hnh vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; nội dung, hình thức, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với quy định tại Điều 116, 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[5] Về yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả nợ: Theo trình bày của Ngân Hng, đến hết ngày 20/11/2021 bị đơn đã trả được 1.677.900.000 đồng tiền gốc; 568.505.755 đồng tiền lãi. Ngày 21/11/2021 bị đơn bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân Hng có quyền khởi kiện theo thỏa thuận tại Điều 10 Hợp đồng. Đến thời điểm xét xử sơ thẩm, bị đơn còn nợ Ngân Hng tổng số tiền 1.617.954.871 đồng. Nay, Ngân Hng khởi kiện yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả khoản tiền nợ gốc chưa trả và các khoản tiền lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên theo Hợp đồng tín dụng và khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng và Điều 466 Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn số tiền nợ gốc lãi là có cơ sở. Tuy nhiên, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không phân tích số tiền gốc, tiền lãi, mức lãi suất là không đầy đủ, Tòa án

cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân Hng thay đổi số tiền mà bị đơn có nghĩa vụ trả nợ, yêu cầu bị đơn phải trả số tiền: Nợ gốc 1.322.100.000 đồng; lãi trong hạn 253.260.442 đồng; lãi quá hạn 38.541.622 đồng; tổng số tiền phải trả là 1.613.902.064 đồng do có sự sai sót trong công thức, sau khi tính toán lại, số tiền giảm 4.052.807 đồng so với giai đoạn xét xử sơ thẩm, không ảnh hưởng đến phạm vi xét xử phúc thẩm và quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[6] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản: Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 31/8/2016 được ký kết giữa 2 bên: Bên thế chấp là bà Trương Thị T và chồng là ông Nguyễn Đăng T; bên nhận thế chấp là Ngân Hng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất 265m^2, thửa số 537+537A, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Thôn Dụ Nghĩa, xã Lê Thiện, huyện A Dương, T phố Hải Phòng. Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 16/11/2017 được ký kết giữa 2 bên: Bên thế chấp là bà Trương Thị T và chồng là ông Nguyễn Đăng T; bên nhận thế chấp là Ngân Hng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất 282m^2, thửa số 181, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Xã Kiền Bái, huyện Thủy Nguyên, T phố Hải Phòng. Các hợp đồng thế chấp được công chứng và việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Người tham gia hợp đồng có năng lực Hnh vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; nội dung, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 317 Bộ luật Dân sự. Về hình thức, hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quA NH nước có thẩm quyền là phù hợp với quy định tại Điều 318, 319, 325 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai năm 2003. Bà T cho rằng khi ký các Hợp đồng thế chấp tài sản bà không được đọc lại nội dung, bị lừa ký Hợp đồng. Tuy nhiên, khi ký Hợp đồng, ông T, bà T là người có đầy đủ năng lực Hnh vi dân sự phải chịu trách nhiệm về việc ký hợp đồng. Mặt khác, ngày 31/8/2016, bà T, ông T đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân Hng, đến tháng 11/2017, ông T, bà T tiếp tục ký Hợp đồng thế chấp và Văn bản thỏa thuận, sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 31/8/2016 và Hng tháng bà T vẫn được bà H trả 3.000.000 đồng/tháng để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (việc "mượn" giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện từ năm 2013). Do đó, thể hiện việc ông T, bà T ký các Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Ngoài ra, theo Kết luận giám định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay của bà T tại Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 16/11/2017 là của bà T; chữ viết, chữ ký của ông T không đủ căn cứ để xác định nhưng dấu vân tay tại văn bản là của ông T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có căn cứ để xác định bà T, ông T bị lừa dối ký Hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Ngân Hng có quyền đề nghị phát mại tài sản bảo đảm là có căn cứ.

[7] Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản thế chấp nếu bị đơn không trả được nợ: Như đã nêu tại các phần trên, Hợp đồng thế chấp đảm bảo về nội dung, hình thức, trình tự, thủ tục của hợp đồng theo quy định Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Ngân Hng về việc xử lý tài sản thế chấp khi người vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ.

[8] Về tài sản bảo đảm, theo Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 31/8/2016 (được sửa đổi, bổ sung bằng Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 16/11/2017, thể hiện: Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng diện tích đất 265m^2 đất tại địa chỉ thôn Dụ Nghĩa, xã Lê Thiện, huyện A Dương, T phố Hải Phòng, thửa số 537A+537, tờ bản đồ số 18, không thế chấp tài sản gắn liền với đất, mặc dù gắn liền với diện tích đất nêu trên có các công trình đều đã được bà T xây dựng trước khi thế chấp. Về phạm vi bảo đảm, theo Điều 2 Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 31/8/2016 (được sửa đổi, bổ sung bằng Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 16/11/2017, thể hiện: "*Bên B tự nguyện đem tài sản nêu tại Điều 1 và mục 8.1 Điều 8 của Hợp đồng này (Kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó – nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tiền vay (gốc + lãi) của Bên vay vốn là ông Vũ Đức L ... và bợ là bà Bùi Thị H ... theo các thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết và sẽ phát sinh trong tương lai với mức dư nợ được bảo đảm bởi tài sản thế chấp nêu tại Hợp đồng này với số tiền vay (gồm: Nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí liên quA phát sinh nếu có). Trong đó, số tiền gốc là 1.420.000.000 đồng cho bên A theo các thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ cụ thể sẽ ký kết hiện tại và trong tương lai giữa bên vay vốn và Bên A*". Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến Hnh xem xét, thẩm định tại chỗ lại và xác định, diện tích thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất là 265m^2 (thửa 537A diện tích 107,5m^2 – giảm 2,5m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa 537 diện tích 157,5m^2 – tăng 2,5m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), việc thay đổi diện tích mỗi thửa do sai số khi đo đạc; rAh giới thửa đất đã có tường bao xung quAh từ trước và hiện trạng vẫn giữ nguyên so với thời điểm thế chấp; các hộ xung quAh không có trAh chấp gì về mốc giới (do đã có tường bao xung quAh). Tòa án cấp sơ thẩm khi xem xét thẩm định tại chỗ chưa ghi nhận đầy đủ hiện trạng, đo vẽ kích Tớc tài sản bảo đảm còn sơ sài, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Do đó, cần sửa Bản án sơ thẩm về việc phát mại theo hiện trạng sử dụng đất và phạm vi đảm bảo của tài sản đối với khoản nợ gốc là 1.420.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ số tiền nợ gốc này. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phát mại tài sản để đảm bảo (cả phần tài sản gắn liền với đất không thế chấp) thAh toán cho toàn bộ khoản vay là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà T. Tài sản thế chấp không bao gồm tài sản gắn liền với đất thì giá trị tài sản gắn liền với đất phải trả lại cho chủ sở hữu theo quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[9] Đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng diện tích 282m^2 đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa số 181, tờ bản đồ số 03 địa chỉ: Xã Kiền Bái, huyện Thủy Nguyên, T phố Hải Phòng, theo Điều 2 Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 16/11/2017, thể hiện: *"Bên B tự nguyện đem tài sản nêu tại Điều 1 và mục 8.1 Điều 8 của Hợp đồng này (Kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó – nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tiền vay (gốc + lãi) của Bên vay vốn là ông Vũ Đức L….và bợ là bà Bùi Thị H…..theo các thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết và sẽ phát sinh trong tương lai với mức dư nợ được bảo đảm bởi tài sản thế chấp nêu tại Hợp đồng này với số tiền vay (gồm: Nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí liên quA phát sinh nếu có). Trong đó, số tiền gốc là 350.000.000 đồng cho bên A theo các thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ cụ thể sẽ ký kết hiện tại và trong tương lai giữa bên vay vốn và Bên A"*. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến Hnh xem xét, thẩm định tại chỗ lại và xác định, diện tích thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất là 277,3m^2 (giảm 4,7m^2 so với Giấy CNQSDĐ), việc thay đổi diện tích do sai số khi đo đạc, rAh giới thửa đất đã có tường bao xung quAh từ trước và hiện trạng vẫn giữ nguyên so với thời điểm thế chấp, các hộ xung quAh không có trAh chấp gì về mốc giới (do đã có tường bao xung quAh). Tòa án cấp sơ thẩm khi xem xét thẩm định tại chỗ chưa ghi nhận đầy đủ hiện trạng, đo vẽ kích Tớc tài sản bảo đảm còn sơ sài, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Do đó, cần sửa Bản án sơ thẩm về việc phát mại theo hiện trạng sử dụng đất và phạm vi đảm bảo của tài sản đối với khoản nợ gốc là 350.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ số tiền nợ gốc này. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[10] Trong vụ án này, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà Trương Thị T xuất trình 01 USB theo bà T trình bày chứa các đoạn hội thoại mà bà T cho rằng bà chỉ cho bị đơn mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, theo trình bày của bà T, bà T đã có Đơn đề nghị Cơ quA công A huyện A Dương làm rõ Hnh vi có dấu hiệu lừa dối của bà H để chiếm đoạt tiền của bà T. Tuy nhiên, về phạm vi xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quA đến việc xem xét nội dung kháng cáo. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm người kháng cáo không xuất trình thêm tài L chứng cứ mới, các phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quA đến việc xem xét nội dung kháng cáo đã được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại. Như đã phân tích tại các phần trên tại thời điểm ký kết hợp đồng và cho đến thời điểm hiện nay các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã được Tòa áp cấp sơ thẩm đánh giá và nhận định đều hợp pháp và có hiệu lực. Cơ quA Công A huyện A Dương tiếp tục thực hiện giải quyết Đơn tố cáo của bà T theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, chị Lê Thị GiAg là người thuê nH của bà T; chị GiAg không có ý kiến gì về việc khởi kiện của Ngân Hng; khi thuê nH, chị GiAg không đầu tư, cải tạo gì thêm; chị GiAg không yêu cầu Tòa án giải quyết việc thuê nH giữa chị GiAg và bà T. Do đó, không cần thiết phải bổ sung chị Lê Thị GiAg tham gia tố tụng.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm phải xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 6, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy bA Tòng vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trương Thị T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện A Dương, T phố Hải Phòng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân Hng N.

1. Ông Vũ Đức L và bà Bùi Thị H phải trả Ngân Hng N tổng số tiền là 1.613.902.064 đồng. Trong đó, nợ gốc 1.322.100.000 đồng; lãi trong hạn 253.260.442 đồng; lãi quá hạn 38.541.622 đồng theo Hợp đồng tín dụng (Dùng cho khách Hng cá nhân) số 2113-LAV-201700312/HĐTD, mã KH: 2113-224091582 ngày 16/11/2017 và các Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐTD ngày 02/01/2018 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 02/PLHĐTD ngày 24/05/2018.

Kể ngày 23/9/2023, ông Vũ Đức L và bà Bùi Thị H tiếp tục chịu khoản tiền lãi tính trên số nợ gốc chưa trả theo lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng tương ứng cho đến khi trả hết nợ gốc. T hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân Hng cho vay thì lãi suất mà khách Hng vay phải tiếp tục thAh toán cho Ngân Hng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân Hng cho vay.

2. T hợp ông Vũ Đức L và bà Bùi Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân Hng N có quyền yêu cầu phát mại tài sản đã thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất thực tế và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181 tờ, bản đồ số 03 tại địa chỉ: Xã Kiền Bái, huyện Thủy Nguyên, T phố Hải Phòng có các mốc giới 1-2-3-4-5-6-7-8-1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 756451; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H/01418 do Uỷ bA nhân dân huyện Thuỷ Nguyên cấp ngày 19/7/2008 cho người sử dụng đất là

ông Nguyễn Đăng T và vợ là bà Trương Thị T (Có sơ đồ kèm theo) theo Hợp đồng thế chấp ngày 16/11/2017, số vào sổ công chứng 11924/HĐTC/2017, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2008. Phạm vi đảm bảo của tài sản đối với khoản nợ gốc là 350.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ số tiền nợ gốc này.

- Quyền sử dụng đất thực tế và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 537A+537, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ: Thôn Dụ Nghĩa, xã Lê Thiện, huyện A Dương, T phố Hải Phòng có các mốc giới 1-2-3-4-1 và 5-6-7-8-9-10-11-12-5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 299820, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00075 do Uỷ bA nhân dân huyện A Dương cấp ngày 06/12/2010 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Đăng T và bà Trương Thị T (Có sơ đồ kèm theo) theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 31/8/2016, số vào sổ công chứng 5429/HĐTC/2016, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2016 và Văn bản thoả thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 16/11/2017, số vào sổ công chứng 11923/SĐBS/2017, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017. Khi phát mại tài sản, trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho bà Trương Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T. Phạm vi đảm bảo của tài sản đối với khoản nợ gốc là 1.420.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ số tiền nợ gốc này.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Đức L và bà Bùi Thị H phải chịu 60.417.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân Hng N số tiền 25.831.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0005727 ngày 06/02/2023 của Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện A Dương, T phố Hải Phòng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trương Thị T.

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

T hợp bản án được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 Luật Thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thoả thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi Hnh án dân sự; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi Hnh án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự (để thi Hnh);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAD huyện A Dương;
- Chi cục THADS huyện A Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Ah sơn