| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ HÀ NỘI | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 236/2021/DS-PT
Ngày: 14/6/2021
*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 HÀ NỘI**
**Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Trần Thị Liên Anh

***Các thẩm phán:*** Bà Hoàng Thị Thu Lan
Ông Vũ Viết Văn

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Cao Thị Hồng, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2021/TLPT-DS ngày 17/3/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2021/QĐ-PT ngày 20/4/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 311/2021/QĐPT-HPT ngày 25/5/2021 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Trụ sở: Số 89 đường Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí Dũng, Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn Anh, Phó giám đốc Trung tâm pháp luật Ngân hàng, SME và cá nhân, VPBank Hội sở;

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Ngô Tuấn Anh, ông Hà Xuân Sơn, ông Nguyễn Đức Dũng theo Văn bản ủy quyền số 2508/2020/UQ-VPB ngày 18/9/2020.

*** Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị Hải Ninh, sinh năm 1984,

HKTT: Phòng 415 – A3A Tập thể Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

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

- Bà Nguyễn Thị Sáng, sinh năm 1962;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Sáng là ông Nguyễn Văn Hậu, sinh năm 1960; trú tại: Số 2, dãy D, ngõ 6 đường Ngô Quyền, tổ dân phố 12, phường Quang Trung, quận Hà Đông, Hà Nội. Hợp đồng ủy quyền số

công chứng 315/2021/HĐUQ ngày 19/01/2021 tại Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng, Thành phố Hà Nội.

- Anh Nguyễn Công Chiến, sinh năm 1986;
- Chị Vũ Thu Hằng, sinh năm 1989;
- Cháu Nguyễn Ngọc Hà Ly, sinh năm 2010;
- Cháu Nguyễn Ngọc Hà Anh, sinh năm 2012;
- Cháu Nguyễn An Bình, sinh năm 2015.

Cùng trú tại: Tổ dân phố 11, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Ngọc Hà Ly, cháu Nguyễn Ngọc Hà Anh, cháu Nguyễn An Bình là anh Nguyễn Công Chiến và chị Vũ Thu Hằng.

Do có kháng cáo của bà Nguyễn Thị Sáng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trọng vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

***Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày***:

Chị Nguyễn Thị Hải Ninh vay vốn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Chi nhánh Thăng Long, Phòng giao dịch Từ Liêm (sau đây gọi tắt là Ngân hàng VPBank) theo Hợp đồng tín dụng số 4761399 ngày 09/10/2015 với tổng số tiền là 1.280.000.000 đồng. Thời hạn vay 300 tháng tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Mục đích sử dụng tiền vay: Hoàn vốn vay 01 thửa đất số 351A; tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Yên Lộ, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng ngân hàng đã giải ngân cho chị Ninh theo Khế ước nhận nợ số 4761399 ngày 09/10/2015 với số tiền cụ thể: 1.280.000.000 đồng.

**Tài sản bảo đảm*: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 351A; tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Yên Lộ, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 633582, Số vào sổ cấp GCN: CH-02776 do UBND quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/08/2012. Ngày 17/8/2015, đăng ký chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Hải Ninh; đã thế chấp cho VPBank theo "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" số 4262/2015 Quyển số 04-2015TP/CC-SCC/HĐGĐ ký tại Văn phòng công chứng Kinh Đô ngày 08/10/2015, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị Nguyễn Thị Hải Ninh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VPBank nên toàn bộ dư nợ còn lại của khoản nợ trong Hợp đồng tín dụng nêu trên đã bị chuyển thành nợ quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Tạm tính đến ngày 27/01/2021, chị Nguyễn Thị Hải Ninh còn nợ VPBank là: Nợ gốc là 1.271.466.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 18.205.214 đồng, nợ lãi quá hạn: 992.482.643 đồng; phạt chậm trả là: 409.011.587 đồng. Tổng cộng: 2.691.165.444 đồng

Tại phiên tòa VPBank xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả là 409.011.587 đồng.

Ngân hàng VPBank đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc chị Nguyễn Thị Hải Ninh phải thanh toán cho VPBank toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và các khoản phát sinh liên quan theo hợp đồng tín dụng; tạm tính đến ngày 27/01/2021 số tiền nêu trên là: Nợ gốc: 1.271.466.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 18.205.214 đồng, nợ lãi quá hạn: 992.482.643 đồng. Tổng cộng: 2.282.153.857 đồng.

- Buộc chị Nguyễn Thị Hải Ninh chịu tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày chị Ninh thực tế thanh toán hết nợ cho VPBank.

- Trường hợp chị Ninh không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì VPBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay trên để thu hồi nợ, cụ thể như sau: Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 351A; tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Yên Lộ, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 633582, Số vào sổ cấp GCN: CH-02776 do UBND quận Hà Đông, cấp ngày 31/08/2012. Ngày 17/08/2015, đã đăng ký chuyển nhượng cho chị Ninh; đã thế chấp cho VPBank theo "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" số 4262/2015 Quyển số 04-2015TP/CC-SCC/HĐGĐ ký tại Văn phòng công chứng Kinh Đô ngày 08/10/2015, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho VPBank.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án quận Ba Đình đã nhiều lần triệu tập bị đơn nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án quận Ba Đình không thể tiến hành lấy lời khai của bị đơn và không tiến hành hòa giải cho các đương sự được. Tòa án quận Ba Đình đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Sáng, anh Nguyễn Công Chiến, chị Vũ Thu Hằng thống nhất trình bày:***

Gia đình bà Sáng cần vay 600.000.000 đồng để cho anh Nguyễn Công Chiến kinh doanh và có vay của chị Nguyễn Thị Hải Ninh. Địa chỉ: Phòng 415 – A3A Tập thể Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Khi vay của chị Ninh số tiền trên, chị Ninh có hướng dẫn và đưa bà Sáng đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 351A; tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Yên Lộ, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 633582, Số vào sổ cấp GCN: CH-02776 do UBND quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/8/2012 cho chị Nguyễn Thị Hải Ninh. Đến ngày nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án quận Ba Đình, gia đình bà Sáng mới được biết hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên đã sang tên cho chị Ninh.

Trong quá trình gia đình bà Sáng sinh sống tại địa chỉ: Tổ dân phố 11, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, gia đình bà có sửa chữa và xây dựng thêm tầng hai của nhà đất trên với số tiền sửa chữa khoảng 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, gia đình bà không còn lưu giữ các giấy tờ liên quan đến số tiền sửa chữa nhà đất và không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền sửa chữa nhà nêu trên. Gia đình bà Sáng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn VPBank và bị đơn chị Nguyễn Thị Hải Ninh. Gia đình bà Sáng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Sáng là ông Nguyễn Văn Hậu trình bày:***

Đối với yêu cầu khởi kiện của VPBank đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Nguyễn Thị Hải Ninh phải trả cho VPBank toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng; tạm tính đến ngày 27/01/2021 số tiền nêu trên là: Nợ gốc: 1.271.466.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 18.205.214 đồng, nợ lãi quá hạn: 992.482.643 đồng. Tổng cộng: 2.282.153.857 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 4761399 ngày 09/ 10/2015 và Khế ước nhận nợ số 4761399 ngày 09/10/2015. Đây là hợp đồng tín dụng ký giữa ngân hàng và chị Ninh, ngân hàng khởi kiện chị Ninh là đúng do vậy ông không có ý kiến gì.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4262/2015 Quyển số 04-2015TP/CC-SCC/HĐGĐ ký tại Văn phòng công chứng Kinh Đô ngày 08/10/2015, ông đề nghị Tòa án xem xét lại đối với quy trình thẩm định tài sản trước khi cho vay của ngân hàng.

Ngoài ra, ông không có yêu cầu hay đề nghị gì khác.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội đã quyết định:**

**1**. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

Buộc chị Nguyễn Thị Hải Ninh phải trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng tổng số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 4761399 ngày 09/10/ 2015 và Khế ước nhận nợ số 4761399 ngày 09/10/2015 tạm tính đến ngày 27/01/2021 với tổng số tiền như sau: Nợ gốc 1.271.466.000 đồng; nợ lãi trong hạn 18.205.214 đồng, nợ lãi quá hạn 992.482.643 đồng. Tổng cộng: 2.282.153.857 đồng.

Kể từ ngày 28/01/2021, chị Nguyễn Thị Hải Ninh còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả 409.011.587 đồng do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa.

**2.** Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật chị Nguyễn Thị Hải Ninh không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Tài sản thế chấp của chị Nguyễn Thị Hải Ninh là Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 351A; tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Yên Lộ, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 633582, Số vào sổ cấp GCN: CH-02776 do UBND quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/8/2012. Ngày 17/8/2015 đăng ký chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Hải Ninh theo hồ sơ số 65069 ngày 10/08/2015 có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Hà Đông; đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4262/2015; Quyển số 04-2015TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 08/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng, nếu có dư nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho ngân hàng số tiền còn thiếu.

**3.** Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Sáng kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa:**

***Đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Sáng trình bày:*** Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Sáng và chị Ninh là hợp đồng giả cách. Việc bà Sáng ký hợp đồng trên chỉ để bảo đảm cho khoản vay 600.000.000 đồng giữa chị Ninh và bà Sáng. Việc bà Ninh làm thủ tục sang tên GCN và thế chấp cho ngân hàng vay tiền thể hiện có sự móc nối giữa chị Ninh và cán bộ ngân hàng. Quá trình thẩm định tài sản của ngân hàng không đúng quy trình, thực tế gia đình bà Sáng vẫn sinh sống tại nhà đất này. Việc sang tên cấp GCN cho chị Ninh cũng không đảm bảo theo quy định. Việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm không đảm bảo theo quy định của BLTTDS, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ kiện sang Cơ quan điều tra.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Công Chiến*** thống nhất với ý kiến của ông Hậu, bà Sáng.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thu Hằng*** vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố lời khai của chị Hằng.

***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày***: Theo thỏa thuận tại điểm e Khoản 2 Điều 5 hợp đồng thế chấp và Thỏa thuận ngày 09/10/2015 giữa chị Ninh với ngân hàng thì tài sản đảm bảo cho khoản vay của chị Ninh là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 351A, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Yên Lộ, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Bản án sơ thẩm tuyên trong trường hợp chị Ninh vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất trên là chưa đầy đủ, đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm xác định tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 351A, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Yên Lộ, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Trường hợp Ninh vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngân hàng được xử lý toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên.

**Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:**

Về tố tụng*:* Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

**Về hình thức:** Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Sáng nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

**Về tố tụng**:

Chị Nguyễn Thị Hải Ninh đăng ký hộ khẩu thường trú Phòng 415 – A3A Tập thể Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Do chị Ninh không thanh toán được khoản nợ cho VPBank khi đến hạn trả nợ, VPBank đã khởi kiện chị Ninh đến Tòa án nhân dân quận Ba Đình, đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Ninh phải thanh toán trả VPBank toàn bộ khoản nợ gốc và lãi phát sinh. Tòa án nhân dân Quận Ba Đình căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Bị đơn không còn cư trú tại địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú, nhưng không thông báo cho nguyên đơn được biết. Tòa án quận Ba Đình căn cứ Khoản 3 Điều 5, điểm a Khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ - HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho bị đơn. Tuy nhiên bị đơn vắng mặt không lý do và cũng không ủy quyền cho ai tham gia giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Tòa án nhân dân quận Ba Đình áp dụng điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228

BLTTDS năm 2015 để tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định.

Quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án nhân dân quận Ba Đình thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Tại cấp phúc thẩm, do chị Ninh không có mặt tại nơi cư trú, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định.

**Về nội dung**:

Ngày 09/10/2015 chị Nguyễn Thị Hải Ninh và Ngân hàng VPBank ký kết Hợp đồng tín dụng số 4761399 và Khế ước nhận nợ số 4761399. Theo đó ngân hàng đã cho chị Ninh vay 1.280.000.000 đồng; thời hạn vay 300 tháng tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Mục đích sử dụng tiền vay: Hoàn vốn vay 01 thửa đất số 351A; tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Yên Lộ, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Lãi suất cho vay trong hạn 8,99%/năm. Mức lãi suất này sẽ được cố định trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 24 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/1 lần vào các ngày: 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 09/10/2017 điều chỉnh sau đó vào ngày 01/01/2018, mức điều chỉnh bằng: Lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau bậc thang thấp nhất của bên Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Ngân hàng đã giải ngân cho chị Ninh số tiền là: 1.280.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng chị Ninh đã trả cho VPBank tổng số tiền 24.012.667 đồng, bao gồm nợ gốc là 8.534.000 đồng, nợ lãi là 15.478.667 đồng.

Xét thấy, Hợp đồng tín dụng số 4761399 ngày 09/10/2015 và Khế ước nhận nợ số 4761399 ngày 09/10/2015, được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng chị Ninh đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 25/12/2015, VPBank đã chuyển toàn bộ số nợ của chị Ninh sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 27/01/2021 chị Ninh còn nợ VPBank số tiền nợ gốc: 1.271.466.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 18.205.214 đồng, nợ lãi quá hạn: 992.482.643 đồng. Tổng cộng: 2.282.153.857 đồng.

Xét thấy việc thỏa thuận lãi trong hạn, lãi quá hạn tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ là phù hợp với quy định với quy định tại Khoản 2 Điều 91, Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Bản án sơ thẩm buộc chị Ninh phải thanh toán số tiền tính đến ngày 27/01/2021 là 2.282.153.857 đồng. Trong đó nợ gốc: 1.271.466.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 18.205.214 đồng, nợ lãi quá hạn: 992.482.643 đồng là có căn cứ.

Kể từ ngày 28/01/2021, chị Nguyễn Thị Hải Ninh còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả là 409.011.587 đồng là phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Để bảo đảm cho khoản vay, ngày 08/10/2015 chị Ninh và Ngân hàng VPBank đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4262/2015 Quyển số 04-2015TP/CC-SCC/HĐGD. Theo thỏa thuận tại Điều 1; điểm e Khoản 2 Điều 5 Hợp đồng thế chấp, bên thế chấp đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 351A; tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Yên Lộ, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 633582, Số vào sổ cấp GCN: CH-02776 do UBND quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/08/2012. Ngày 17/08/2015, đăng ký chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Hải Ninh theo hồ sơ số 65069 và có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Hà Đông xác nhận ngày 17/8/2015. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, tài sản trên đất là nhà bê tông 2 tầng. Bà Sáng trình bày phần diện tích tại tầng 2 do gia đình bà xây sau thời điểm thế chấp cho ngân hàng. Tuy nhiên theo thỏa thuận tại điểm e Khoản 2 Điều 5 Hợp đồng thế chấp *mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 hợp đồng này đều thuộc tài sản thế chấp và đều đảm bảo cho các nghĩa vụ nêu tại Điều 2 hợp đồng này*. Mặt khác, tại điểm a Khoản 3 Điều 1 Thỏa thuận ngày 09/10/2015 giữa chị Ninh với ngân hàng thì *chị Ninh xác nhận và cam kết rằng toàn bộ tài sản trên đất thuộc sở hữu riêng, toàn bộ của bên thế chấp và không liên quan tới quyền sở hữu, sử dụng hay công sức, tài sản đóng góp của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác.* Như vậy, tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 351A, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Yên Lộ, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp chị Ninh không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì Ngân hàng VPBank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 351A, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Yên Lộ, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Bản án sơ thẩm tuyên xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, không xử lý tài sản trên đất là chưa đúng với thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp, cần sửa án sơ thẩm về việc xác định tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo đề nghị của nguyên đơn.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng, nếu có dư nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho ngân hàng số tiền còn thiếu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Sáng kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Bà Sáng cho rằng giữa bà và chị Ninh không có việc chuyển nhượng nhà đất trên thực tế. Việc bà làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 351A, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Yên Lộ, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 633582, Số vào sổ cấp GCN: CH-02776 do UBND quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/8/2012 cho chị Nguyễn Thị Hải Ninh là do chị Ninh hướng dẫn để chị Ninh cho bà vay số tiền 600.000.000đ. Bà Sáng nộp cho Tòa án hợp đồng vay tài sản giữa bà và chị Ninh.

Nếu cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách, che đậy giao dịch vay tài sản thì bà Sáng có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 1245.2015. Quyển số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/8/2015 vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ kiện tại Tòa án cấp sơ thẩm, trước và tại phiên hòa giải bà Sáng không có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1245.2015. Quyển số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/8/2015, do đó, trường hợp bà Sáng có yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định. Trường hợp bà Sáng cho rằng chị Ninh có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản, bà có quyền làm đơn đến Cơ quan cảnh sát điều tra yêu cầu giải quyết theo quy định.

Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội một phần phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Sáng

**Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Sáng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn chị Nguyễn Thị Hải Ninh phải chịu 77.643.077 đồng án phí sơ thẩm;

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng không phải chịu án phí sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 25.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0024885 ngày 26/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Căn cứ**:

- Điều 91; Điều 95 Luật tổ chức tín dụng (sửa đổi bổ sung năm 2010);

- Điều 342, 343, 348, 355, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về "Giao dịch bảo đảm";

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/ 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 /12/ 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Khoản 2 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/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.

**Xử:**

1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng đối với chị Nguyễn Thị Hải Ninh về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc chị Nguyễn Thị Hải Ninh phải trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng tổng số tiền tính đến ngày 27/01/ 2021 theo Hợp đồng tín dụng số 4761399 ngày 09/10/ 2015 và Khế ước nhận nợ số 4761399 ngày 09/10/2015 là: 2.282.153.857 đồng. Trong đó nợ gốc: 1.271.466.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 18.205.214 đồng, nợ lãi quá hạn: 992.482.643 đồng.

Kể từ ngày 28/01/2021, chị Nguyễn Thị Hải Ninh còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt chậm trả 409.011.587 đồng.

Trường hợp chị Nguyễn Thị Hải Ninh không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 351A, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Yên Lộ, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 633582, số vào sổ cấp GCN: CH-02776 do UBND quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội cấp ngày

31/8/2012. Ngày 17/8/2015 đăng ký chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Hải Ninh theo hồ sơ số 65069 ngày 10/8/2015 có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Hà Đông; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4262/2015; Quyển số 04-2015TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 08/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng, nếu có dư nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho ngân hàng số tiền còn thiếu.

**2.** Do bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

**3. Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Sáng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu dự phí số 0001217 ngày 09/02/2021 của Chi cục thi hành án quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Nguyễn Thị Hải Ninh phải chịu 77.643.077 đồng án phí sơ thẩm;

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng không phải chịu án phí sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 25.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0024885 ngày 26/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án 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 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.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán** **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

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

***Nơi nhận:***
*- VKSNDTP Hà Nội;*
*- TAND quận Ba Đình;*
*- Chi cục THADS quận Ba Đình;*
*- Các đương sự;*
*- Lưu văn phòng;*
*- Lưu hồ sơ vụ án.*

**Trần Thị Liên Anh**