

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 26/2024/DS-PT
Ngày: 27 - 12 - 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín
dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Công

Ông Lại Văn Tùng

- **Thư ký phiên toà:** Bà Ngô Thu Phương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam
Định

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà:** Bà
Đặng Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở
phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2024/TLPT-KDTM
ngày 10/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS – ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa
án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 381/2024/QĐXX-PT ngày 29
tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q (Viết tắt là VIB).

Địa chỉ trụ sở: Tầng 1 và tầng 2 tòa nhà S - 111A P , phường B , quận 1,
thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V; chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hàn Ngọc V là: Bà Nguyễn Thị H;
chức vụ: Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ VIB.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H là: Ông Nguyễn Ngọc
Đ, bà Tạ Thu H, ông Trương Đình T, ông Nguyễn Mạnh C - cán bộ phòng thu hồi
nợ của VIB.

2. Bị đơn: Anh Bùi Đình C1, sinh năm 1986 và chị Nguyễn Thị Y, sinh năm
1992.

Đều cùng đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Xóm 7, xã T, huyện V,
tỉnh Nam Định.

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

- Cụ Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1928.

Địa chỉ: Xóm 7, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định.

- Văn phòng Công chứng V.

Địa chỉ: Số 239 đường Lương Thế V, thị trấn G, huyện V, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế N - Trưởng Văn phòng.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần Q (Viết tắt là VIB) là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt bà H

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện ngày 10-4-2023, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 26-10-2023, bản tự khai ngày 14-11-2023 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 01-7-2022, Ngân hàng thương mại cổ phần Q (Viết tắt là VIB) với bà Nguyễn Thị Y và ông Bùi Đình C1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 9180578.22, với những nội dung cơ bản như sau: VIB cho bà Y và ông C1 vay số tiền 1.900.000.000đ (Một tỷ chín trăm triệu đồng); mục đích vay vốn: Vay để bù đắp vốn mượn bên thứ 3 mua bất động sản tại xóm 7, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định; thời hạn vay: 360 tháng, từ ngày 03-7-2022 đến ngày 02-7-2052; lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm Điều chỉnh lãi suất, chịu sự Điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của VIB từng thời kỳ phù hợp với quy định của pháp luật, cụ thể về lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9,90%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là 11,7%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, lãi suất này sẽ được VIB chủ động Điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm; phương thức hoàn trả gốc, lãi, phí: Trả gốc 06 tháng 01 lần, mỗi lần trả số tiền là 31.670.000 đồng, trả lãi hàng tháng vào ngày 25 theo dư nợ thực tế phát sinh, trả phí theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Sau khi VIB với bà Y và ông C1 ký kết Hợp đồng tín dụng số 9180578.22 thì ngày 02-7-2022, VIB đã giải ngân số tiền 1.900.000.000đ (Một tỷ chín trăm triệu đồng) cho bà Y và ông C1 vay theo đúng như yêu cầu của bà Y và ông C1 đã đề nghị trong đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 9180578(1).22 và phù hợp với Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

Ngoài việc ký kết Hợp đồng tín dụng số 9180578.22 ngày 01-7-2022 nêu trên ra thì vào ngày 06-8-2022, bà Y và ông C1 còn đề nghị VIB phát hành thẻ tín dụng VIB cho bà Y và ông C1, với hạn mức đề nghị vay tại thẻ tín dụng là 190.000.000đ

(Một trăm chín mươi triệu đồng) và cùng ngày VIB đã phát hành thẻ tín dụng VIB cho bà Y và ông C1, với số tiền cho vay thẻ tín dụng là 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng) theo đúng như đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng của bà Y và ông C1.

Sau khi VIB phát hành thẻ tín dụng VIB cho bà Y và ông C1 thì bà Y và ông C1 đã rút vốn vay tại thẻ dụng VIB số tiền là 189.863.400đ (Một trăm tám mươi chín triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm đồng).

Để bảo đảm cho các khoản tiền vay nêu trên của VIB, ngày 01-7-2022, bà Y và ông C1 đã thế chấp cho VIB quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 02, diện tích 316m², địa chỉ của thửa đất: Xóm 7, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định, thửa đất số 187 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 302474, số vào sổ cấp GCN: CS 03243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 05-10-2021, đứng tên người sử dụng đất là ông Trần Nam D. Ngày 23-6-2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Nam Định đã xác nhận ông Trần Nam D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 187 cho ông Bùi Đình C1 và bà Nguyễn Thị Y theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng P chứng thực số 917, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-6-2022. Tài sản mà bà Y và ông C1 thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, số công chứng 1120, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng V lập ngày 01-7-2022. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng: Tính đến ngày 26-10-2023 thì bà Y và ông C1 đã trả cho VIB được tổng số tiền là 77.792.628đ (Bảy mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn sáu trăm hai mươi tám đồng), trong đó trả gốc của Hợp đồng tín dụng số 9180578.22, số tiền là 2.500.000 đồng; trả lãi trong hạn của Hợp đồng tín dụng số 9180578.22, số tiền là 75.257.739 đồng; trả lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng số 9180578.22, số tiền là 34.889 đồng. Sau đó thì bà Y và ông C1 không có trả cho VIB được bất kỳ một khoản tiền nào của Hợp đồng tín dụng nào nữa. Tính đến hết ngày 26-10-2023 thì bà Y và ông C1 còn nợ của VIB tổng số tiền là 2.445.075.270 (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn hai trăm bảy mươi đồng), bao gồm các khoản tiền cụ thể như sau:

Đơn

vị: đồng

HD TD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Phí thẻ	Tổng
918 0578.22 ngày 01-7- 2022	1.897. 500.000	118. 557.676	134. 987.920	0	2.151. 045.596
Thẻ tín dụng Ngày y 06-8- 2022	189.8 63.400	0	64.0 17.416	40.1 48.858	294.0 29.674
Tổng g cộng	2.087. 363.400	118. 557.676	199. 005.336	40.1 48.858	2.445. 075.270

Như vậy, trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng mà bà Y và ông C1 đã ký kết với VIB thì bà Y và ông C1 đã vi phạm điều khoản trả tiền gốc vay và tiền lãi vay đã được ghi trong các Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Vì vậy, VIB khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết cho VIB những nội dung sau:

- Buộc bà Y và ông C1 phải thanh toán trả cho VIB ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực thì hành tổng số tiền tính đến hết ngày 26-10-2023 là 2.445.075.270 đồng (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn hai trăm bảy mươi đồng), bao gồm các khoản tiền cụ thể như sau:

Đơn vị: đồng

HĐT D	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Phí	Tổng
9180 578.22 ngày 01-7- 2022	1.897. 500.000	118. 557.676	134. 987.920	0	2.151. 045.596
Thẻ tín dụng	189.8 63.400	0	64.0 17.416	40.1 48.858	294.0 29.674

Ngày y 06-8- 2022					
Tổng g cộng	2.087. 363.400	118. 557.676	199. 005.336	40.1 48.858	2.445. 075.270

- Tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 27-10-2023 cho đến khi nào vợ chồng bà Y, ông C1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng (HĐTD), Khế ước nhận nợ (KUNN) đã ký kết (Chi tiết tại HĐTD số 9180578.22 ngày 01-7-2022; Đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 06-8-2022; KUNN 9180578(1).22 ngày 01-7-2022).

- Trường hợp bà Y và ông C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB thì đề nghị Tòa án tuyên VIB có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 02, diện tích là 316m², địa chỉ của thửa đất: Xóm 7, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định, thửa đất số 187 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 302474, sổ vào sổ cấp GCN: CS 03243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 05-10-2021, đứng tên người sử dụng đất là ông Trần Nam D . Ngày 23-6-2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Nam Định đã xác nhận ông Trần Nam D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 187 cho ông Bùi Đình C1 và bà Nguyễn Thị Y theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng P chứng thực số 917, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-6-2022. Tài sản mà vợ chồng bà Y, ông C1 thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, sổ công chứng 1120, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng V lập ngày 01-7-2022 cùng toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bên thế chấp đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ cho VIB thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB.

* Tại phiên tòa bà Nguyễn Bích Ng đã trình bày về nội dung vụ án và những tình tiết, sự kiện có liên quan đến vụ án đúng như các nội dung mà ông Công và bà Ng đã trình bày nêu ở trên đồng thời bà Ng đã đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết cho VIB những nội dung như sau:

- Buộc bà Y và ông C1 phải thanh toán trả cho VIB ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành, tổng số tiền tính đến hết ngày 12-8-2024 là: 2.870.263.173đ (Hai tỷ tám trăm bảy mươi triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn một trăm bảy mươi ba đồng, bao gồm các khoản tiền cụ thể như sau:

Đơn vị: đồng

D	HĐT	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Phí tín dụng	Tổng
578.22 ngày 01-7-2022	9180	1.897. 500.000	118. 557.676	489. 393.654	0	2.505. 451.330
tín dụng ngày 06-8-2022	Thẻ	189.8 63.400	0	119. 509.546	55.4 38.897	364.8 11.843
Tổng cộng		2.087. 363.400	118. 557.676	608. 903.200	55.4 38.897	2.870. 263.173

- Tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 13-8-2024 cho đến khi nào bà Y và ông C1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho VIB theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng (HĐTD), Khế ước nhận nợ (KUNN) đã ký kết.

- Trường hợp nếu bà Y và ông C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB thì đề nghị Hội đồng xét xử tuyên VIB có quyền tự bán yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 02, diện tích 316m², địa chỉ của thửa đất: Xóm 7, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định, thửa đất số 187 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 302474, sổ vào sổ cấp GCN: CS 03243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 05-10-2021, đứng tên người sử dụng đất là ông Trần Nam D . Ngày 23-6-2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V,

tỉnh Nam Định đã xác nhận ông Trần Nam Dchuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 187 cho ông Bùi Đình C1 và bà Nguyễn Thị Y theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng P chứng thực số 917, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-6-2022. Tài sản mà vợ chồng bà Y, ông C1 thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, số công chứng 1120, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng V lập ngày 01-7-2022 cùng toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bên thế chấp đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm mà không đủ để thanh toán hết nợ cho VIB thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB.

* Tại bản tự khai ngày 31-7-2024 và tại phiên tòa, bị đơn là anh Bùi Đình C1 trình bày như sau:

Trong các ngày 01-7-2022 và 06-8-2022 anh và vợ anh là chị Nguyễn Thị Y đã ký kết 02 Hợp đồng vay tiền của VIB, đó là Hợp đồng tín dụng số 9180578.22 ngày 01-7-2022 và Hợp đồng thế tín dụng VIB ngày 06-8-2022, cụ thể về các khoản vay của vợ chồng anh tại VIB như sau:

Theo nội dung của Hợp đồng tín dụng số 9180578.22 ngày 01-7-2022 thì VIB cho vợ chồng anh vay số tiền là 1.900.000.000 đồng; Mục đích vay vốn là vay để bù đắp vốn mượn bên thứ 3 mua bất động sản tại địa chỉ: Xóm 7, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định; Thời hạn vay là 360 tháng, từ 03-7-2022 đến 02-7-2052; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 9.90%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, lãi suất này sẽ được VIB chủ động Điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.7%/năm. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng tín dụng 9180578.22 thì ngày 02-7-2022, VIB đã giải ngân cho vợ chồng anh số tiền vay là 1.900.000.000 đồng, theo đúng như Khế ước nhận nợ số 9180578(1).22.

Theo nội dung của đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng VIB ngày 06-8-2022 thì VIB đã cấp thẻ tín dụng VIB cho vợ chồng anh vay với số tiền vay tại thẻ tín dụng là 190.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên thì vợ chồng anh đã trả cho VIB được tổng số tiền là 77.792.628 đồng, trong đó đã trả 2.500.000 đồng tiền gốc

của Hợp đồng tín dụng ngày 01-7-2022, trả 75.257.739 đồng tiền lãi trong hạn của Hợp đồng tín dụng ngày 01-7-2022 và trả 34.889 đồng tiền lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng ngày 01-7-2022. Sau đó thì do làm ăn, kinh doanh bị thua lỗ nên vợ chồng anh không có trả thêm cho VIB được bất kỳ một khoản tiền nào của Hợp đồng tín dụng nào nữa. Tính đến ngày 31-7-2024 thì vợ chồng anh còn nợ của VIB tổng số tiền là: 2.854.316.053 đồng, bao gồm các khoản tiền cụ thể như sau:

Đơn vị đồng

HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn và phí	Tổng
91805 78.22 ngày 01-7-2022	1.897.50 0.000	118.55 7.676	474.74 5.534	2.490.80 3.210
Thẻ tín dụng ngày 06-8-2022	189.863. 400	119.50 9.546	54.139. 897	363.512. 843
Tổng cộng				2.854.31 6.053

Để bảo đảm cho các khoản tiền vay nêu trên của VIB thì ngày 01-7-2022, vợ chồng anh đã thế chấp cho VIB quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 02, diện tích là 316m², bản đồ địa chính xã T lập năm 2007, địa chỉ của thửa đất: Xóm 7, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định. Thửa đất số 187 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 302474, số vào sổ cấp GCN: CS 03243 ngày 05-10-2021, đứng tên người sử dụng đất là ông Trần Nam D. Nhưng ngày 23-6-2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Nam Định đã xác nhận ông Trần Nam D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 187 cho vợ chồng anh, theo Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng P chứng thực số 917, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-6-2022. Tài sản mà vợ chồng anh đã thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 1120, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V lập ngày 01-7-2022. Việc thế chấp và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 02, diện tích 316m² mà vợ chồng anh thế chấp cho VIB có nguồn gốc là của ông, bà nội anh là cụ Bùi Đình M và cụ Nguyễn Thị Ng.

Năm 2018, bà nội anh đã làm thủ tục tặng cho vợ chồng anh thửa đất số 187. Sau khi vợ chồng anh được bà nội anh tặng cho thửa đất số 187 thì vợ chồng anh đã lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 187 cho anh Trần Nam D tại Văn phòng công chứng. Hiện nay thửa đất số 187 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 302474, số vào sổ cấp GCN: CS 03243 ngày 05-10-2021, mang tên người sử dụng đất là anh Trần Nam D. Nhưng ngày 23-6-2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Nam Định đã xác nhận anh Trần Nam D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 187 nêu trên cho vợ chồng anh. Ngày 01-7-2022, vợ chồng anh đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 02, diện tích 316m², bản đồ địa chính xã T lập năm 2007 cùng toàn bộ các tài sản hiện có gắn liền trên thửa đất cho VIB, theo Hợp đồng thế chấp chấp quyền sử dụng đất số 1120 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-7-2022 tại Văn phòng Công chứng V để làm thủ tục vay vốn tại VIB.

Trước khi bà nội anh tặng cho thửa đất số 187 cho vợ chồng anh thì bà nội anh đã xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ khác tại thửa đất số 187 đúng như là hiện trạng mà Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 05-01-2024; các công trình gồm nhà ở hiện bán mái bằng và nhà kho thì bà nội anh xây dựng vào năm 2000, còn bếp và nhà vệ sinh mái lợp tôn lạnh thì bà nội anh xây dựng vào năm 2021. Sau khi vợ chồng anh được bà nội anh tặng cho thửa đất số 187 thì đến năm 2020 vợ chồng anh mới xây dựng các công trình của vợ chồng anh tại thửa đất số 187.

Khi vợ chồng anh làm thủ tục vay tiền của VIB và làm thủ tục thế chấp thửa đất số 187 cho VIB thì VIB có cử người đến tại thửa đất số 187 để xem xét, thẩm định và định giá về thửa đất và các tài sản trên đất. Khi tiến hành thẩm định tài sản thế chấp thì VIB đã thẩm định cả đất và cả các công trình xây dựng gắn liền trên đất. Thời điểm đó vợ chồng anh cũng xác định là thế chấp cho VIB cả đất và các công trình xây dựng trên đất để vay vốn.

Khi VIB tiến hành thẩm định tài sản thế chấp thì vợ chồng anh và phía VIB đã thống nhất, thỏa thuận với nhau là trong văn bản thẩm định chỉ thể hiện có 01 ngôi nhà mái bằng của bà nội anh xây dựng tại thửa đất số 187 thôi, còn các công trình xây dựng khác của bà nội anh và của vợ chồng anh thì không kê khai và không thể hiện trong văn bản thẩm định.

Khi vợ chồng anh thế chấp thửa đất số 187 cho VIB thì vợ chồng anh không có nói gì cho bà nội anh biết, vì nếu nói cho bà nội anh biết thì bà nội anh sẽ không đồng ý cho vợ chồng anh thế chấp thửa đất số 187 cho VIB.

Về quan hệ hôn nhân giữa anh và chị Y và nơi ở hiện nay của chị Y: Anh và chị Y tự nguyện kết hôn với nhau vào năm 2010 và có đăng ký kết hôn tại UBND xã

T, huyện V, tỉnh Nam Định. Nhưng đến năm 2022, do việc làm ăn bị thua lỗ nên vợ chồng anh đã phát sinh mâu thuẫn. Do đó, chị Y đã bỏ nhà lên Hà Nội để trốn nợ và đến khoảng tháng 10-2022 thì anh và chị Y đã làm thủ tục ly hôn với nhau tại Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội và ngày 08-11-2022, Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội đã ra Quyết định công nhận thuận tình ly hôn giữa anh và chị Y. Vì vậy, đến nay anh và chị Y không còn là vợ chồng với nhau nữa. Khi anh và chị Y giải quyết ly hôn với nhau tại Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội thì anh và chị Y chỉ có yêu cầu Tòa án quận B giải quyết về quan hệ hôn nhân của vợ chồng và quan hệ về con chung của vợ chồng mà không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung và công nợ chung của vợ chồng. Nên, Tòa án quận B đã không giải quyết về khoản công nợ chung của vợ chồng anh tại VIB. Tại thời điểm vợ chồng anh làm thủ tục ly hôn với nhau tại Tòa án nhân dân quận B thì chị Y có làm việc tại địa chỉ số 101, ngõ 55, đường H, phường Ng, quận B, thành phố Hà Nội, còn sau khi anh và chị Y ly hôn với nhau thì anh được biết chị Y không còn sinh sống và làm việc tại địa chỉ cũ nữa mà chị Y đã chuyển đi nơi khác sinh sống và làm việc nhưng anh không biết được địa chỉ sinh sống và làm việc mới của chị Y cụ thể như thế nào. Nay anh cũng không biết được hiện nay chị Y đang ở đâu và làm việc gì.

Từ khi chị Y bỏ nhà lên Hà Nội trốn nợ cho đến nay thì thỉnh thoảng chị Y vẫn đi về nhà mẹ đẻ của chị Y là ở xóm 1, xã T để thăm gia đình và người thân thích nhưng chị Y chỉ có lưu trú ở quê một thời gian ngắn rồi chị Y lại đi lên Hà Nội, ngoài việc về thăm gia đình và người thân thích ra thì chị Y còn thường xuyên gọi điện thoại liên lạc với bà C, liên lạc với anh và các con chung của vợ chồng anh.

Anh đã nhận được một số các văn bản tố tụng của Tòa án gửi cho anh và chị Y. Khi nhận được văn bản tố tụng của Tòa án thì anh cũng đã gọi điện thông báo cho chị Y biết về việc VIB khởi kiện đòi nợ anh và chị Y tại Tòa án nhân dân huyện V. Việc anh không đến Tòa án để làm việc là vì lý do ban ngày anh phải đi lái xe ô tô chở hàng thuê để kiếm tiền nuôi các con mãi đến tận đêm tối anh mới về nhà nên anh không thể đến Tòa án để tham gia tố tụng giải quyết vụ án được.

Nay VIB khởi kiện yêu cầu anh và chị Y phải trả cho VIB tổng số tiền tính đến hết ngày 12-8-2024 là: 2.870.263.173 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là: 2.087.363.400 đồng, số tiền nợ lãi trong hạn là: 118.557.676 đồng, số tiền nợ lãi quá hạn là: 608.903.200 đồng và số tiền phí thẻ tín dụng là: 55.438.897 đồng thì anh xác định số tiền mà anh và chị Y còn nợ của VIB tính đến ngày 12-8-2024 là hoàn toàn chính xác, anh nhất trí trả nợ cho VIB toàn bộ số tiền còn nợ gốc, còn lại số tiền nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và nợ phí thẻ tín dụng thì anh đề nghị VIB xem xét miễn cho anh và chị Y. Ngoài ra anh còn trình bày nếu như anh và chị Y không trả nợ được cho VIB

thì VIB yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm mà anh và chị Y đã thế chấp cho VIB để vay vốn thì anh đề nghị VIB và các cơ quan có thẩm quyền xem xét để lại cho bà nội của anh phần diện tích đất mà có các công trình xây dựng của bà nội anh đã xây dựng trên thửa đất số 187 để cho bà nội anh làm nơi ở và nơi thờ cúng ông, bà tổ tiên nhà anh, còn trường hợp nếu như mà không thể để lại cho bà nội của anh phần diện tích đất có các công trình xây dựng của bà nội anh đã xây dựng trên thửa đất số 187 được thì anh cũng đồng ý để cho VIB và các cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại bán đấu giá toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 187 và toàn bộ các công trình xây dựng của bà nội anh và toàn bộ các công trình xây dựng của anh và chị Y đã xây dựng trên thửa đất số 187.

* Đối với bị đơn là chị Nguyễn Thị Y: Trong quá trình Tòa án tiến hành tố tụng giải quyết vụ án, Tòa án đã rất nhiều lần thông báo và triệu tập chị Y đến Tòa án để tham gia tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật nhưng chị Y đều vắng mặt không có lý do và chị Y cũng không có bất kỳ một sự phản hồi hoặc có ý kiến hay quan điểm gì bằng văn bản gửi đến Tòa án.

* Tại các biên bản lấy lời khai đương sự ngày 05-01-2024 và ngày 19-01-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị Ng trình bày như sau:

Hiện nay anh Bùi Đình C1 và chị Nguyễn Thị Y là người đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 02, bản đồ xã T lập năm 2007. Nguồn gốc của thửa đất số 187 là của cụ và của chồng cụ là cụ Bùi Đình M (Cụ M đã chết vào năm 1989). Sau khi Cụ M chết đi thì một mình cụ đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 187 trong hồ sơ địa chính. Năm 2018, cụ đã làm thủ tục tặng cho thửa đất số 187 cho vợ chồng anh C1, chị Y tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi cụ tặng cho thửa đất số 187 cho vợ chồng anh C1, chị Y thì thửa đất số 187 đứng tên người sử dụng đất là vợ chồng anh C1, chị Y.

Trước khi cụ tặng cho thửa đất số 187 cho vợ chồng anh C1, chị Y thì cụ đã xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ khác trên thửa đất số 187 đúng như là hiện trạng mà Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định vào ngày 05-01-2024; các công trình gồm nhà ở hiên bán mái và nhà kho cụ xây dựng vào năm 2000, còn bếp và nhà vệ sinh mái lợp tôn lạnh thì cụ xây dựng vào năm 2021. Sau khi cụ tặng cho thửa đất số 187 cho vợ chồng anh C1, chị Y thì vợ chồng anh C1, chị Y mới xây dựng các công trình của vợ chồng anh C1, chị Y tại thửa đất số 187.

Hiện nay thì cụ vẫn đang trực tiếp quản lý và sử dụng các công trình xây dựng mà cụ đã xây dựng tại thửa đất số 187, còn các công trình xây dựng của vợ chồng anh C1, chị Y xây dựng tại thửa đất số 187 thì vợ chồng anh C1, chị Y quản lý, sử dụng.

Sau khi cụ tặng cho thửa đất số 187 cho vợ chồng anh C1, chị Y thì vợ chồng anh C1, chị Y đã chuyển nhượng cho những ai thì cụ không biết vì anh C1 và chị Y không có nói cho cụ biết.

Ngày 01-7-2022, vợ chồng anh C1, chị Y đã thế chấp thửa đất số 187 cùng toàn bộ các tài sản gắn liền trên thửa đất số 187 cho VIB để vay vốn trong đó có cả các tài sản của cụ thì cụ hoàn toàn không biết gì vì vợ chồng anh C1, chị Y không có nói gì với cụ, ngoài ra thì cũng không có cơ quan, tổ chức nào thông báo cho cụ biết mà chỉ đến khi Tòa án và UBND xã T đến tiến hành xem xét, thẩm định thửa đất số 187 vào ngày 05-01-2024 thì cụ mới biết được việc vợ chồng anh C1, chị Y đã thế chấp thửa đất số 187 cùng toàn bộ các tài sản gắn liền trên thửa đất số 187 cho VIB. Năm 2022 và thời điểm anh C1, chị Y thế chấp thửa đất số 187 cho VIB thì cụ không thấy có bất kỳ một cơ quan, tổ chức nào đến xem xét thẩm định và định giá đối với thửa đất số 187 và các tài sản gắn liền trên thửa đất. Khi vợ chồng anh C1, chị Y thế chấp tài sản cho VIB thì cụ không có ký hoặc điểm chỉ bất kỳ một văn bản, giấy tờ gì cho anh C1, chị Y thế chấp tài sản cho VIB cả. Nay Tòa án giải thích cho cụ biết quy định của pháp luật về việc nếu như vợ chồng anh C1, chị Y mà không trả nợ được cho VIB thì VIB có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại bán đấu giá toàn bộ thửa đất số 187 cùng toàn bộ các tài sản gắn liền tại thửa đất số 187 trong đó có cả các tài sản của cụ tại thửa đất số 187 để thu hồi nợ thì cụ được dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng thửa đất số 187 nếu như cụ có nhu cầu thì cụ có ý kiến là cụ đã già yếu rồi, cụ không có tiền để mà mua lại thửa đất số 187 được. Vì vậy cụ đề nghị Tòa án và các cơ quan có thẩm quyền xem xét tạo điều kiện cho cụ khi bán đấu giá thửa đất số 187 thì dành lại cho cụ phần diện tích đất mà có các công trình xây dựng của cụ đã xây dựng tại thửa đất số 187 để cụ có chỗ ở lúc cuối đời, còn trường hợp nếu như mà không thể để lại cho cụ phần diện tích đất mà có các công trình xây dựng của cụ đã xây dựng được thì cụ đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, ngoài ra cụ còn đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt của cụ.

* Tại bản tự khai ngày 02-7-2024 và đơn đề nghị ngày 02-7-2024, ông Nguyễn Thế N là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng V trình bày như sau:

Vào ngày 01-07-2022, vợ chồng anh Bùi Đình C1, chị Nguyễn Thị Y cùng với đại diện của VIB chi nhánh Hai Bà Trưng đã đến Văn phòng Công chứng V để làm các thủ tục giao kết và ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01-7-2022 mà VIB đã giao nộp cho Tòa án.

Sau khi ông xem xét toàn bộ các văn bản, giấy tờ và tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giao kết, ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà các

bên đã cung cấp cho Văn phòng Công chứng V gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01-7-2022 đã thảo sẵn; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 302474 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 05-10-2021; Bộ hồ sơ thẩm định giá tài sản thế chấp của Công ty cổ phần CITICS; Biên bản khảo sát hiện trạng tài sản thế chấp của Công ty cổ phần CITICS thì ông thấy tất cả các văn bản, giấy tờ và tài liệu, chứng cứ có liên quan nêu trên đều chỉ thể hiện tài sản mà vợ chồng anh C1, chị Y thế chấp cho VIB gồm có: Quyền sử dụng đất là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 02, diện tích là 316m²; địa chỉ của thửa đất ở xóm 7, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định và tài sản gắn liền trên thửa đất 187 chỉ có 01 nhà mái một tầng, mái bê tông cốt thép, diện tích xây dựng là 30m². Ngoài ra thì ông không thấy còn có bất kỳ một văn bản, giấy tờ hoặc tài liệu, chứng cứ nào thể hiện trên thửa đất số 187 còn có công trình xây dựng nào khác của vợ chồng anh C1, chị Y và của người thứ ba là cụ Nguyễn Thị Ng đã xây dựng gắn liền trên thửa đất thế chấp cả; ngoài ra thì ông thấy trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất thế chấp cũng không có thể hiện có bất kỳ công trình xây dựng nào gắn liền trên thửa đất; mặt khác thì nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thế chấp cũng không có vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và tại thời điểm giao kết, ký kết Hợp đồng thế chấp thì các bên đều không có báo cáo hoặc trình bày gì về việc trên thửa đất thế chấp có các công trình xây dựng của cụ Nguyễn Thị Ng đã xây dựng gắn liền trên thửa đất thế chấp cả và khi giao kết, ký kết Hợp đồng thế chấp thì những người có liên quan đến Hợp đồng thế chấp đều có mặt đầy đủ và họ có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và điều tự nguyện thỏa thuận giao kết, ký kết Hợp đồng và tự nguyện trực tiếp ký tên, đóng dấu trong Hợp đồng trước sự chứng kiến của ông. Vì vậy mà ông không thể biết được trên thửa đất mà vợ chồng anh C1, chị Y thế chấp cho VIB có các công trình xây dựng là nhà ở và các công trình phụ trợ khác của cụ Nguyễn Thị Ng đã xây dựng gắn liền trên thửa đất thế chấp đó được. Do đó, ông đã thực hiện việc công chứng, chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa VIB và vợ chồng anh C1, chị Y đã giao kết, đã ký kết với nhau vào ngày 01-7-2022. Việc ông công chứng, chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà VIB và vợ chồng anh C1, chị Y đã giao kết, ký kết với nhau vào ngày 01-7-2022 là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định của pháp luật.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS – ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện V quyết định:

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 398, 463, 465, 466 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 40 và các Điều 147, 186, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ vào các Điều 27, 37 và 60 của Luật Hôn nhân gia đình;

Căn cứ vào các Điều 4, 5, 8, 10, 11 của Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19-11-1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; các Điều 4, 9, 12 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ vào Án lệ số 11/2017/AL ngày 14-12-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào các Điều 7, 8 và 13 của 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.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của 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;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (Viết tắt là VIB).

1. Buộc chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 phải thanh toán trả cho VIB các khoản tiền còn nợ tính đến ngày 12-8-2024 của Hợp đồng tín dụng số 9180578.22 ngày 01-7-2022 và Hợp đồng thế tín dụng VIB ngày 06-8-2022, với tổng số tiền là: 2.870.263.173 (Hai tỷ tám trăm bảy mươi triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn một trăm bảy mươi ba đồng); trong đó số tiền nợ gốc là: 2.087.363.400 đồng, số tiền nợ lãi trong hạn là: 118.557.676 đồng, số tiền nợ lãi phạt quá hạn là: 608.903.200 đồng và số tiền nợ phí thế tín dụng là 55.438.897 đồng. Chia phần buộc chị Nguyễn Thị Y phải trả cho VIB số tiền là: 1.435.131.586đ (Một tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu một trăm ba mươi một nghìn lăm trăm tám sáu đồng), buộc anh Bùi Đình C1 phải trả cho VIB số tiền là: 1.435.131.586đ (Một tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu một trăm ba mươi một nghìn lăm trăm tám sáu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm thì chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi nào chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 thanh toán xong khoản nợ gốc của VIB.

Trong trường hợp VIB có văn bản về việc điều chỉnh lãi suất và việc điều chỉnh lãi suất phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi, lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi, lãi suất thì lãi suất mà chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án được áp dụng theo sự điều chỉnh của VIB.

2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VIB hoặc trả nợ không đầy đủ cho VIB

theo quyết định của bản án thì VIB có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01-7-2022 mà chị Nguyễn Thị Y, anh Bùi Đình C1 và VIB đã ký kết với nhau cùng toàn bộ các tài sản hiện có gắn liền trên đất để thu hồi nợ (Tài sản bảo đảm có sơ đồ kèm theo).

Trường hợp phát mại tài sản bảo đảm nếu sau khi thanh toán hết khoản nợ cho VIB và các khoản chi phí khác theo quy định của pháp luật mà còn thừa tiền thì VIB có trách nhiệm thanh toán trả chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 số tiền còn thừa, còn nếu phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ tiền để trả nợ cho VIB thì chị Nguyễn Thị Y, anh Bùi Đình C1 phải có trách nhiệm và nghĩa vụ tiếp tục thanh toán trả cho VIB hết toàn bộ khoản tiền nợ nêu trên của VIB.

3. Trường hợp nếu phát mại tài sản bảo đảm thì VIB phải dành cho cụ Nguyễn Thị Ng được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 187, tờ bản đồ số 02, bản đồ xã T lập năm 2007; địa chỉ của thửa đất: Xóm 7, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định và các tài sản hiện có gắn liền trên thửa đất nếu như cụ Nguyễn Thị Ng có nhu cầu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 phải nộp số tiền là: 89.405.263đ (Tám mươi chín triệu bốn trăm linh năm nghìn hai trăm sáu mươi ba đồng). Chia phần chị Nguyễn Thị Y phải nộp số tiền là: 44.702.631đ (Bốn mươi bốn triệu bảy trăm linh hai nghìn sáu trăm ba mươi một đồng), anh Bùi Đình C1 phải nộp số tiền là: 44.702.631đ (Bốn mươi bốn triệu bảy trăm linh hai nghìn sáu trăm ba mươi một đồng),

Trả lại cho VIB số tiền 40.500.000đ (Bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000751 ngày 01-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Nam Định.

* Tại đơn kháng cáo ngày 15/8/2024 Ngân hàng thương mại cổ phần Q kháng cáo 1 phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

- Buộc chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q với tổng số tiền là 2.870.263.173đ (Không chia phần).

- Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm thì chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ cho đến khi nào chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ tại VIB”

- Bỏ nội dung: “Trường hợp nếu phát mại tài sản bảo đảm thì VIB phải dành cho cụ Nguyễn Thị Ng được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 187, tờ bản đồ số: 02, bản đồ xã T lập năm 2007, địa chỉ: Xóm 7, xã

T, huyện V, tỉnh Nam Định và tài sản hiện có gắn liền với đất nếu như cụ Ng có nhu cầu”.

* Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên lời trình bày, ý kiến, quan điểm như đã nêu trên.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 1 phần kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với nội dung tuyên nghĩa vụ trả lãi kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, còn các nội dung kháng cáo khác không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm số 02/2024/DS – ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện V.

- Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ và làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Nguyễn Thị Y và Ông Bùi Đình C1 ký kết Hợp đồng tín dụng số 9180578.22 ngày 01/7/2022 để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q (VIB) tại VIB Hoàng Mai, chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 1.900.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 9180578(1).22 ngày 02/7/2022.

- Thời hạn vay: 360 tháng, từ kể từ ngày 03/7/2022 đến 02/7/2052.

- Lãi suất vay: lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9.90%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: 11.7%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.7%/năm.

- Điều chỉnh lãi suất: Từ ngày 02/07/2022 đến hết ngày 02/07/2023: áp dụng lãi suất 9.9%/năm theo đúng thỏa thuận tại HĐTD và KUNN đã ký. Từ ngày 03/07/2023 đến hết ngày xét xử sơ thẩm 12/08/2024: điều chỉnh lãi suất theo sản phẩm + biên độ 3.7%/năm.

- Mục đích vay: Vay bù đắp vốn mượn bên thứ 3 mua bất động sản tại địa chỉ: Xóm 7, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định.

- Hình thức giải ngân: Chuyển khoản.

- Phương thức trả nợ: Hoàn trả khoản tín dụng gốc 06 tháng 01 lần vào ngày 25 hàng tháng, số tiền gốc trả mỗi lần là 31.670.000 đồng. Ngày trả gốc đầu tiên: 25/12/2022, số tiền gốc còn lại trả vào ngày đáo hạn khoản vay. Trả lãi hàng tháng vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 25/7/2022. Trả phí theo quy định của VIB từng thời kỳ.

- Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 187, tờ bản đồ số: 02, địa chỉ: Xóm 7, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 302474, số vào sổ cấp GCN: CS 03243 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 05/10/2021, đứng tên ông Trần Nam D. Ngày 23/6/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Nam Định xác nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Bùi Đình C1 và bà Nguyễn Thị Y theo Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng P chứng thực số 917, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2022. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 1120, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V lập ngày 01/7/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

* Quá trình thực hiện Hợp đồng:

Thực hiện đúng Hợp đồng tín dụng, VIB đã giải ngân tổng số tiền là 1.900.000.000 đồng cho Bà Nguyễn Thị Y và Ông Bùi Đình C1 theo Khế ước nhận nợ số 9180578(1).22 ngày 02/7/2022.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, bà Nguyễn Thị Y và ông Bùi Đình C1 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho VIB nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn một phần từ ngày 26/12/2022. Tạm tính đến ngày 12/8/2024, bà Nguyễn Thị Y và ông Bùi Đình C1 đã trả cho VIB số tiền tổng cộng là 77.792.628 đồng, trong đó 2.500.000 đồng tiền nợ gốc, 75.257.739 đồng nợ lãi trong hạn, 34.889 đồng nợ lãi quá hạn.

Tổng dư nợ tạm tính đến ngày 12/08/2024 của bà Nguyễn Thị Y và ông Bùi Đình C1 là: 2.870.263.173 đồng bao gồm:

Đơn vị:
đồng

HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Phí	Tổng
9180578.22	1.897.500.000	118.557.676	489.393.654	0	2.505.451.330

Thẻ tín dụng	189.863.400	0	119.509.546	55.438.897	364.811.843
Tổng	2.087.363.400	118.557.676	608.903.200	55.438.897	2.870.263.173

Từ những nội dung trên Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q (VIB) là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn::

- Căn cứ Điều 27 Điều 37 và Điều 60 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 thì vợ, chồng chịu trách nhiệm liên đới về các nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch do vợ chồng cùng thỏa thuận xác lập trong thời kỳ hôn nhân; quyền và nghĩa vụ tài sản của vợ chồng đối với người thứ 3 vẫn có hiệu lực sau ly hôn, trừ trường hợp vợ chồng và người thứ 3 có thỏa thuận khác. Giao dịch vay và sử dụng vốn vay của vợ chồng chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 được xác lập và phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, sau khi anh chị ly hôn thì nghĩa vụ trả nợ ngân hàng của anh chị vẫn có hiệu lực; giữa anh chị và ngân hàng không có thỏa thuận nào khác về việc phân chia nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Vì vậy kháng cáo của ngân hàng về việc buộc chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 phải có nghĩa vụ liên đới trả toàn bộ các khoản nợ cho VIB là có căn cứ chấp nhận.

- Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019, Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Hợp đồng tín dụng số 9180578.22 được ký kết giữa VIB với chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 ngày 01/7/2022. Xét thấy bản án sơ thẩm tuyên *“Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm thì chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi nào chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 thanh toán xong khoản nợ gốc của VIB”* là chưa phù hợp với quy định pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết, vì vậy cần sửa lại theo nội dung kháng cáo của ngân hàng là phù hợp.

- Căn cứ nội dung Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 thì trường hợp Bên thế chấp và Bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng), tức là: Chỉ trong trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận được việc bán tài sản trực tiếp thì chủ sở hữu nhà đó mới được dành quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng). Việc Tòa án sơ thẩm tuyên dành quyền ưu tiên mua cho cụ Nguyễn Thị Ng khi kê biên, phát mại qua thi hành án là không đúng với nội dung của Án lệ số 11/2017/AL. Hơn nữa khi bán đấu giá qua cơ

quan thi hành án thì cần được đấu giá công khai và phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Vì vậy kháng cáo của ngân hàng về vấn đề này được chấp nhận.

[3] Các vấn đề khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS – ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện V.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 398, 463, 465, 466 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 40 và các Điều 147, 186, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27, 37 và 60 của Luật Hôn nhân gia đình 2014;

Căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ 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. 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 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (Viết tắt là VIB).

1. Buộc chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho VIB các khoản tiền còn nợ tính đến ngày 12-8-2024 của Hợp đồng tín dụng số 9180578.22 ngày 01-7-2022 và Hợp đồng thế tín dụng VIB ngày 06-8-2022, số tiền nợ gốc là 2.087.363.400 đồng, số tiền nợ lãi trong hạn là 118.557.676 đồng, số tiền nợ lãi phạt quá hạn là 608.903.200 đồng và số tiền nợ phí thế tín dụng là 55.438.897 đồng, tổng là 2.870.263.173 (Hai tỷ tám trăm bảy mươi triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn một trăm bảy mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm thì chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ cho đến khi nào chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ tại VIB.

Trong trường hợp VIB có văn bản về việc điều chỉnh lãi suất và việc điều chỉnh lãi suất phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi, lãi suất có hiệu

lực tại thời điểm điều chỉnh lãi, lãi suất thì lãi suất mà chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án được áp dụng theo sự điều chỉnh của VIB.

2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VIB hoặc trả nợ không đầy đủ cho VIB theo quyết định của bản án thì VIB có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01-7-2022 mà chị Nguyễn Thị Y, anh Bùi Đình C1 và VIB đã ký kết với nhau cùng toàn bộ các tài sản hiện có gắn liền trên đất để thu hồi nợ.

Trường hợp phát mại tài sản bảo đảm nếu sau khi thanh toán hết khoản nợ cho VIB và các khoản chi phí khác theo quy định của pháp luật mà còn thừa tiền thì VIB có trách nhiệm thanh toán trả chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 số tiền còn thừa, còn nếu phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ tiền để trả nợ cho VIB thì chị Nguyễn Thị Y, anh Bùi Đình C1 phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán trả cho VIB hết toàn bộ khoản tiền nợ nêu trên của VIB.

3. Về án phí:

Buộc chị Nguyễn Thị Y và anh Bùi Đình C1 phải nộp 89.405.263đ (Tám mươi chín triệu bốn trăm linh năm nghìn hai trăm sáu mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chia phần chị Nguyễn Thị Y phải nộp số tiền là: 44.702.631đ (Bốn mươi bốn triệu bảy trăm linh hai nghìn sáu trăm ba mươi một đồng), anh Bùi Đình C1 phải nộp số tiền là: 44.702.631đ (Bốn mươi bốn triệu bảy trăm linh hai nghìn sáu trăm ba mươi một đồng).

Trả lại cho VIB số tiền 40.500.000đ (Bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0000751 ngày 01-11-2023 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0000890 ngày 13 - 9 - 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Nam Định.

Trong 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 và người phải thi hành án 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 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 Nam Định;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Tiên Dũng

