

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 01/2022/KDTM-PT

Ngày 25 - 02 - 2022

“V/v Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Thị Mỹ Hải.

Các Thẩm phán: bà Phạm Thị Thúy Quỳnh và bà Nguyễn Thị Huyền.

- Thư ký phiên tòa: ông Lương Văn Hòa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Đình Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 15/2021/TLPT-KDTM ngày 04 tháng 11 năm 2021. Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 30 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Địa chỉ: Số 35 H, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Đức T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đức T – chức vụ: Giám đốc ngân hàng TMCP Đ chi nhánh Ph.

Người đại diện theo ủy quyền lại: ông Hồ Hữu H, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng cá nhân thuộc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Phủ Diễn. Có mặt.

- Bị đơn: anh Nguyễn Mạnh T sinh năm 1979 và chị Ngô Thị H, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Xóm 1, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị Ngsinh năm 1947.

Địa chỉ: Xóm 1, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Xóm 4, xã D1, huyện D, tỉnh Nghệ An; có mặt.

3. Chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Xóm 1, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; có mặt.

4. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Xóm 1, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

* Người kháng cáo: bị đơn chị Ngô Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/12/2019, bản tự khai và quá trình tố tụng tại tòa án nguyên đơn Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam trình bày:

Ngày 24/08/2018 anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H vay vốn kinh doanh tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Phthông qua hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng tín dụng số: 01/2018/6954274/HĐTD ngày 24/08/2018

Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (bằng chữ: một tỷ đồng).

Lãi suất: theo quy định của ngân hàng.

Mục đích: bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh.

Thời hạn: 11 tháng.

Ngày đến hạn: 24/07/2019.

Tài sản đảm bảo khoản vay: tất cả các khoản vay của anh Nguyễn Mạnh T, chị Ngô Thị H được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số AH 469342 do UBND huyện D cấp ngày 10/12/2006 đứng tên chủ sử dụng anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H đã được lập thành hợp đồng thế chấp số 01/2015/6954274/HĐBĐ ngày 06/03/2015 giữa anh Nguyễn Mạnh T, chị Ngô Thị H và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Phủ Diễn, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6954274/HĐBĐ ngày 06/03/2015 giữa anh Nguyễn Mạnh T, chị Ngô Thị H và Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phđược lập ngày 20/9/2017.

Ngân hàng TMCP Đ đề nghị Tòa án nhân dân huyện D buộc anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng BIDV. Ngân hàng BIDV yêu cầu anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H trả nợ số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/6954274/HĐTD ngày 24/8/2018. Số tiền gốc vay và tiền lãi suất tạm tính đến ngày 15/12/2019 nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là 82.786.301 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 15/12/2019 là 1.082.786.301 đồng (một tỷ không trăm tám hai triệu bảy trăm tám sáu nghìn ba trăm linh một đồng). Đối với lãi vay tiếp tục

được tính theo Hợp đồng tín dụng cho đến khi khách hàng thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ hoặc xử lý xong tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Nếu anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H không trả được số tiền nợ nói trên. Ngân hàng đề nghị Quý tòa thực hiện theo quy định của pháp luật để xử lý tài sản thế chấp của anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho ngân hàng. Nếu tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho ngân hàng thì anh T chị Hoa tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng cho đến khi trả hết toàn bộ số tiền nợ.

Quá trình Tòa án thẩm định phát sinh thêm tài sản là nhà của bố mẹ của anh T ở trên phần đất của anh T, chị Hoa. Anh T, chị Hoa không trình bày rõ chủ sở hữu căn nhà này của bà Ngnên bà Ngkhông ký vào hợp đồng thế chấp. Khi ký hợp đồng thế chấp căn nhà này, ngân hàng coi như các bên thỏa thuận đưa vào thế chấp cho khoản vay. Nếu anh T, chị Hoa không trả được nợ đề nghị Tòa án giải quyết căn nhà này theo quy định của pháp luật.

- Ngày 08/6/2020 Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên họp bị đơn anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H thông nhất trình bày:

Anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng số: 01/2018/6954274/HĐTD ngày 24/08/2018.

Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Lãi suất: theo quy định của ngân hàng.

Mục đích: bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh.

Thời hạn: 11 tháng.

Ngày đến hạn: 24/07/2019.

Dư nợ gốc tính đến ngày 08/6/2020: 1.000.000.000 đồng.

Lãi trong hạn đến ngày 08/6/2020: 108.060.274 đồng.

Lãi quá hạn (lãi phạt) đến ngày 08/6/2020: 39.452.055 đồng.

Tổng số tiền tính đến ngày 08/6/2020 là: 1.147.512.329 đồng (bằng chữ: Một tỷ một trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm mười hai nghìn ba trăm hai mươi chín đồng).

2. Tài sản đảm bảo khoản vay: tất cả các khoản vay của anh Nguyễn Mạnh T, chị Ngô Thị H được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cụ thể như sau:

2.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số AH 469342 do UBND huyện D cấp ngày 10/12/2006 đứng tên chủ sử dụng anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H đã được lập thành hợp đồng thế chấp số 01/2015/6954274/HĐBĐ ngày 06/03/2015 giữa anh Nguyễn Mạnh T, chị Ngô Thị H và Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phủ Diễn.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H

trả nợ số tiền nợ gốc tính đến ngày 08/6/2020: 1.000.000.000 đồng.

Lãi trong hạn đến ngày 08/6/2020: 108.060.274 đồng.

Lãi quá hạn (lãi phạt) đến ngày 08/6/2020: 39.452.055 đồng.

Tổng số tiền tính đến ngày 08/06/2020 là: 1.147.512.329 đồng (bằng chữ: Một tỷ một trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm mười hai nghìn ba trăm hai mươi chín đồng) thì anh Nguyễn Mạnh T, chị Ngô Thị H nhất trí trả số nợ trên cho ngân hàng.

Tòa án đã lập biên bản hòa giải thành giữa các đương sự. Trong thời hạn 07 ngày anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H không thống nhất như biên bản hòa giải thành đã lập ngày 08/6/2020 nên đã thay đổi ý kiến và tiếp tục trình bày:

Quá trình vay nợ do làm ăn khó khăn nên đã không trả nợ đúng hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng đã trả được tiền gốc là 10.000.000đ vào ngày 17/6/2020. Quá trình làm việc trước đây hai bên chốt số tiền gốc và tiền lãi nhưng ngân hàng chưa giải trình cụ thể từng khoản tiền lãi và tiền gốc.

Vợ chồng có ký hợp đồng thế chấp số 01/2015/6954274/HĐBĐ ngày 06/03/2015 thế chấp thửa đất số 17422-916 tờ bản đồ số 105-59 tại xóm 1, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng đất của anh T và chị Hoa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 469342 do UBND huyện D cấp ngày 10/12/2006 đứng tên chủ sử dụng anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H. Tài sản trên đất có 01 ngôi nhà một tầng của vợ chồng khoảng 100m². Tài sản này được anh T, chị Hoa thế chấp cho Ngân hàng.

Trên đất còn có nhà của bố mẹ anh T là ông Nguyễn Hồng Khán (chết năm 2018) và bà Đặng Thị Nguyên, sinh năm 1947 được xây dựng năm 1994 và công trình nhà tắm, nhà vệ sinh trên thửa đất đã cấp cho anh T và chị Hoa nhưng không đưa vào thế chấp cho Ngân hàng. Ông bà không ký tên vào hợp đồng thế chấp.

Ý kiến của anh T và chị Hoa về xử lý tài sản của ông Khán và bà Ngtrên đất: anh T chị Hoa không quyết định được việc xử lý căn nhà của ông Khán, bà Ngvì theo anh T và chị Hoa tài sản này thuộc quyền quyết định của bà Ngvà các con của ông bà. Nay do điều kiện kinh tế khó khăn anh T và chị Hoa có nguyện vọng được phân kỳ trả nợ:

Kỳ 1: trả 50.000.000đ từ tháng 7/2020 đến tháng 12 năm 2020 vào tiền gốc.

Từ tháng 01/2021 mỗi năm trả 70.000.000đ vào tiền gốc cho đến khi trả xong nợ gốc.

Về lãi suất: Anh T chị Hoa đề nghị Ngân hàng miễn giảm tiền lãi suất.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:

Trước đây khi anh Nguyễn Mạnh T chưa lấy vợ, bố mẹ anh T là bà Đặng Thị Ngvà ông Nguyễn Hồng Khán (hiện nay đã chết) đã cho anh T một phần đất 100m² để xây nhà. Ngoài ra gia đình không thế chấp bất cứ tài sản gì với Ngân

hàng BIDV. Căn nhà cấp bốn hiện nay bà Đặng Thị Ngđang ở nằm trên thửa đất số 17422-916 tờ bản đồ số 105-59 tại xóm 1, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An, được xây dựng năm 1994, bà Ngcùng các con thống nhất để căn nhà cấp 4 làm nhà thờ. Hiện nay anh T đã xây dựng căn nhà bằng 100m² trên thửa đất, ngoài ra các công trình khác trên thửa đất không thuộc tài sản của anh T, chị Hoa. Đối với giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H, gia đình không có ý kiến gì về việc hủy GCNQSD đất. Đối với ngôi nhà của bà Đặng Thị Ngđang ở do không đưa vào thế chấp nên Ngân hàng BIDV không có quyền phát mại tài sản này.

- Ý kiến của đại diện ngân hàng BIDV đối với đề nghị phân kỳ trả nợ của anh T và chị Hoa.

Đại diện ngân hàng đã trình lãnh đạo xem xét ý kiến về phân kỳ trả nợ và miễn giảm tiền lãi cho anh T và chị Hoa nhưng Ngân hàng không nhất trí với yêu cầu của anh T, chị Hoa. Về tài sản thế chấp là ngôi nhà và công trình vệ sinh của ông Khán bà Nguyên, Ngân hàng thừa nhận Ngân hàng nhằm tưởng là tài sản của anh T chị Hoa vì đất đai đã cấp cho anh T và chị Hoa và giá trị khấu hao bằng không nên đã không đưa tài sản trên vào hợp đồng thế chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Đ tiếp tục yêu cầu anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền gốc là 965.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là 252.621.849 đồng. Tổng cả gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (24/3/2021) là 1.217.621.850 đồng. Kể từ ngày tiếp theo ngày 24/3/2021 ngân hàng tiếp tục tính lãi quá hạn cho khoản vay cho đến khi trả hết nợ.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để đảm bảo thi hành khoản nợ cho ngân hàng.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 30 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D đã quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của BLTTDS.

- Căn cứ các Điều 274, 275, 280, 317, 318, 319, 323, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ.

- Căn cứ khoản 16 Điều 4, Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức Tín dụng.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo [Quyết định số 299/QĐ-CA](#) ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương

mại cổ phần Đ .

- Buộc anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 24/3/2021 là 1.217.621.850 đồng (Một tỉ hai trăm mười bảy triệu sáu trăm hai một nghìn tám trăm năm mươi đồng). Trong đó tiền gốc là 965.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 178.133.288 đồng, lãi quá hạn là 74.488.562 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 24/3/2021 anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H 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 đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 01/2018/6954274/HĐTD ngày 24/8/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 17422-916, tờ bản đồ:105-59: địa chỉ thửa đất: Xóm 1, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An (diện tích 351m²) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH: 469342 do UBND huyện D cấp ngày 10/12/2006 và đăng ký biến động ngày 15/8/2012 mang tên ông Nguyễn Mạnh T và bà Ngô Thị H. Tài sản thế chấp theo văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6954274/HĐBĐ ngày 20/9/2017.

Quá trình xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 17422-916 tờ bản đồ số 105-59 địa chỉ xóm 1, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An cần dành cho bà Đặng Thị Ng(mẹ anh T), anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị A có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) thửa đất này.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng Đ thì anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong toàn bộ số nợ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 5 năm 2021, chị Ngô Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 05 tháng 5 năm 2021 và ngày 06 tháng 10 năm 2021 bà Đặng Thị Ngkháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: Bản án được tuyên dựa trên việc áp dụng không đúng các quy định của pháp luật, việc thu thập chứng cứ sai lệch, chưa được thực hiện đầy đủ, Tòa án làm việc thiếu trách nhiệm, gây thiệt hại cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại về nghĩa vụ trả nợ của người vay trong điều kiện dịch bệnh Covid, người dân làm ăn thua lỗ, chia gốc trả nợ theo kỳ và giảm lãi suất; xem xét lại tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, bà Ngđề nghị cấp phúc thẩm xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, chị Hoa không đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Phát biểu Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An:

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: trong quá trình thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán được phân công đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục phiên tòa.

- Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2021 ngày 30/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện D về cách tuyên lãi suất chậm thi hành án và bổ sung phần Quyết định về việc tuyên trả lại giấy CNQSDĐ trong trường hợp bị đơn thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: xét đơn kháng cáo của bị đơn, phần tiêu đề đơn kháng cáo ghi người kháng cáo là anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H, nhưng cuối đơn chỉ có chị Ngô Thị H ký. Căn cứ Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xác định bị đơn kháng cáo là chị Ngô Thị H.

Đơn kháng cáo của bà Đặng Thị Nglà hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa thể hiện: ngày 24/8/2018 anh Nguyễn Mạnh T ký hợp đồng tín dụng số 01/2018/6954274/HĐTD vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, chi nhánh Phvay số tiền 1.000.000.000 đồng với mục đích bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: cố định 9% năm, lãi suất nợ gia hạn: bằng 120% lãi suất trong hạn, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn: 11 tháng; ngày đến hạn: 24/07/2019. Thỏa thuận hai bên hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức hợp đồng tín dụng, căn cứ vào các chứng cứ nguyên đơn xuất trình, và sự thừa nhận của bị đơn, Tòa án công nhận hợp đồng tín dụng giữa hai bên là có thật và hợp pháp.

Về tiền nợ gốc: tiền gốc khi vay là 1.000.000.000 đồng, anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc 35.000.000 đồng, số tiền còn lại đã quá thời hạn thanh toán 965.000.000 đồng. Về lãi suất: thỏa thuận về lãi suất giữa hai bên là phù hợp với quy định Bộ luật dân sự và Luật các tổ chức tín dụng.

Xét số tiền gốc và lãi bị đơn cần phải thanh toán, ngân hàng tính đúng theo hợp đồng tín dụng và được bị đơn thừa nhận. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn thanh toán tiền gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ.

Xét hợp đồng thế chấp tài sản: trong vụ kiện này, hợp đồng thế chấp bất động sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 469342 do UBND huyện D cấp ngày 10/12/2006 đứng tên chủ sử dụng đất anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H đã được lập thành hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6954274/HĐBĐ ngày 06/03/2015 giữa anh Nguyễn Mạnh T, chị Ngô Thị H và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Phủ Diễn; văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6954274/HĐBĐ ngày 06/03/2015 giữa anh Nguyễn Mạnh T, chị Ngô Thị H và Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phđược lập ngày 20/9/2017 có chữ ký của anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H và ngân hàng được công chứng và đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là tuân thủ đúng các quy định Bộ luật dân sự về hình thức hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản. Vì vậy, hợp đồng này có giá trị pháp lý, được pháp luật bảo vệ.

Tuy nhiên, tại thời điểm thế chấp, trên thửa đất còn có 01 ngôi nhà của bà Đặng Thị Nghưng ngân hàng không biết và không đưa tài sản này vào để hỏi ý kiến của bà Ngkhi thế chấp là thiếu sót trong quá trình thẩm định tài sản thế chấp và lập Hợp đồng thế chấp.

Tuy nhiên, Căn cứ vào án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp đã nhận định *“trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật... 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 diện tích 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 được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).”*

Như vậy, bản án sơ thẩm đã áp dụng các quy định pháp luật để quyết định xử lý tài sản thế chấp và đồng thời dành cho bà Đặng Thị Ng(mẹ anh T), anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị A có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) thửa đất thế chấp là có căn cứ. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của chị Ngô Thị H và bà Đặng Thị Nguyên.

Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đặng Thị Ngcho rằng quá trình làm thủ tục bìa đất đối với thửa đất thế chấp từ bìa hộ gia đình bà sang tên con là anh T, chị Hoa do ông Ngô Trí Thọ (Trưởng công an xã) làm sai quy định, các chữ ký ở giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả mạo.

Cấp phúc thẩm thấy rằng: căn cứ vào văn bản thỏa thuận chung ngày 15/8/2012, có công chứng của Văn phòng công chứng số II Nghệ An, có đầy đủ chữ ký của ông Nguyễn Hồng Khán, bà Đặng Thị Nguyên, anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H; anh Nguyễn Mạnh T đã có đơn đề nghị đăng ký biến động về

quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ghi nhận tại cột “nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” trên GCNQSDĐ, có căn cứ để khẳng định: kể từ ngày 15/8/2012 đất đã được cấp GCNQSDĐ số AH 469342 do UBND huyện D cấp ngày 10/12/2006 không còn mang tên hộ mà mang tên anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H, thuộc quyền sử dụng của anh T, chị Hoa. Vì vậy, nội dung kháng cáo này không có cơ sở, cấp sơ thẩm đã xem xét và bác yêu cầu này của đương sự là có căn cứ.

Ngoài ra, bà Nguyễn, anh T, chị Hoa còn cho rằng Quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng anh chị đã mua bảo hiểm rủi ro với số tiền 1.200.000 đồng. Tuy nhiên quá trình giải quyết Tòa án đã không đề cập, đưa vào hồ sơ giải quyết, ảnh hưởng đến quyền lợi gia đình anh chị. Phía ngân hàng cho rằng anh T, chị Hoa có mua bảo hiểm BIC Bình An và đây là bảo hiểm tai nạn người vay vốn, tính đến nay, các quyền lợi Bảo hiểm của anh T được hưởng theo giấy chứng nhận bảo hiểm số 33 223470/17 cấp ngày 25/8/2018 (có phụ lục kèm theo) đã hết hiệu lực. Xét thấy, lời trình bày của Ngân hàng là có căn cứ nên không chấp nhận nội dung kháng cáo này.

[3] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên buộc chị Ngô Thị H phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Ngô Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Nguyễn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm, sửa cách tuyên án.

Căn cứ các Điều 317, 318, 319, 323, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ; căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức Tín dụng; Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo [Quyết định số 299/QĐ-CA](#) ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ .

- Buộc anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 24/3/2021 là 1.217.621.850 đồng (một tỉ hai trăm mười bảy triệu sáu trăm hai một nghìn tám trăm năm mươi đồng). Trong đó tiền gốc là 965.000.000 đồng (chín trăm sáu mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi trong hạn 178.133.288 đồng

(một trăm bảy mươi tám triệu một trăm ba mươi ba nghìn hai trăm tám mươi tám đồng), lãi quá hạn là 74.488.562 đồng (bảy mươi tư triệu, bốn trăm tám mươi tám nghìn, năm trăm sáu mươi hai đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H 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 đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 01/2018/6954274/HĐTD ngày 24/8/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 17422-916, tờ bản đồ:105-59: địa chỉ thửa đất: Xóm 1, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An (diện tích 351m²) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH: 469342 do UBND huyện D cấp ngày 10/12/2006 và đăng ký biến động ngày 15/8/2012 mang tên ông Nguyễn Mạnh T và bà Ngô Thị H. Tài sản thế chấp theo văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6954274/HĐBĐ ngày 20/9/2017.

Quá trình xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 17422-916 tờ bản đồ số 105-59 địa chỉ xóm 1, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An cần dành cho bà Đặng Thị Ng(mẹ anh T), anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị A có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) thửa đất này.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng Đ thì anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong toàn bộ số nợ.

2. Về án phí: căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Về án phí sơ thẩm: buộc anh Nguyễn Mạnh T và chị Ngô Thị H phải chịu 48.528.655 đồng (bốn mươi tám triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi lăm đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 20.120.000 đồng (hai mươi triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0005013 ngày 28/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Nghệ An.

- Về án phí phúc thẩm: buộc chị Ngô Thị H phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2020/0004287 ngày 24/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Nghệ An.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng

ngộ đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Trần Thị Mỹ Hải