

Bản án số: 326/2019/DS-PT  
Ngày 29 - 10 - 2019

*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

**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:* Ông **Mai Tiến Dũng**

*Các Thẩm phán*

Bà **Ngô Thị Thu Thiện**

Bà **Trần Thị Liên Anh**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Đinh Thị Thu Hương** - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:** Bà **Trịnh Thu Tân** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 273/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DSST ngày 17 tháng 5; 14 và 17 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ.A., thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 294/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Tech1 (Techcombank)**

Trụ sở: Số 191 B.T., phường L.Đ.H., quận H.B.T., Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông H.H.A2- Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà P.T.N3- Giám đốc Xử lý nợ. (Quyết định số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2019).

*Người đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng:* bà **T.T.H.T4**, ông **D.Đ.C5**, bà **T.T.M.H6**— cán bộ xử lý nợ Techcombank. (Giấy uỷ quyền số 0982/2019/UQ-TCB ngày 30/9/2019).

Địa chỉ: Tầng 5, toà nhà T.B., số 2A Đ.C.V., phường L.Đ.H., quận H.B.T., thành phố Hà Nội. (có mặt ông Chung, vắng mặt bà Trang, bà Hương).

**Bị đơn:** 1. Chị **N.K.Q7**, sinh năm 1973. (vắng mặt)

2. Anh **Đ.V.H8**, sinh năm 1972. (vắng mặt)

Cùng trú tại: thôn N.L., xã D.T., huyện Đ.A., TP. Hà Nội.

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

1. Ông **N.V.T9**, sinh năm 1950. (có mặt)
2. Bà **Đ.T.T10**, sinh năm 1954. (vắng mặt)
3. Anh **N.T.T11**, sinh năm 1987. (có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của anh N.T.T11: Anh C.V.Đ12, sinh năm 1986; (Giấy ủy quyền số 5852/GUQ/2019 ngày 19/8/2019). (có mặt)*

4. Chị **P.T.H.N13**, sinh năm 1993. (vắng mặt)
5. Chị **N.T.K.C14**, sinh năm 1977. (vắng mặt)
6. Anh **N.V.Y15**, sinh năm 1975. (có mặt)
7. Cháu **N.V.K16**, sinh ngày 18/8/2001;
8. Cháu **N.K.N17**, sinh ngày 04/4/2011

Cùng cư trú: Thôn H.Tr., xã T.L., huyện Đ.A., Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Khánh, cháu Nhật là: Chị **N.T.K.C14** và anh **N.V.Y15**.*

9. Chị **N.T.Q18**, sinh năm 1982. (vắng mặt)  
Trú tại: Thôn H.Nx., xã L.H., huyện Đ.A., thành phố Hà Nội.
10. Chị **N.T.T.P19**, sinh năm 1979. (vắng mặt)  
Trú tại: Thôn C.P., xã L.H., huyện Đ.A., thành phố Hà Nội.
11. Chị **N.T.T.V20**, sinh năm 1984. (vắng mặt)  
Trú tại: Thôn M.T., xã T.L., huyện Đ.A., thành phố Hà Nội.

*Do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N.V.T9, anh N.T.T11, anh N.V.Y15 đề ngày 15/7/2019.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

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

*Theo đơn khởi kiện ngày 02/6/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/7/2018 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các phiên hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là Tech1 do người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 19/9/2012, vợ chồng anh Đ.V.H8, chị N.K.Q7 đã ký với Tech1 (Techcombank) Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 1073/HĐHMTD-HKD/TCB-NBI-DHA, để vay số tiền 730.000.000 đồng (Bảy trăm ba mươi triệu đồng chẵn); lãi suất theo từng lần giải ngân do hai bên thỏa thuận nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Techcombank tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng và được quy định cụ thể trên Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ lập theo mỗi lần rút vốn vay. Anh Hiếu, chị Quyên đã rút số tiền 730.000.000 đồng theo phiếu báo nợ ngày 22/3/2013, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 22/3/2013. Lãi suất tại thời điểm giải ngân cho đến ngày 22/6/2013 là 15,49%, sau đó được điều chỉnh một tháng một lần vào các ngày 15 và bằng lãi suất tham chiếu (+) biên độ 4,25%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu do Ngân hàng quy định theo từng thời kỳ.

Tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên là: Quyền sử dụng đất tại hai thửa đất: Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28 có diện tích 223m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài và thửa đất số 67, tờ bản đồ số 28 có diện tích 492m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài tại địa chỉ: Thôn H.Tr., xã Thụy Lâm, huyện Đ.A., thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 929876, số vào sổ cấp GCN: 2034.QĐ.UBND.2012/CH.00095.2012 do UBND huyện Đ.A., thành phố Hà Nội cấp ngày 30/7/2012. Các bên đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 494/TC/2012 ngày 19/9/2012 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội. Tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh huyện Đ.A. ngày 20/9/2012.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh Đ.V.H8 và chị N.K.Q7 đã trả được 105.719.774 đồng nợ lãi, chưa trả được nợ gốc. Anh Đ.V.H8 và chị N.K.Q7 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Tech1. Ngân hàng nhiều lần làm việc, yêu cầu anh Đ.V.H8 và chị N.K.Q7 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ, tất toán khoản vay nhưng anh Hiếu, chị Quyên vẫn vi phạm cam kết. Do vậy, Techcombank đã chuyển toàn bộ khoản nợ gốc của anh Hiếu, chị Quyên sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn đối với toàn bộ khoản vay này kể từ ngày 22/11/2013, lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển quá hạn. Thời điểm chuyển nợ quá hạn mức lãi suất trong hạn là 14,24%, vì vậy mức lãi suất quá hạn là  $14,24 \times 150\% = 21,36\%/năm$ .

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, chị N.K.Q7 có đơn đề nghị gửi tới Techcombank đề nghị xem xét tạo điều kiện cho anh chị được nộp số tiền là 800.000.000 đồng để tất toán khoản vay. Sau khi xem xét đề nghị của chị Quyên và đối chiếu với các quy định nội bộ, Techcombank đã có văn bản trả lời số 1424/2019/TB-XLN ngày 22/2/2019 với nội dung không đồng ý với đề xuất của chị N.K.Q7.

Tính đến ngày 14/6/2019, chị Quyên, anh Hiếu còn nợ Techcombank tổng số tiền 1.585.075.770 đồng; trong đó nợ gốc 730.000.000 đồng, lãi trong hạn 6.247.721 đồng, lãi quá hạn 841.540.124 đồng, lãi phạt 7.287.925 đồng. Techcombank xin tự nguyện rút phần lãi phạt 7.287.925 đồng. Như vậy tính đến ngày 14/6/2019, anh Hiếu, chị Quyên còn nợ Techcombank số tiền 1.577.787.845 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả ngay số tiền 1.577.787.845 đồng và tiếp tục phải trả lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 15/6/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ.

Buộc bị đơn phải chịu số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 14.600.000 đồng.

Nếu bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

*Tại bản tự khai ngày 09, 10/12/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại các phiên hòa giải bị đơn là anh Đ.V.H8, chị Ngô Thị Kim Quyên trình bày:*

Ngày 19/9/2012, anh chị đã ký với Tech1 (Techcombank) Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 1073/HĐHMTD-HKD/TCB-NBI-DHA, để vay số tiền là 730.000.000 đồng (Bảy trăm ba mươi triệu đồng chẵn); lãi suất theo từng lần giải ngân do hai bên thỏa thuận nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Techcombank tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng và được quy định cụ thể trên Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ lập theo mỗi lần rút vốn vay. Anh chị đã nhận số tiền 730.000.000 đồng theo phiếu báo nợ ngày 22/3/2013, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 22/3/2013. Lãi suất tại thời điểm giải ngân cho đến ngày 22/6/2013 là 15,49%, sau đó được điều chỉnh một tháng một lần vào các ngày 15 và bằng lãi suất tham chiếu (+) biên độ 4,25%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu do Ngân hàng quy định theo từng thời kỳ.

Để vay được tiền, anh chị đã thế chấp: Quyền sử dụng đất tại hai thửa đất: Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28 có diện tích 223m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài và thửa đất số 67, tờ bản đồ số 28 có diện tích 492m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài tại địa chỉ: Thôn H.Tr., xã Thụy Lâm, huyện Đ.A., thành phố Hà Nội; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 929876, số vào sổ cấp GCN: 2034.QĐ.UBND.2012/CH.00095.2012 do UBND huyện Đ.A., thành phố Hà Nội cấp ngày 30/7/2012. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 494/TC/2012 ngày 19/9/2012 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội giữa anh chị với Tech1. Tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh huyện Đ.A.. Tài sản trên là do hộ gia đình ông Tuyến làm thủ tục tặng cho anh Toàn (em trai chị Quyên). Sau đó anh Toàn làm thủ tục tặng cho chị Quyên để vợ chồng anh chị làm thủ tục thế chấp vay tiền Techcombank.

Do làm ăn khó khăn nên anh chị chưa trả được nợ cho Techcombank theo đúng thỏa thuận. Anh chị xác còn nợ ngân hàng tiền gốc 730.000.000 đồng, nhất trí về việc tính lãi của Techcombank, nhất trí với việc Techcombank tự nguyện rút tiền lãi phạt, không có ý kiến gì về tiền lãi phạt mà Techcombank đã thu là 958.614 đồng. Đối với số tiền phạt vi phạm hợp đồng, bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Anh, chị đề nghị Techcombank cho trả số tiền 800.000.000 đồng để tắt toán hợp đồng, trường hợp Techcombank không đồng ý thì bị đơn đề nghị Tòa án xét xử theo quy định.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông N.V.T9, bà Đỗ Thúy Tề, chị N.T.Q18, chị N.T.T.P19, chị Ngô Thị Thùy Vân trình bày: Tài sản thế chấp gồm 02 thửa đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28 có diện tích 223m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài và thửa đất số 67, tờ bản đồ số 28 có diện tích 492m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài tại địa chỉ: Thôn H.Tr., xã

Thụy Lâm, huyện Đ.A., thành phố Hà Nội là của của gia đình ông N.V.T9. Ban đầu 02 thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên hộ gia đình ông N.V.T9 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 11/11/2003, sau đó gia đình đã làm thủ tục tặng cho anh N.T.T11 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/3/2011. Anh Toàn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE002731 ngày 14/4/2011. Sau này để chị Quyên, anh Hiếu làm thủ tục vay tiền Ngân hàng nên anh Toàn đã làm thủ tục tặng cho chị Quyên toàn bộ 02 thửa đất trên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1349 ngày 17/7/2012. Chị Quyên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BI 929876 ngày 30/7/2012. Việc anh Hiếu, chị Quyên vay tiền của Ngân hàng và thế chấp tài sản như thế nào gia đình không được biết. Đến nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Hiếu, chị Quyên trả tiền và yêu cầu về việc phát mại tài sản là nhà đất mà gia đình đang sinh sống tại đó, quan điểm của ông, bà, anh, chị như sau: Việc trả tiền là do anh Hiếu, chị Quyên; nếu anh Hiếu, chị Quyên không thỏa thuận được thì đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định.

Anh N.V.Y15 và chị N.T.K.C14 trình bày: Vợ chồng anh chị là con gái và con rể của ông N.V.T9 và bà Đỗ Thúy Tề. Anh chị kết hôn năm 2000, sau khi kết hôn anh chị ở tại đất của ông Tuyến, bà Tề tại thôn H.Tr., xã Thụy Lâm. Từ đó đến nay anh chị vẫn ở đó. Việc hộ gia đình ông Tuyến được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tặng cho quyền sử dụng đất như thế nào anh chị không biết. Anh chị không hề biết hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã mang tên chị N.K.Q7, không biết việc chị Quyên vay tiền ngân hàng và thế chấp đất mà gia đình anh chị đang ở cùng ông Tuyến, bà Tề. Hiện nay anh chị và các con đang ở trên nhà cấp 4 lợp proximang và đồ trần như hiện trạng Tòa án đã về xem xét, thẩm định. Ngôi nhà đó vợ chồng anh chị bắt đầu xây dựng năm 2002, đến năm 2007 mới hoàn thiện được như hiện nay. Quan điểm của anh chị: Việc anh Hiếu chị Quyên vay tiền Ngân hàng thì tự anh chị phải trả; đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để cho anh Hiếu, chị Quyên trả dần số tiền, tránh việc phát mại tài sản của gia đình. Đặt ra giả thiết anh Hiếu, chị Quyên không thể trả tiền cho Ngân hàng mà phải phát mại tài sản thì khi phát mại phải trả anh chị giá trị tài sản mà anh chị đã xây dựng trên đất.

Anh N.T.T11 và chị P.T.H.N13 trình bày: Anh chị kết hôn năm 2016, từ sau khi kết hôn anh chị sống tại nhà đất hiện nay đang thế chấp. Tài sản thế chấp trước đây của hộ gia đình ông Tuyến, sau đó hộ gia đình ông Tuyến làm thủ tục tặng cho anh Toàn, anh Toàn tiếp tục làm thủ tục tặng cho chị Quyên. Anh chị xác định không có công sức gì đối với tài sản thế chấp, toàn bộ tài sản gắn liền với đất là của vợ chồng ông Tuyến, bà Tề và vợ chồng anh Yên, chị Cúc. Đề nghị Ngân hàng và Tòa án tạo điều kiện để anh Hiếu, chị Quyên trả dần số nợ tránh việc phát mại tài sản của gia đình.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có yêu cầu độc lập.

Bản án số 21/2019/DSST ngày 17/5; 14 và 17/6/2019 Toà án nhân dân huyện Đ.A., thành phố Hà Nội đã xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam đối với chị N.K.Q7 và anh Đ.V.H8.

Buộc chị N.K.Q7 và anh Đ.V.H8 phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam số tiền tính đến ngày 14/6/2019 là: 1.592.387.845 (Một tỷ, năm trăm chín mươi hai triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, tám trăm bốn mươi lăm) đồng; trong đó nợ gốc: 730.000.000 (Bảy trăm ba mươi triệu) đồng, lãi trong hạn 6.247.721 (Sáu triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn, bảy trăm hai mươi một triệu) đồng, lãi quá hạn 841.540.124 (Tám trăm bốn mươi một triệu, năm trăm bốn mươi nghìn, một trăm hai mươi bốn) đồng, phạt vi phạm 14.600.000 (Mười bốn triệu, sáu trăm nghìn) đồng theo hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 1073/HĐHMTD-HKD/TCB-NBI-DHA ngày 19/9/2012, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 22/3/2013.

Kể từ ngày 15/6/2019 chị N.K.Q7 và anh Đ.V.H8 tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 1073/HĐHMTD-HKD/TCB-NBI-DHA ngày 19/9/2012, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 22/3/2013 tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

Ghi nhận việc Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam rút yêu cầu đối với tiền lãi phạt 7.287.925 (Bảy triệu, hai trăm tám mươi bảy nghìn, chín trăm hai mươi lăm) đồng.

[2]. Trường hợp chị N.K.Q7 và anh Đ.V.H8 không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28 có diện tích 223m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài và thửa đất số 67, tờ bản đồ số 28 có diện tích 492m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài tại địa chỉ: Thôn H.Tr., xã Thụy Lâm, huyện Đ.A., thành phố Hà Nội, được UBND huyện Đ.A. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 929876, số vào sổ cấp GCN: 2034.QĐ.UBND.2012/CH.00095.2012 ngày 30/7/2012 cho chị N.K.Q7 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 494/TC/2012 ngày 19/9/2012 tại Phòng công chứng số 5 để thu hồi nợ.

Các tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông Tuyền – bà Tề gồm: Nhà cấp 4 lợp ngói, nhà 01 tầng đổ trần, chuồng gà lợp proximang, nhà tắm + nhà vệ sinh, sân gạch, cổng, lán tôn, tường phía bắc và phía nam; tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của anh Yên – chị Cúc gồm: Nhà 01 tầng lợp proximang và đổ trần được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với đất được thanh toán cho chủ sở hữu tài sản. Số tiền thu được từ việc xử lý quyền sử dụng đất được thanh toán nghĩa vụ của chị

Quyên – anh Hiếu với Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam, nếu thừa thì trả lại cho chị Quyên, nếu thiếu chị Quyên – anh Hiếu tiếp tục phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án. Ngày 15/7/2019, ông N.V.T9, anh N.T.T11, anh N.V.Y15 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết nội dung sau:

1. Xem xét lại hợp đồng thế chấp ký giữa anh Đ.V.H8 và chị N.K.Q7 với Tech1.

2. Không chấp nhận cho Tech1 được quyền phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, vì đây là nơi ăn ở sinh sống duy nhất của chúng tôi.

3. Xem xét đề nghị Ngân hàng cho thanh toán số tiền nhất định để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ.A..

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đương sự nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của ông N.V.T9, anh N.T.T11, anh N.V.Y15, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 1073/HĐHMTD-HKD/TCB-NBI-DHA ngày 19/9/2012, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 22/3/2013.

Việc Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam và anh Hiếu – chị Quyên ký kết hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ trên là

hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật. Các bên thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn là đúng pháp luật. Mức lãi suất trong hạn, quá hạn mà nguyên đơn tính từ khi ký hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đến khi xét xử sơ thẩm phù hợp với các quyết định về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ trong từng thời kỳ. Nguyên đơn tính mức lãi quá hạn bằng  $14,24 \times 150\% = 21,36\%/năm$  là đúng quy định pháp luật.

Trong hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng các bên có thỏa thuận về lãi suất phạt (lãi phạt chậm trả) đối với nợ lãi, tuy nhiên nguyên đơn đã tự nguyện rút phần lãi phạt chậm trả nên Tòa án ghi nhận.

Tại Điều 13.4.1 của hợp đồng các bên có thỏa thuận: “Bên B phải chịu phạt vi phạm hợp đồng với mức phạt từ 2% đến 8% giá trị hợp đồng đối với bất kỳ vi phạm nào của bên B được quy định tại hợp đồng này...”. Thỏa thuận trên của các bên phù hợp quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015 nên yêu cầu của nguyên đơn về số tiền phạt vi phạm hợp đồng 14.600.000 đồng là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu đòi nợ theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 1073/HĐHMTD-HKD/TCB-NBI-DHA ngày 19/9/2012, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 22/3/2013 của nguyên đơn đối với bị đơn, buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền tính đến ngày 14/6/2019 là: 1.592.387.845 đồng; trong đó nợ gốc: 730.000.000 đồng, lãi trong hạn 6.247.721 đồng, lãi quá hạn 841.540.124 đồng, phạt vi phạm 14.600.000 đồng. Kể từ ngày 15/6/2019, bị đơn phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi trả xong nợ gốc là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Hợp đồng thế chấp tài sản: Chị N.K.Q7 và anh Đ.V.H8 đã thế chấp tài sản của là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28 có diện tích 223m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài và thửa đất số 67, tờ bản đồ số 28 có diện tích 492m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài tại địa chỉ: Thôn H.Tr., xã Thụy Lâm, huyện Đ.A., thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 494/TC/2012 ngày 19/9/2012 tại Phòng công chứng số 5 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của anh Hiếu, chị Quyên. Tại mục 1.1 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp xác định: *Tài sản thế chấp theo hợp đồng này là các tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp...* Tại mục 2.1, Điều 2 các bên đã thỏa thuận: ....*Bên thế chấp tự nguyện thế chấp các tài sản thế chấp quy định tại Điều 1 để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp đối với Techcombank được quy định tại khoản 2.2 của điều này.....*

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 929876, số vào sổ cấp GCN: 2034.QĐ.UBND.2012/CH.00095.2012 do UBND huyện Đ.A., thành phố Hà Nội cấp ngày 30/7/2012 cho chị N.K.Q7 chỉ chứng nhận quyền sử dụng của 02 thửa đất với tổng diện tích 715,0m<sup>2</sup>, không xác định có nhà ở hay các công trình xây dựng khác. Biên bản kiểm tra, định giá tài sản đảm bảo và Hợp đồng thế chấp đều không thể hiện nhà ở và các công trình khác trên đất.

Theo lời khai của các đương sự và xác minh tại chính quyền địa phương các tài sản gắn liền với đất không thuộc sở hữu của chị Quyên, anh Hiếu mà là của vợ chồng ông Tuyến, bà Tề và vợ chồng anh Yên, chị Cúc xây dựng từ trước khi ký hợp đồng thế chấp.

Về diện tích đất thế chấp: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích của hai thửa đất là 715,0m<sup>2</sup>. Hiện nay gia đình ông Tuyến vẫn sử dụng chung cả hai thửa đất, không có ranh giới cụ thể giữa hai thửa đất. Tổng diện tích hiện trạng gia đình ông Tuyến sử dụng là 734,8m<sup>2</sup> nhiều hơn so với giấy chứng nhận 19,8m<sup>2</sup>. Theo lời khai của ông Tuyến, anh Toàn và xác minh tại chính quyền địa phương thì diện tích thửa trên do gia đình ông Tuyến sử dụng cả phần tiền ngõ phía Tây Nam thửa đất.

Do vậy, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28 có diện tích 223m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài và thửa đất số 67, tờ bản đồ số 28 có diện tích 492m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài tại địa chỉ: Thôn H.Tr., xã Thụy Lâm, huyện Đ.A., thành phố Hà Nội, được UBND huyện Đ.A. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 929876, sổ vào sổ cấp GCN: 2034.QĐ.UBND.2012/CH.00095.2012 ngày 30/7/2012 cho chị N.K.Q7 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 494/TC/2012 ngày 19/9/2012 tại Phòng công chứng số 5 để thu hồi nợ. Các tài sản gắn liền với đất của ông Tuyến – bà Tề gồm: Nhà cấp 4 lợp ngói, nhà 01 tầng đồ trần, chuồng gà lợp proximang, nhà tắm + nhà vệ sinh, sân gạch, cổng, lán tôn, tường phía bắc và phía nam; tài sản gắn liền với đất của anh Yên, chị Cúc gồm: Nhà 01 tầng lợp proximang và đồ trần được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với đất được thanh toán cho chủ sở hữu tài sản. Số tiền thu được từ việc xử lý quyền sử dụng đất được thanh toán nghĩa vụ của chị Quyên, anh Hiếu với Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam, nếu thừa thì trả lại cho chị Quyên, nếu thiếu chị Quyên, anh Hiếu tiếp tục phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam.

Ông Tuyến, anh Toàn, anh Yên kháng cáo không chấp nhận cho Tech1 được quyền phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, vì đây là nơi ăn ở sinh sống duy nhất của gia đình, xét thấy, đây là tài sản được thế chấp hợp pháp đảm bảo cho khoản vay của chị Quyên, anh Hiếu. Do vậy, trong trường hợp chị Quyên, anh Hiếu không trả được số tiền vay cho ngân hàng thì tài sản thế chấp được xử lý, phát mại là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật.

Ông Tuyến, anh Toàn, anh Yên đề nghị Ngân hàng cho thanh toán số tiền nhất định để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, các đương sự không thống nhất thỏa thuận được về số tiền và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ. Do vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông N.V.T9, anh N.T.T11, anh N.V.Y15. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ.A..

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử.

Về án phí: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên ông N.V.T9, anh N.T.T11, anh N.V.Y15 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Do là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm ông Tuyến.

***Vì các lẽ trên;***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 305, 342, 343, 351, 355, 422, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2000 của chính phủ về giao dịch đảm bảo; 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 ngày 29/12/2006 ; Luật Thi hành án dân sự; 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

**Tuyên xử:** Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DSST ngày 17/5; 14 và 17/6/2019 Tòa án nhân dân huyện Đ.A., thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam đối với chị N.K.Q7 và anh Đ.V.H8.

Buộc chị N.K.Q7 và anh Đ.V.H8 phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam số tiền tính đến ngày 14/6/2019 là: 1.592.387.845 (Một tỷ, năm trăm chín mươi hai triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, tám trăm bốn mươi lăm) đồng; trong đó nợ gốc: 730.000.000 (Bảy trăm ba mươi triệu) đồng, lãi trong hạn 6.247.721 (Sáu triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn, bảy trăm hai mươi một triệu) đồng, lãi quá hạn 841.540.124 (Tám trăm bốn mươi một triệu, năm trăm bốn mươi nghìn, một trăm hai mươi bốn) đồng, phạt vi phạm 14.600.000 (Mười bốn triệu, sáu trăm nghìn) đồng theo hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 1073/HĐHMTD-HKD/TCB-NBI-DHA ngày 19/9/2012, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 22/3/2013.

Kể từ ngày 15/6/2019 chị N.K.Q7 và anh Đ.V.H8 tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 1073/HĐHMTD-HKD/TCB-NBI-DHA ngày 19/9/2012, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 22/3/2013 tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

Ghi nhận việc Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam rút yêu cầu đối với tiền lãi phạt 7.287.925 (Bảy triệu, hai trăm tám mươi bảy nghìn, chín trăm hai mươi lăm) đồng.

[2]. Trường hợp chị N.K.Q7 và anh Đ.V.H8 không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28 có diện tích 223m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài và thửa đất số 67, tờ bản đồ số 28 có diện tích 492m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài tại địa chỉ: Thôn H.Tr., xã Thụy Lâm, huyện Đ.A., thành phố Hà Nội, được UBND huyện Đ.A. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 929876, số vào sổ cấp GCN: 2034.QĐ.UBND.2012/CH.00095.2012 ngày 30/7/2012 cho chị N.K.Q7 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 494/TC/2012 ngày 19/9/2012 tại Phòng công chứng số 5 để thu hồi nợ.

Các tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông Tuyền – bà Tề gồm: Nhà cấp 4 lợp ngói, nhà 01 tầng đồ trần, chuồng gà lợp proximang, nhà tắm + nhà vệ sinh, sân gạch, cổng, lán tôn, tường phía bắc và phía nam; tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của anh Yên – chị Cúc gồm: Nhà 01 tầng lợp proximang và đồ trần được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với đất được thanh toán cho chủ sở hữu tài sản. Số tiền thu được từ việc xử lý quyền sử dụng đất được thanh toán nghĩa vụ của chị Quyên – anh Hiếu với Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam, nếu thừa thì trả lại cho chị Quyên, nếu thiếu chị Quyên – anh Hiếu tiếp tục phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam.

[3]. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

- Buộc chị N.K.Q7 và anh Đ.V.H8 nộp 59.771.000 (Năm mươi chín triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam được hoàn trả lại số tiền 27.273.000 (Hai mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi ba nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001766 ngày 05/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.A..

- Anh N.T.T11, anh N.V.Y15 mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm (đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0008718; 0008716 ngày 18/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.A., Hà Nội)

- Hoàn trả ông N.V.T9 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. (đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0008717 ngày 18/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.A., Hà Nội)

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nơi nhận:**

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Đ.A.;
- Chi cục THADS quận Đ.A.;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

