

Bản án số: 19/2018/KDTM-PT  
Ngày: 09-7-2018  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Triệu Thị Huỳnh Hoa

*Các Thẩm phán:* Bà Vũ Thị Thu

Bà Phạm Thị Xuân Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Hoàng Long - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Bà Đỗ Thị Yến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2018/TLPT-KDTM, ngày 20 tháng 4 năm 2018 về: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2018/KDTM-ST, ngày 05 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2018/QĐ-PT, ngày 28 tháng 5 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 55/2018/QĐ-PT, ngày 21 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại X.

Địa chỉ: phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Đình A, sinh năm 1983 – Chuyên viên Phòng xử lý nợ Khách hàng cá nhân miền Nam, khối Quản trị rủi ro (Giấy ủy quyền ngày 26/5/2017).

- *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1977.

Địa chỉ: phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông Huỳnh Minh C, sinh năm 1962;

2. Bà Trần Ngọc Th, sinh năm 1962;

3. Anh Huỳnh Thành Đ, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần X.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

(Ông A và bà T có mặt; ông D, ông C và ông Đ vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 26/12/2013 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Đình A là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần X trình bày:*

Ngày 09/3/2011, ông Trần Ngọc D và Ngân hàng thương mại cổ phần X (sau đây gọi tắt là Ngân hàng X) ký hợp đồng tín dụng số: 0061/HĐTD1-VIB90/2011. Theo nội dung hợp đồng, Ngân hàng X cho ông D vay số tiền 300.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn kinh doanh dịch vụ cầm đồ, thời hạn vay 12 tháng, gốc trả cuối kỳ, lãi trả vào ngày 03 hàng tháng, lãi suất vay 20%/năm áp dụng tại thời điểm giải ngân, được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần theo từng khế ước nhận nợ.

Ngày 01/12/2011, ông D và Ngân hàng X tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số: 0312/HĐTD1-VIB90/2011. Theo nội dung hợp đồng, Ngân hàng X cho ông D vay số tiền 20.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn kinh doanh dịch vụ cầm đồ, thời hạn vay 03 tháng, gốc trả cuối kỳ, lãi trả vào ngày 03 hàng tháng, lãi suất vay 22,5%/năm áp dụng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho 02 khoản vay trên là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 12, tại phường Q, thành phố B (đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4701040995, ngày 26/4/2002 đứng tên bà Nguyễn Thị L, chủ sở hữu mới được bà L làm thủ tục tặng cho vào ngày 23/10/2006 là ông Trần Ngọc D).

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng trên, ông D luôn vi phạm nghĩa vụ trả tiền lãi nên từ ngày 03/12/2011, Ngân hàng X đã chuyển toàn bộ số dư nợ gốc của ông D sang nợ quá hạn.

Nay Ngân hàng X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D phải trả cho Ngân hàng X số tiền gốc của 02 hợp đồng tín dụng trên là 320.000.000 đồng, lãi trong hạn là 21.216.980 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 05/01/2018 là 607.901.684 đồng. Trường hợp ông D không trả đầy đủ các khoản tiền trên, Ngân hàng X đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

*Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Trần Ngọc D trình bày:*

Ông D thừa nhận vào năm 2011, ông có vay của Ngân hàng X số tiền 320.000.000 đồng bằng 02 hợp đồng tín dụng. Tài sản ông D đảm bảo cho 02 khoản vay là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 12, tại phường Q, thành phố B (đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4701040995, ngày 26/4/2002 đứng tên bà Nguyễn Thị L, chủ sở hữu mới được bà L làm thủ tục tặng cho vào ngày 23/10/2006 là ông Trần Ngọc D) như đại diện Ngân hàng X đã trình bày. Do công việc làm ăn không thuận lợi nên ông D đã không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng X. Nay Ngân hàng X khởi kiện, ông D thừa nhận và đồng ý trả số tiền gốc và lãi như yêu cầu nhưng ông xin Ngân hàng X tạo điều kiện về thời gian trả nợ.

*Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh C và bà Trần Ngọc T trình bày:*

Vào năm 1997, ông C và bà T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L (bà ngoại của ông D) phần đất diện tích 50m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 12, tại phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Sau khi thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà L, ông C và bà T đã tiến hành xây nhà và sinh sống ổn định trên đất cho đến nay. Hàng năm, ông C và bà T đều thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất đầy đủ và đã được chính quyền địa phương cấp hộ khẩu riêng tại địa chỉ thửa đất tọa lạc. Tại thời điểm ông C và bà T nhận chuyển nhượng đất, do bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà L có hứa là khi nào được cấp giấy bà L sẽ tách phần diện tích đất chuyển nhượng. Việc bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở rồi làm thủ tục tặng cho toàn bộ nhà đất cho ông D, ông C và bà T không biết. Quá trình sử dụng đất, ông C và bà T cũng không thấy có ngân hàng nào đến xem xét nhà đất.

Nay căn cứ theo bản vẽ hiện trạng khu đất số: 570, ngày 10/11/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B, ông C và bà T đề nghị tách phần diện tích đất 39,90m<sup>2</sup> theo hiện trạng thực tế ông C và bà T đang sử dụng ra ngoài phần đất mà ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi nếu ông D không trả hết số nợ cho ngân hàng.

*Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Thành Đ trình bày:*

Anh Đ thống nhất với ý kiến trình bày của ông C và bà T.

*Tại Bản án sơ thẩm số: 01/2018/KDTM-ST, ngày 05 tháng 01 năm 2018, Tòa án nhân dân thành phố B căn cứ các Điều 30, 203, 220, 207, 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 342, 343, 355, 471, 474 và Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009.*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X. Buộc ông D phải trả cho Ngân hàng X số tiền 949.118.634 đồng.

Trong trường hợp ông D không trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng X được quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật là quyền sở hữu nhà ở gắn liền với phần đất có diện tích 212,5m<sup>2</sup> (theo bản

Trích đo hiện trạng khu đất số 570/2014 ngày 10/11/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B được giới hạn bởi các mốc 9,15,14,13,11,12,4,5,7,8,9) thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 12, tại phường Q (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4701040995, ngày 26/4/2002 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp phần diện tích đất bà Nguyễn Thị L được sử dụng đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 12, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là 205,10m<sup>2</sup> nhưng tại bản Trích đo hiện trạng khu đất số: 570/2014, ngày 10/11/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B thì diện tích thửa đất số 45, tờ bản đồ số 12, phường Q theo bản đồ địa chính là 242,9m<sup>2</sup> và theo hiện trạng sử dụng là 252,4m<sup>2</sup>).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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 hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

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

Ngày 19/01/2018, Ngân hàng X kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên toàn bộ tài sản thế chấp bảo đảm thi hành án là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường Q, thành phố B cùng toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất trên.

Ngày 02/02/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai kháng nghị, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong vụ án đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người đang sinh sống trên tài sản thế chấp gồm bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Kim K, chị Trịnh Thị Ngọc M, cháu Trần Ngọc Tường N vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tài sản bảo đảm thi hành án là quyền sở hữu nhà ở gắn liền với phần đất có diện tích 212,5m<sup>2</sup> (theo bản Trích đo hiện trạng khu đất

số: 570/2014, ngày 10/11/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B được giới hạn bởi các mốc 9, 15, 14, 13, 11, 12, 4, 5, 7, 8, 9) thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 12, phường Q, thành phố B là không đúng quy định pháp luật; ảnh hưởng đến chủ sử dụng thửa đất số 217 và 248, tờ bản đồ số 13, phường Q, thành phố B vì trong diện tích 212,5m<sup>2</sup> có 15,3m<sup>2</sup> giới hạn bởi các mốc 17, 13, 11, 18, 17 thuộc thửa 217 và 4,9m<sup>2</sup> giới hạn bởi các mốc 6, 5, 7, 6 thuộc thửa 248, không thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 12 đã được cấp chủ quyền cho ông D.

Do đó, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai; áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật; không xem xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng X.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Trần Ngọc D, ông Huỳnh Văn C và anh Huỳnh Thành Đ tham gia phiên tòa nhưng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông D, ông C và anh Đ.

[2] Về việc xác định đương sự tham gia tố tụng:

Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, trên thửa đất thế chấp số 45, tờ bản đồ số 12, tại phường Q, thành phố B có 02 căn nhà: Căn nhà thứ nhất do ông Trần Ngọc D đang quản lý, sử dụng và có 05 người đang sinh sống gồm bà Nguyễn Thị L (bà ngoại ông D), bà Nguyễn Kim K (mẹ ông D), chị Trịnh Thị Ngọc M (con bà K) và cháu Trần Ngọc Tường N (con ông). Căn nhà thứ hai do ông Huỳnh Minh C, bà Trần Ngọc T và anh Huỳnh Thành Đ đang quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Kim K, chị Trịnh Thị Ngọc M và cháu Trần Ngọc Tường N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, bà K, chị M và cháu N là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tài sản thế chấp bảo đảm thi hành án là quyền sở hữu nhà ở gắn liền với phần đất có diện tích 212,5m<sup>2</sup> (theo bản Trích đo hiện trạng khu đất số: 570/2014, ngày 10/11/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B được giới hạn bởi các mốc 9, 15, 14, 13, 11, 12, 4, 5, 7, 8, 9) thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 12, phường Q, thành phố B. Hội đồng xét xử xét, trong diện tích đất 212,5m<sup>2</sup> nêu trên có 15,3m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc 17, 13, 11, 18, 17 thuộc thửa 217 và 4,9m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc 6, 5, 7, 6 thuộc thửa 248, tờ bản đồ số 13, phường Q, thành phố B. Việc xử lý tài sản bảo

đảm thi hành án của Tòa án cấp sơ thẩm đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng thửa đất số 217 và 248, tờ bản đồ số 13, phường Q, thành phố B. Mặt khác, Ngân hàng X yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là diện tích đất 39,9m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc 10, 13, 14, 15, 10 để bảo đảm thi hành án, nhưng trong diện tích đất trên có 9,2m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc 10, 13, 17, 16, 10 là thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 13, phường Q, thành phố B. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành làm việc và đưa chủ thửa đất số 217 và 248, tờ bản đồ số 13, phường Q, thành phố B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót tư cách tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thu thập chứng cứ: Tại phần ghi chú bản Trích đo hiện trạng khu đất số: 570/2014, ngày 10/11/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B thể hiện thửa đất số 45, tờ bản đồ số 12 theo hiện trạng thực tế giới hạn bởi các mốc 9, 10, 11, 12, 4, 5, 7, 8, 9. Tuy nhiên, theo sơ đồ thửa đất thể hiện thửa đất số 45, tờ bản đồ số 12 theo hiện trạng thực tế giới hạn bởi các mốc 9, 10, 11, 12, 4, 5, 7, 16, 8, 9. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ sự mâu thuẫn của Trích đo hiện trạng khu đất số: 570/2014, ngày 10/11/2014 nhưng sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án là thiếu sót.

[4] Về thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Ngày 09/11/2017, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng chỉ có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, các đương sự khác vắng mặt. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo kết quả phiên họp cho các đương sự vắng mặt là vi phạm Điều 210 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Từ những nhận định trên, do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật; không xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[6] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên Ngân hàng X không phải chịu án phí phúc thẩm, án phí sơ thẩm sẽ được xem xét lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2018/KDTM-ST, ngày 05 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Về án phí: Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần X số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp (theo biên lai số: 006326, ngày 02/02/2018).

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. B;
- Chi cục THADS TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)  
Triệu Thị Huỳnh Hoa**