

Bản án số: 162/2019/DS-PT  
Ngày 24 - 6 - 2019

*V/v: Tranh chấp về hợp đồng  
tín dụng*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Mai Tiến Dũng**

*Các Thẩm phán:* Bà **Trần Thị Liên Anh**

Ông **Vũ Toàn Giang**

**- 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 **Hoàng Thị Hải** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng tín dụng. Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận H.B.T, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: V.I.B(VIB)**

Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 toà nhà Sailing, số 111A Pasteur, phường B.N., quận 1, thành phố H.C.M.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông **H.N.V**- Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà **T.T.T.H**- Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ KHCN. (Giấy uỷ quyền số 3.0141.17 ngày 16/01/2017). Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: bà **N.T.T.H.**, ông **P.Đ.T.**, bà **N.T.B.N.**, ông **T.Đ.D.**- cán bộ V.I.B(Giấy uỷ quyền số 9453619 ngày 11/5/2019).

Địa chỉ: Tầng 1, 6, 7 toà nhà Corner Stone, số 16 P.C.T., phường P.C.T., quận H.K., thành phố Hà Nội. (có mặt bà Hằng, ông Dương)

**Bị đơn:** 1. Anh **T.M.D.**, sinh năm 1979. (có mặt)

2. Chị **T.T.T.X.**, sinh năm 1979. (có mặt)

Trú tại: Phòng 201 – K5, phường B.K, quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh D., chị X. là:* Luật sư **N.V.Đ.**, văn phòng luật sư Hưng Giang, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: phòng 512, chung cư D.L., số 8 đường T.T.Đ., quận H.M., Hà Nội. (có mặt)

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

1. Ông **B.Đ.Đ.**, sinh năm 1947. (vắng mặt)

2. Bà **N.T.K.Đ.**, sinh năm 1947. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của ô.Đ, b.ĐN.là:* anh Anh **B.T.K.**, sinh năm 1972 (Giấy ủy quyền ngày 18/6/2019). (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ô.Đ, b.ĐN.là:* Luật sư **N.V.Đ.**, văn phòng luật sư Hưng Giang, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: phòng 512, chung cư D.L., số 8 đường T.T.Đ., quận H.M., Hà Nội.

3. Anh **B.T.K.**, sinh năm 1972. (có mặt)

Đều trú tại: Số 20, ngõ 6 đường C.T., phường V.Q., quận H.Đ., thành phố Hà Nội.

*Người kháng cáo: nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, bị đơn anh T.M.D., chị T.T.T.X..*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

+ Tại Đơn khởi kiện ngày 09/6/2017, Bản tự khai ngày 05/9/2017, ngày 13/7/2018, Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Biên bản hòa giải, nguyên đơn là **V.I.B** trình bày:

Anh T.M.D., chị T.T.T.X. vay vốn tại V.I.B(VIB) - Chi nhánh H.Đ. với tổng số tiền là: 4.900.000.000 đồng (Bốn tỷ, chín trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số CN081/HDTD1-VIB019/10 ngày 01/02/2010. Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Lãi suất vay: Lãi suất cho vay thả nổi và áp dụng tại thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ kỳ hạn tương ứng với kỳ điều chỉnh lãi suất của VIB cộng biên độ lãi suất tối thiểu 5,2%/năm và tuân thủ quy định của NHNN/pháp luật về trần lãi suất cho vay, nếu có. Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng khế ước nhận nợ và/hoặc cách thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của VIB tại từng thời kỳ. Mục đích vay: Bổ sung vốn mua nhà. Hình thức giải ngân: Chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản bên bán nhà. Thời hạn rút vốn: Theo tiến độ rút vốn của Bên vay. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Nợ gốc được trả vào ngày 15 hàng tháng. Số tiền gốc trả hàng tháng cụ thể theo từng khế ước nhận nợ. Trả nợ lãi: Lãi tính theo dư nợ thực tế và được trả vào ngày 15 hàng tháng.

Ngày 09/02/2010, anh T.M.D., chị T.T.T.X. ký Phụ lục Hợp đồng số CN081/PLHĐ-VIB.10 sửa đổi bổ sung khoản 8 Điều 1 – điều kiện vay (cấp tín dụng theo món) như sau: Thế chấp tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Bên vay theo Hợp đồng này và các hợp đồng tín dụng, phụ lục Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các phụ lục kèm theo, khế ước nhận nợ, văn bản cấp tín dụng khác xác lập trên cơ sở hợp đồng này. Trong đó, thay thế tài sản là căn hộ chung cư số P702, nhà CT1B, khu đô thị mới V.Q., quận H.Đ., thành phố Hà Nội bằng bất động sản tại địa chỉ: Khôi Đ.K., phường V.P., thành phố H.Đ., tỉnh Hà Tây (nay là quận H.Đ., thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AM 737191 do UBND thành phố H.Đ., tỉnh Hà Tây (nay là quận H.Đ., thành phố Hà Nội) cấp ngày 07/5/2008 cho anh T.V.H., chị T.T.T.

Ngày 10/5/2010, anh T.M.D., chị T.T.T.X. ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng số CN081.1/PLHĐ-VIB.10 sửa đổi, bổ sung khoản 8 Điều 1 – điều kiện vay vốn (cấp tín dụng theo món). Theo đó, tổng giá trị tài sản bảo đảm: 9.647.700.000 đồng. Trong đó, thế chấp thay thế bất động sản tại địa chỉ khu C.B., phường K.H., quận H.Đ., thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S738990, số vào sổ cấp GCN: 197.QSDD/HĐ do UBND thị xã H.Đ. nay là quận H.Đ. cấp ngày 09/12/2009 cấp cho hộ anh T.M.D. bằng tài sản tại xóm Đ.K., xã V.P., thị xã H.Đ., tỉnh Hà Tây (nay là quận H.Đ., thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 563863, số vào sổ cấp GCN: 1383.QSDD/HĐ do UBND thị xã H.Đ., tỉnh Hà Tây (nay là quận H.Đ., thành phố Hà Nội) cấp cho hộ ông H.X.T.

Cùng ngày, anh T.M.D., chị T.T.T.X. ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng số CN081.2/PLHĐ-VIB.10 sửa đổi khoản 3 Điều 1 - điều kiện vay (cấp tín dụng theo món) như sau: Lãi suất cho vay thả nổi và áp dụng tại thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ kỳ hạn 06 tháng của VIB cộng biên độ lãi suất tối thiểu 6,3%/năm và tuân thủ theo quy định của NHNN/pháp luật về trần lãi suất cho vay (nếu có). Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng khế ước nhận nợ và/hoặc cách thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của VIB tại từng thời kỳ.

Để bảo đảm cho khoản vay của anh T.M.D., chị T.T.T.X. tại Ngân hàng, thì bên thứ ba đã thế chấp các tài sản sau:

1. Quyền sử dụng 33,8m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ số 20, ngõ 6, đường C.T., phường V.Q., thành phố H.Đ., tỉnh Hà Tây (nay là quận H.Đ., thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 182418, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-02677 do UBND thành phố H.Đ. cấp ngày 25/9/2008 cho bà N.T.K.Đ., ông B.Đ.Đ.. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng

đất số công chứng: 246/HĐTC, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2010 ký tại Văn phòng công chứng H.Đ., địa chỉ: Số 501, đường N.T., quận T.X., thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

2. Quyền sử dụng 50,3m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 570A, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Khối Đ.K., phường V.P., thành phố H.Đ., tỉnh Hà Tây (nay là quận H.Đ., thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 695071, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-01622 do UBND thành phố H.Đ. cấp ngày 27/5/2008 cho bà N.T.D.. Ngày 07/01/2010, Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H.Đ. xác nhận bà N.T.D. chuyển nhượng cho anh N.A.T.,chị L.T.H.L..Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 260/HĐTC, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2010 ký tại Văn phòng công chứng H.Đ. và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyền sử dụng 50m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 631A, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Khối Đ.K., phường V.P., thành phố H.Đ., tỉnh Hà Tây (nay là quận H.Đ., thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 737191, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-01459 do UBND thành phố H.Đ., tỉnh Hà Tây (nay là quận H.Đ., thành phố Hà Nội) cấp ngày 07/5/2008 cho anh T.V.H., chị T.T.T.. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 348/HĐTC, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2010 ký tại Văn phòng công chứng H.Đ. và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

4. Quyền sử dụng 158m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Xóm Đ.K., xã V.P., thành phố H.Đ., tỉnh Hà Tây (nay là quận H.Đ., thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S563863, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 138 QSDĐ/HĐ do UBND thành phố H.Đ. cấp ngày 08/8/2002 cho hộ ông H.X.T.. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 1165/2010/HĐTC, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2010 ký tại Văn phòng công chứng H.Đ. và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho anh T.M.D., chị T.T.T.X. tổng số tiền 4.900.000.000 đồng (Bốn tỷ, chín trăm triệu đồng) theo 04 Khế ước nhận nợ, cụ thể như sau:

1. Khế ước nhận nợ số CN081.1/KUNN1-VIB019/10 ngày 02/02/2010: Số tiền nhận nợ: 1.095.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm, chín mươi lăm triệu đồng).

2. Khế ước nhận nợ số CN081.2/KUNN1-VIB019/10 ngày 03/02/2010: Số tiền nhận nợ: 1.267.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

3. Khế ước nhận nợ số CN081.3/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/02/2010: Số tiền nhận nợ: 1.140.000.000 đồng (Một tỷ một trăm bốn mươi triệu đồng).

4. Khế ước nhận nợ số CN081.4/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/5/2010: Số tiền nhận nợ: 1.397.880.000 đồng (Một tỷ, ba trăm chín bảy triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng).

Tính đến ngày 10/5/2010, Ngân hàng đã giải ngân cho anh T.M.D., chị T.T.T.X. tổng số tiền 4.900.000.000 đồng. Giá trị tài sản bảo đảm là 9.647.700.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, anh D., chị X. đã trả Ngân hàng tổng số tiền là 4.969.064.120 đồng, gồm toàn bộ dư nợ của các khế ước số CN081.1, CN081.2, CN081.3 và một phần dư nợ của khế ước số CN081.4. Đồng thời, anh D. đề xuất rút từng phần tài sản thế chấp và được Ngân hàng chấp thuận theo đúng quy định, cụ thể: Ngày 06/7/2010, Ngân hàng chấp thuận giải chấp tài sản đứng tên anh T.V.H., chị T.T.T. Ngày 13/5/2011, Ngân hàng chấp thuận giải chấp tài sản đứng tên anh N.A.T., chị L.T.H.L. và hộ ông H.X.T.

Tuy nhiên, sau đó anh D., chị X. không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với Ngân hàng, vi phạm các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nên toàn bộ khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 15/11/2011. Sau khi phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện cho anh D., chị X. trả nợ, nhưng anh D., chị X. đều vi phạm nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày trên, Ngân hàng yêu cầu Tòa án:

- Buộc anh T.M.D. và chị T.T.T.X. phải trả cho V.I.B(VIB) số tiền đã vay theo Hợp đồng tín dụng số CN081/HDTD1-VIB019/10 ngày 01/02/2010 và Khế ước nhận nợ số CN081.4/ KUNN1-VIB019/10 ngày 10/5/2010 tạm tính đến ngày 29/10/2018 là: 3.949.492.293 đồng, trong đó bao gồm: 934.828.000 đồng nợ gốc, 1.306.011.246 đồng tiền lãi trong hạn và 1.708.653.047 đồng tiền lãi quá hạn. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và theo quy định của pháp luật cho đến ngày anh D. và chị X. trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Trong trường hợp anh T.M.D. và chị T.T.T.X. không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ, đề nghị Tòa án tuyên V.I.B(VIB) được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm còn lại cho khoản vay của anh D., chị X. là: Quyền sử dụng 33,8m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ số 20, ngõ 6, đường C.T., phường V.Q., thành phố H.Đ. (nay là quận H.Đ., thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 182418, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-02677 do UBND thành phố H.Đ. cấp ngày

25/9/2008 cho bà N.T.K.Đ., ông B.Đ.Đ..

- Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên anh T.M.D., chị T.T.T.X. phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho V.I.B(VIB).

- Anh T.M.D. và chị T.T.T.X. đã trả hết các khoản nợ gốc, tiền lãi theo Khế ước nhận nợ số CN081.1/KUNN1-VIB019/10 ngày 02/02/2010, Khế ước nhận nợ số CN081.2/KUNN1-VIB019/10 ngày 03/02/2010 và Khế ước nhận nợ số CN081.3/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/02/2010, nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với 03 khế ước đó.

- Ngân hàng đã trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N.A.T. - chị L.T.H.L., anh T.V.H. - chị T.T.T., hộ ông H.X.T. và đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận H.Đ. xóa đăng ký thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 260/HĐTC ngày 03/02/2010, số công chứng 248/HĐTC ngày 09/02/2010, số công chứng 1165/2010/HĐTC ngày 08/5/2010. Việc Ngân hàng giải chấp đối với 03 tài sản nêu trên là đúng pháp luật. Do đó, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với 03 hợp đồng thế chấp nêu trên và không yêu cầu đưa anh N.A.T., chị L.T.H.L., anh T.V.H., chị T.T.T., ông H.X.T., bà P.T.K., chị H.K.T., anh H.A.T., anh H.T.H. và những cá nhân, tổ chức có các giao dịch liên quan đến các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ sau khi được xóa đăng ký thế chấp cho đến nay vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Ngân hàng xác nhận từ ngày 15/9/2011 đến 20/11/2014 b.Đ.N., a. K. đã trả Ngân hàng tổng cộng số tiền 377.470.000 đồng là để trừ vào khoản nợ khoản nợ của anh D., chị X. theo Khế ước nhận nợ số CN081.4/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/5/2010.

+ Tại Bản tự khai ngày 10/11/2017, 12/10/2018, Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Biên bản hòa giải, bị đơn là anh **T.M.D.**, chị **T.T.T.X.** trình bày:

Ngày 01/02/2010, anh chị và V.I.B(VIB) - Chi nhánh H.Đ. ký kết Hợp đồng tín dụng số CN081/HDTD1-VIB019/10 để vay bổ sung vốn mua nhà, thời hạn vay là 180 tháng, số tiền vay là 4.900.000đ (Bốn tỷ, chín trăm triệu đồng). Ngày hết hạn hợp đồng là 01/02/2025. Các lần nhận nợ vay gồm có:

Lần 1: Khế ước nhận nợ số CN081.1/KUNN1-VIB019/10 ngày 02/02/2010, số tiền nhận nợ là 1.095.120.000 đồng, tài sản đảm bảo thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông B.Đ.Đ., bà N.T.K.Đ. (Đã thanh toán xong).

Lần 2: Khế ước nhận nợ số CN081.2/KUNN1-VIB019/10 ngày 03/02/2010, số tiền nhận nợ là 1.267.000.000 đồng, tài sản đảm bảo thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh N.A.T., chị L.T.H.L. (Đã thanh toán xong).

Lần 3: Khế ước nhận nợ số CN081.3/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/02/2010, số tiền nhận nợ là 1.140.000.000 đồng, tài sản đảm bảo thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh T.V.H., chị T.T.T. (Đã thanh toán xong).

Lần 4: Khế ước nhận nợ số CN081.4/KUNN1-VIB19/10 ngày 10/5/2010, số tiền nhận nợ là 1.397.880.000 đồng, tài sản đảm bảo thuộc quyền sở hữu, sử dụng của hộ ông H.X.T.. Việc ký kết Khế ước này là không đúng với các điều kiện của hợp đồng tín dụng, vi phạm mục 9 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng, giải ngân khi đã quá 02 tháng mà anh chị chưa xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng bất động sản hình thành từ vốn vay. Với việc tăng quá mức về tỷ lệ lãi trong thời gian rất ngắn (ngày 01/02/2010 ký hợp đồng là 12%, sau đó 3 tháng tăng lên 18,3%) là không thể tưởng tượng nổi, phải ký trong tình trạng hoảng loạn có thể mất tài sản do không có tiền trả hoặc không thể trả được lãi cho ngân hàng. Việc này hoàn toàn quá khả năng nhận thức của người vay và người có tài sản đảm bảo. Anh chị không nhận được thông báo về sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng áp dụng từng thời kỳ để điều chỉnh kế hoạch đối với hợp đồng tín dụng, người có nghĩa vụ đảm bảo tài sản.

Theo anh, các chủ tài sản đảm bảo có nghĩa vụ riêng rẽ tương ứng với từng khế ước nhận nợ.

Anh chị xác nhận còn nợ V.I.B(VIB) số tiền đã vay theo Hợp đồng tín dụng số CN081/HDTD1-VIB019/10 ngày 01/02/2010 và Khế ước nhận nợ số CN081.4/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/5/2010 tính đến ngày 29/10/2018 là 934.828.000 đồng tiền gốc. Anh chị chưa có điều kiện kiểm tra Ngân hàng tính tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn có đúng hay không. Anh chị đề nghị được trả toàn bộ nợ gốc (lần thứ nhất trả 600.000.000 đồng, lần thứ hai trả 334.828.000 đồng sau 06 tháng) và đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi trong hạn, quá hạn.

Về số tiền 430.000.000 đồng cả gốc và lãi mà vợ chồng anh B.T.K. vay của chị N.V.A., sau đó chị V.A.chuyển nhượng lại cho anh chị: Ô.Đ, b.ĐN.là bố mẹ đẻ của a. K. đã thế chấp quyền sử dụng 33,8m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ số 20, ngõ 6, đường C.T., phường V.Q., quận H.Đ., thành phố Hà Nội để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của anh chị theo Khế ước nhận nợ số CN081.1/KUNN1-VIB019/10 ngày 02/02/2010, sau đó b.ĐN., a. K. đã trả Ngân hàng số tiền 377.470.000 đồng, anh chị không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản tường trình ngày 18/12/2017, 08/10/2018, Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **N.T.K.Đ.**, ông **B.Đ.Đ.** trình bày:

Vào tháng 1/2010, anh B.T.K., chị Đ.T.T.H. là con trai, con dâu của ông bà vay 400.000.000 đồng của chị N.V.A. (là cháu họ b.ĐN. và bạn học với anh

T.M.D.). Sau đó 2 tuần, được biết anh T.M.D., chị T.T.T.X. làm thủ tục vay thế chấp ngân hàng, ông bà đã thế chấp nhà đất tại số 20, ngõ 6, đường C.T., phường V.Q., quận H.Đ., thành phố Hà Nội tại V.I.B(VIB) - Chi nhánh H.Đ., đứng tên bên vay là anh D., chị X. để vay giúp ông bà số tiền 430.000.000 đồng (gồm 400.000.000 đồng tiền gốc và 30.000.000 đồng tiền lãi). Sau khi được giải ngân, anh D., chị X. đã trả số tiền 430.000.000 đồng cho chị Vân Anh. Theo Biên bản định giá ngày 25/01/2010, nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông bà có giá trị 1.368.900.000 đồng. Tại thời điểm làm thủ tục thế chấp, ông bà chỉ biết và ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/02/2010 với nội dung: “VIB đồng ý cho Bên vay vay tổng số tiền (nợ gốc) cao nhất là 1.368.900.000 đồng” và hoàn toàn không biết nội dung Hợp đồng tín dụng số CN081/HDDTD01-VIB019/10 ngày 01/02/2010 giữa Ngân hàng và anh D., chị X.. Vào tháng 6/2010, a. K. liên lạc với anh D. và thông báo “đã đủ tiền để trả khoản vay và rút sổ đỏ”, anh D. nói “để từ từ rồi rút cùng mấy sổ nữa”, sau đó a. K. liên lạc nhiều lần, nhưng không gặp được anh D., chị X.. Tháng 8/2010, a. K. ly hôn c.H., từ đó gia đình ông bà tự lo việc thanh toán khoản nợ nêu trên.

Khi cán bộ Ngân hàng đến thông báo thu hồi nợ và yêu cầu tịch biên tài sản, có đưa Khế ước nhận nợ số CN081.1/KUNN1-VIB019/10 ngày 02/02/2010 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số CN081/PLHĐ-VIB.10 ký ngày 09/02/2010, theo đó có 04 tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay 4.900.000.000 đồng. Ông bà hoàn toàn ngỡ ngàng vì không biết tài sản của mình lại liên đới đến hợp đồng và các khế ước đó, ông bà chỉ muốn được vay số tiền 430.000.000 đồng và chỉ chịu trách nhiệm với khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/02/2010, ngoài ra không có nhu cầu vay thêm tiền.

Từ ngày 15/9/2011 đến 20/11/2014, ông bà và a. K. đã nộp cho Ngân hàng số tiền 377.470.000 đồng là để trừ vào khoản nợ 430.000.000 đồng cả gốc và lãi mà a. K. vay của vợ chồng anh D., chị X.. Sau đó, ông bà yêu cầu anh D. làm thủ tục giải chấp tài sản, nhưng đến nay chưa làm được. Gần đây, ông bà được biết khoản nợ được bảo đảm bằng tài sản của ông bà đã được thanh toán hết vào ngày 06/5/2011. Khoản nợ hiện tại của anh D., chị X. thuộc Khế ước nhận nợ số CN081.4/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/5/2010 với tài sản bảo đảm của hộ ông H.X.T..

Nay ông bà yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục giải chấp. Ông bà không chấp nhận chịu các khoản nợ liên đới của Hợp đồng tín dụng số CN081/HDDTD01-VIB019/10 ngày 01/02/2010 với tổng trị giá 4.900.000.000 đồng, bao gồm 04 tài sản thế chấp, nhưng Ngân hàng đã cho rút 03 chủ tài sản khác mà ông bà không được biết. Ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay tài sản



giữa a. K. và anh D., chị X., cũng như việc ông bà đã trả số tiền 377.470.000 đồng cho Ngân hàng trong vụ án này.

Tại Bản tự khai ngày 08/10/2018, Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh **B.T.K.** trình bày:

Vào tháng 1/2010, anh và vợ là chị Đ.T.T.H. vay 400.000.000 đồng của chị N.V.A. (là chị họ của anh và bạn học với anh T.M.D.). Sau đó 2 tuần, được biết anh T.M.D., chị T.T.T.X. làm thủ tục vay thế chấp ngân hàng, anh đã đề nghị bố mẹ đẻ là ông B.Đ.Đ., bà N.T.K.Đ. thế chấp nhà đất tại số 20, ngõ 6, đường C.T., phường V.Q., quận H.Đ., thành phố Hà Nội tại V.I.B(VIB) - Chi nhánh H.Đ., đứng tên bên vay là anh D., chị X. để vay giúp gia đình anh số tiền 430.000.000 đồng (gồm 400.000.000 đồng tiền gốc và 30.000.000 đồng tiền lãi). Sau khi được giải ngân, anh D., chị X. đã trả số tiền 430.000.000 đồng cho chị Vân Anh. Vào tháng 6/2010, anh liên lạc với anh D. để trả nợ và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, anh D. nói “để từ từ rồi rút cùng mấy số nữa”, sau đó anh liên lạc nhiều lần, nhưng không gặp được anh D., chị X.. Tháng 8/2010, anh đã làm thủ tục ly hôn c.H., từ đó đến nay anh không liên lạc được với c.H. nữa và anh cùng với bố mẹ lo việc thanh toán khoản nợ nêu trên. Anh nhất trí với nội dung trình bày và các ý kiến của bố mẹ anh. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa anh và anh D., chị X., cũng như việc gia đình anh đã trả số tiền 377.470.000 đồng cho Ngân hàng trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận H.B.T, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V.I.B(VIB) về việc đòi anh T.M.D., chị T.T.T.X. trả số tiền nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số CN081/HDTD1-VIB019/10 ngày 01/02/2010, Khế ước nhận nợ số CN081.4/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/5/2010. Buộc anh T.M.D., chị T.T.T.X. trả V.I.B(VIB) tổng số tiền tính đến ngày 27/11/2018 là: 3.996.073.742 đồng, gồm nợ gốc là: 934.828.000 đồng (Chín trăm ba mươi tư triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn đồng), tiền lãi trong hạn là: 1.319.774.293 đồng (Một tỷ, ba trăm mười chín triệu, bảy trăm bảy mươi tư nghìn, hai trăm chín mươi ba đồng) và tiền lãi quá hạn là: 1.741.471.449 đồng (Một tỷ, bảy trăm bốn mươi một triệu, bốn trăm bảy mươi một nghìn, bốn trăm bốn mươi chín đồng).

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh T.M.D., chị T.T.T.X. còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trong hạn, 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 V.I.B(VIB) thì lãi suất mà anh T.M.D., chị T.T.T.X. phải tiếp tục thanh toán

cho V.I.B(VIB) theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của V.I.B(VIB).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V.I.B(VIB) về việc được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng 33,8m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ số 20, ngõ 6, đường C.T., phường V.Q., thành phố H.Đ. (nay là quận H.Đ.), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 182418, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-02677 do UBND thành phố H.Đ. cấp ngày 25/9/2008 cho bà N.T.K.Đ., ông B.Đ.Đ.. Buộc V.I.B(VIB) phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 182418, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-02677 ngày 25/9/2008 cho bà N.T.K.Đ., ông B.Đ.Đ..

4. Bà N.T.K.Đ., ông B.Đ.Đ. có quyền yêu cầu cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm có thẩm quyền xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 246/HĐTC ngày 01/02/2010.

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 11/12/2018 V.I.Bkháng cáo đề nghị chấp nhận việc xử lý tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 00, địa chỉ số 20 ngõ 6 đường C.T., phường V.Q., thành phố H.Đ. (nay là số 20 ngõ 96 đường C.T., phường V.Q., quận H.Đ., thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 182418, số vào sổ cấp GCN: H-02677 do UBND TP H.Đ. cấp ngày 25/9/2008 đứng tên ông B.Đ.Đ. và bà N.T.K.Đ. để thu hồi nợ. Hoàn trả lại cho VIB toàn bộ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Anh T.M.D. kháng cáo với nội dung xem xét lại mức lãi suất mà vợ chồng anh phải chịu đối với khoản vay và chị T.T.T.X. nộp đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại có phải chịu đối với khoản lãi vay của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa án dân sự sơ thẩm, chấp nhận xử lý tài sản thế chấp, trả lại cho VIB toàn bộ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Về số nợ lãi, ngân hàng xác định, sau khi tính toán lại chi tiết thì đến ngày 27/11/2018 thì anh T.M.D. và chị T.T.T.X. còn nợ: lãi quá hạn là 2.630.872.942đ, lãi trong hạn là 69.260.234đ. do vậy, yêu cầu T.M.D. và chị T.T.T.X. phải trả số nợ lãi trên. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan đề nghị: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm đối với phần quyết định về xử lý tài sản thế chấp. Sửa về phần tính lãi và xem xét chấp nhận cho anh D., chị X. chỉ phải trả tiền nợ gốc còn thiếu.

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 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho 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: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng nếu anh D., chị X. không trả nợ và sửa về phần án phí.

### **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: Các 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 các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Về hợp đồng tín dụng: Ngày 01/02/2010, V.I.B(VIB) - Chi nhánh H.Đ. và vợ chồng anh T.M.D., chị T.T.T.X. ký Hợp đồng tín dụng số CN081/HDTD1-VIB019/10thỏa thuận về các nội dung chủ yếu sau: Số tiền cho vay: 4.900.000.000 đồng. Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Lãi suất vay: Thả nổi và áp dụng tại thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ kỳ hạn tương ứng với kỳ hạn điều chỉnh lãi suất của VIB cộng biên độ lãi suất tối thiểu 5,2%/năm và tuân thủ quy định của NHNN/pháp luật về trần lãi suất cho vay, nếu có. Kỳ hạn điều chỉnh lãi suất trên từng khế ước nhận nợ và/hoặc cách thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của VIB tại từng thời kỳ. Mục đích vay: Bổ sung vốn mua nhà. Hình thức giải ngân: Chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản bên bán nhà. Thời hạn rút vốn: Theo tiến độ rút vốn của Bên vay. Phương thức trả nợ: Nợ gốc được trả vào ngày 15 hàng tháng, số tiền gốc trả hàng tháng cụ thể theo từng khế ước nhận nợ. Nợ lãi tính theo dư nợ thực tế và được trả vào ngày 15 hàng tháng. Biện pháp bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã cho anh D., chị X. vay tiền theo 04 khế ước sau: Ngày 02/02/2010, anh D., chị X. ký Khế ước nhận nợ số CN081.1/KUNN1-VIB019/10, số tiền nhận nợ: 1.095.000.000 đồng. Đến ngày

06/5/2011, anh D., chị X. đã trả hết nợ. Ngày 03/02/2010, anh D., chị X. ký Khế ước nhận nợ số CN081.2/KUNN1-VIB019/10, số tiền nhận nợ: 1.267.000.000 đồng. Đến ngày 13/5/2011, anh D., chị X. đã trả hết nợ. Ngày 10/02/2010, anh D., chị X. ký Khế ước nhận nợ số CN081.3/KUNN1-VIB019/10, số tiền nhận nợ: 1.140.000.000 đồng. Đến ngày 13/5/2011, anh D., chị X. đã trả hết nợ. Ngày 10/5/2010, anh D., chị X. ký Khế ước nhận nợ số CN081.4 /KUNN1-VIB019/10, số tiền nhận nợ: 1.397.880.000 đồng. Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên 02/02/2010. Lãi suất vay: Áp dụng tại thời điểm giải ngân 18,3%/năm, điều chỉnh 06 tháng/lần bằng lãi suất điều chỉnh vốn kinh doanh VNĐ kỳ hạn 06 tháng của VIB cộng biên độ lãi suất 6,3%/năm, tuân thủ quy định của NHNN/pháp luật về trần lãi suất cho vay nếu có và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của VIB tại từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật. Mục đích vay: Bổ sung tiền mua nhà. Hình thức giải ngân: Chuyển khoản trực tiếp cho Bên bán nhà. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Được trả vào ngày 15 hàng tháng. Số tiền gốc trả hàng tháng là: 7.900.000 đồng. Số tiền gốc trả tháng cuối cùng là: 7.480.000 đồng. Trả nợ lãi: Lãi tính theo dư nợ thực tế và được trả vào ngày 15 hàng tháng. Ngày trả nợ lãi và nợ gốc đầu tiên là ngày 15/6/2010. Ngày trả nợ lãi và nợ gốc cuối cùng là ngày 02/02/2025. Anh D., chị X. đề nghị Tòa án xem xét Khế ước nhận nợ số CN081.4/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/5/2010 được ký kết khi đã quá 02 tháng mà anh chị chưa xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng bất động sản hình thành từ vốn vay, lãi suất tăng quá mức trong thời gian 3 tháng và Ngân hàng không thông báo về sự điều chỉnh lãi suất. Tuy nhiên, theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số CN081/HDTD1-VIB019/10 ngày 01/02/2010, thời hạn rút vốn theo tiến độ rút vốn của bên vay, việc anh D., chị X. không xuất trình được giấy chứng nhận quyền sử dụng bất động sản hình thành từ vốn vay không phải do lỗi của Ngân hàng, không phải là căn cứ để Ngân hàng từ chối cho anh D., chị X. vay tiếp để đủ số tiền 4.900.000.000 đồng và anh D., chị X. đã được biết về lãi suất vay tại thời điểm ký Khế ước, nên không ảnh hưởng đến hiệu lực của Khế ước.

Xét việc V.I.B(VIB) - Chi nhánh H.Đ. và vợ chồng anh D., chị X. ký kết hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ có nội dung nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 14, 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ đối với nhau theo đúng cam kết.

Thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Khế ước nhận nợ số CN081.4/KUNN1-VIB019/10, anh D., chị X. mới trả được 463.052.000 đồng nợ gốc, 387.805.406 đồng tiền lãi trong hạn và 36.457.186 đồng tiền lãi quá hạn. Do anh D., chị X. vi phạm hợp đồng, nên V.I.B(VIB) đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn từ ngày

15/11/2011 và anh D., chị X. phải chịu lãi suất quá hạn bằng 150% của lãi suất vay trong hạn. Tại tòa án cấp sơ thẩm, V.I.B(VIB) yêu cầu anh D. và chị X. phải trả số tiền tính đến ngày 27/11/2018 là: 3.996.073.742 đồng, bao gồm: 934.828.000 đồng nợ gốc, 1.319.774.293 đồng tiền lãi trong hạn và 1.741.471.449 đồng tiền lãi quá hạn. Anh D., chị X. xác nhận còn nợ 934.828.000 đồng tiền gốc, nhưng không thể tự kiểm tra được việc tính tiền lãi trong hạn, quá hạn. Tại phiên Tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của ngân hàng xuất trình bảng kê dư nợ tính đến ngày 27/11/2018 (ngày xét xử sơ thẩm), các quyết định ban hành lãi xuất điều chuyển vốn kinh doanh của ngân hàng và trình bày, sau khi tính toán lại ngân hàng xác định số tiền anh D., chị X. phải trả cụ thể, nợ gốc là: 934.828.000 đồng, lãi trong hạn là: 69.260.234 đồng, lãi quá hạn là: 2.630.872.942 đồng, tổng cộng là: 3.634.961.176 đồng. Sở dĩ có sự sai số về lãi trong hạn và lãi quá hạn so với bản kê gửi Tòa án cấp sơ thẩm là do lỗi nhập số liệu, còn công thức tính lãi, lãi suất vẫn như bản kê trước. Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số CN081/HDTD1-VIB019/10 ngày 01/02/2010, Khế ước nhận nợ số CN081.4/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/5/2010, các Quyết định ban hành lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh số 212 ngày 28/01/2010, số 3824 ngày 4/11/2010, số 1435 ngày 04/5/2011, số 4045 ngày 02/11/2011, số 0848 ngày 20/3/2012, số 3876 ngày 28/7/2012 và số 6691 ngày 19/11/2012, Tình hình giao dịch khế ước, Bảng kê tính lãi tính trong hạn, Bảng kê lãi quá hạn tính đến ngày 27/11/2018. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của V.I.B(VIB) về việc buộc anh D., chị X. trả nợ gốc, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 27/11/2018 tổng cộng là: 3.634.961.176 đồng.

Về hợp đồng thế chấp tài sản: Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, V.I.B(VIB) - Chi nhánh H.Đ., vợ chồng anh D., chị X. và các bên thế chấp (bảo lãnh) đã ký kết 04 hợp đồng thế chấp tài sản gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 246/HĐTC ngày 01/02/2010. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 33,8m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ số 20, ngõ 6, đường C.T., phường V.Q., quận H.Đ., thành phố Hà Nội của bà N.T.K.Đ., ông B.Đ.Đ.. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 260/HĐTC ngày 03/02/2010. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 50,3m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 570A, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Khối Đ.K., phường V.P., quận H.Đ., thành phố Hà Nội của anh N.A.T., chị L.T.H.L., đã xóa đăng ký thế chấp ngày 21/5/2010. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 248/HĐTC ngày 09/02/2010. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 50m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 631A, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Khối Đ.K., phường V.P., quận H.Đ., thành phố Hà Nội của anh T.V.H., chị T.T.T., đã xóa đăng ký thế chấp ngày 06/7/2010. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1165/2010/HĐTC ngày 08/5/2010. Tài sản thế chấp là

quyền sử dụng 158m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Khối Đ.K., phường V.P., quận H.Đ., thành phố Hà Nội của hộ ông H.X.T., đã xóa đăng ký thế chấp ngày 24/5/2011.

Về hình thức, các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tuân thủ quy định tại Điều 342, 343, các điều từ Điều 715 đến Điều 721 của Bộ luật Dân sự 2005, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 của Chính phủ.

Tại hợp đồng tín dụng số: CN081/HDTD1-VIB019/10, ngày 01/02/2010 giữa bên cho vay là Ngân hàng cổ phần thương mại quốc tế Việt Nam (VIB)- chi nhánh H.Đ. với bên vay là anh T.M.D. và chị T.T.T.X. có thỏa thuận tại Điều 1: Số tiền vay là 4.900.000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản bảo đảm trả nợ của Bên vay theo hợp đồng này và các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các phụ lục kèm theo, khế ước nhận nợ, văn bản cấp tín dụng khác xác lập trên cơ sở hợp đồng này.

Các tài sản thế chấp được xác định trong hợp đồng tín dụng này gồm 04 bất động sản, trong đó có tài sản của bà N.T.K.Đ., ông B.Đ.Đ.. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 33,8m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ số 20, ngõ 6, đường C.T., phường V.Q., quận H.Đ., thành phố Hà Nội.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 246/HĐTC ngày 01/02/2010 các bên ký kết và thỏa thuận: Tại Điều 1 Nghĩa vụ được đảm bảo:

1. Bên thế chấp đồng ý thế chấp những tài sản của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với VIB (Bên nhận thế chấp), bao gồm: tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các khoản chi phí khác theo hợp đồng tín dụng số CN081/HDDTD-VIB019/10 ngày 01/02/2020 và các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh, LC và các nghĩa vụ khác của Bên vay tại VIB được ký giữa hai bên trong khoảng thời gian vay từ ngày 01/02/2010 đến ngày 01/02/2025.

2. Các bên nhất trí rằng với tài sản này, VIB đồng ý cho bên vay vay tổng số tiền (nợ gốc) cao nhất là: 1.368.900.000 đồng.

3. Tài sản này được đảm bảo/nhưng không giới hạn đảm bảo chỉ cho khoản vay nêu trên. Phần giá trị chênh lệch thừa (nếu có) giữa giá trị tài sản bảo đảm và tổng các nghĩa vụ trả nợ nêu tại khoản 1 Điều này được đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ khác của bên B vay cho VIB.

Điều 5 quy định: I, Được xóa thế chấp sau khi bên vay và/hoặc bên thế chấp đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ nêu tại Điều 1 của hợp đồng này.

Điều 6 Các thỏa thuận khác: 2. Các bên cam kết:

A, Việc giao kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

B, Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận trong hợp đồng này.

C, Đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.

Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày đăng ký tại Cơ quan có thẩm quyền cho đến khi bên vay trả hết nợ (nêu tại Điều 1) cho VIB và thực hiện xóa đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền.

Kết thúc hợp đồng bên vay vốn, bên thế chấp và bên nhận thế chấp đã ký vào hợp đồng này. Tại phần lời chứng nhận của công chứng viên ngày 01/02/2010 đã chứng nhận có nội dung sau:

“Các bên đã tự nguyện thỏa thuận lập bản hợp đồng này và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Nội dung của Hợp đồng phù hợp pháp luật. Sau khi tự đọc lại nguyên văn bản Hợp đồng này, Bên vay, Bên thế chấp công nhận đã hiểu rõ nội dung của hợp đồng này đã ký tên vào bản hợp đồng này trước mặt tôi”.

Tài sản này đã được đăng ký thế chấp ngày 02/02/2010 do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H.Đ. chứng nhận.

Với các nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản trên có đủ căn cứ xác định hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01/02/2010 giữa bên thế chấp ông B.Đ.Đ. và bà N.T.K.Đ., bên nhận thế chấp là VIB là hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận, hợp pháp, các bên đều có đủ năng lực hành vi tại thời điểm ký kết phù hợp với Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 quy định về Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Với các nội dung của hợp đồng này đều thể hiện các điều khoản rõ ràng phù hợp với toàn bộ nội dung của hợp đồng do vậy bất động sản mà ông Định và b.ĐN. thế chấp là để đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng tín dụng số CN081/HDDTD-VIB019/10 ngày 01/02/2010 bên vay là ông Dũng bà Xuân, bên cho vay là VIB.

+ Tại khế ước nhận nợ số CN081.1/KUNN1-VIB019/10 ngày 02/02/2010 ghi: Nhận nợ theo hợp đồng tín dụng số CN081/HDDTD-VIB019/10 ngày 01/02/2010. Số tiền được vay theo Hợp đồng: 4.900.000.000đ. Số tiền nhận nợ lần này 1.095.120.000đ. Biện pháp bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản. Bao gồm tài sản thế chấp của b.ĐN. và ông Định, tài sản thế chấp của ông Tuấn và bà Linh.

+ Tại khế ước nhận nợ số CN081.2/KUNN1-VIB019/10 ngày 03/02/2010 ghi: Nhận nợ theo hợp đồng tín dụng số CN081/HDDTD-VIB019/10 ngày 01/02/2010. Số tiền được vay theo Hợp đồng: 4.900.000.000đ. Số tiền nhận nợ lần này 1.267.000.000đ. Biện pháp bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản. Bao gồm tài sản thế chấp của b.ĐN. và ông Định, tài sản thế chấp của ông Tuấn và bà Linh.

+ Tại khế ước nhận nợ số CN081.3/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/02/2010 ghi: Nhận nợ theo hợp đồng tín dụng số CN081/HDDTD-VIB019/10 ngày 01/02/2010. Số tiền được vay theo Hợp đồng: 4.900.000.000đ. Số tiền nhận nợ

lần này 1.140.000.000đ. Biện pháp bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản. Bao gồm tài sản thế chấp của b.ĐN. và ông Định, tài sản thế chấp của ông Tuấn và bà Linh, tài sản thế chấp của ông Hòa và bà Thủy.

+ Tại khế ước nhận nợ số CN081.4/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/05/2010 ghi: Nhận nợ theo hợp đồng tín dụng số CN081/HDDTD-VIB019/10 ngày 01/02/2010. Số tiền được vay theo Hợp đồng: 4.900.000.000đ. Số tiền nhận nợ lần này 1.397.000.000đ. Biện pháp bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản. Bao gồm tài sản thế chấp của b.ĐN. và ông Định, tài sản thế chấp của ông Tuấn và bà Linh, tài sản thế chấp của ông Hòa và bà Thủy, tài sản thế chấp của hộ ông Tân.

Như vậy với 04 khế ước nhận nợ nêu trên đều thể hiện tài sản thế chấp của ông Định và bà Điều được bảo đảm cho các khoản tiền vay theo các khế ước nhận nợ trên và phù hợp với các nội dung của hợp đồng tín dụng số CN081/HDDTD-VIB019/10 ngày 01/02/2010, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 246/HĐTC ngày 01/02/2010. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tài sản thế chấp của ông Định và bà Điều chỉ đảm bảo cho khoản nợ 1.095.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số CN081.1/KUNN1-VIB019/10 ngày 02/02/2010 là không có căn cứ.

Trong quá trình thực hiện việc trả nợ theo hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải chấp tài sản thế chấp của hộ ông Tân, ông Tuấn và bà Linh, ông Hòa và bà Thủy theo đề nghị của ông Dũng. Do vậy, hợp đồng tín dụng số CN081/HDDTD-VIB019/10 ngày 01/02/2010 không còn được đảm bảo bằng giá trị của các tài sản này nữa.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của V.I.B(VIB), không chấp nhận kháng cáo của anh D., chị X..

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

Về án phí: Do sửa án dân sự sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm.

Về việc từ ngày 15/9/2011 đến 20/11/2014, bà N.T.K.Đ., anh B.T.K. đã trả V.I.B(VIB) số tiền 377.470.000 đồng để trừ vào khoản nợ của a. K. đối với anh D., chị X. và được Ngân hàng trừ vào khoản nợ của anh D., chị X. theo Khế ước nhận nợ số CN081.4/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/5/2010: Các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét. Nội dung này không có kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ vào Điều 122, khoản 1 Điều 281, các điều 290, 342, 343, 347, khoản 1 Điều 357, Điều 371, các Điều 715, 716, 717, 718, 719, 720 và 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 14, 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL;

Căn cứ Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

**Tuyên xử:** Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DSST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận H.B.T, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V.I.B(VIB) đối với anh T.M.D., chị T.T.T.X..

2. Buộc anh T.M.D., chị T.T.T.X. trả V.I.B(VIB) tổng số tiền tính đến ngày 27/11/2018 là: 3.634.961.176 đồng (Ba tỷ, sáu trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm sáu mươi một nghìn, một trăm bảy sáu đồng), gồm nợ gốc là: 934.828.000 đồng (Chín trăm ba mươi tư triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn đồng), tiền lãi trong hạn là: 69.260.234 đồng (Sáu mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi nghìn, hai trăm ba mươi tư đồng) và tiền lãi quá hạn là: 2.630.872.942 đồng (Hai tỷ, sáu trăm ba mươi triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn, chín trăm bốn mươi hai đồng).

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh T.M.D., chị T.T.T.X. còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trong hạn, 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 V.I.B(VIB) thì lãi suất mà anh T.M.D., chị T.T.T.X. phải tiếp tục thanh toán cho V.I.B(VIB) theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của V.I.B(VIB).

4. Trường hợp anh T.M.D., chị T.T.T.X. thanh toán được khoản nợ trên thì V.I.B(VIB) phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 182418, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-02677 ngày 25/9/2008 cho bà N.T.K.Đ., ông B.Đ.Đ. và thực hiện thủ tục xóa đăng ký biện

pháp bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 246/HĐTC ngày 01/02/2010.

5. Trường hợp anh T.M.D., chị T.T.T.X. không thanh toán được khoản nợ trên thì V.I.B(VIB) có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng 33,8m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ số 20, ngõ 6, đường C.T., phường V.Q., thành phố H.Đ. (nay là quận H.Đ.), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 182418, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-02677 do UBND thành phố H.Đ. cấp ngày 25/9/2008 cho bà N.T.K.Đ., ông B.Đ.Đ.. Theo hợp đồng thế chấp ngày 01 tháng 02 năm 2010 lập tại Văn phòng công chứng H.Đ., số công chứng: 246/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐTHC, đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H.Đ. – Hà Nội ngày 02/02/2010.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bên vay vốn với V.I.B(VIB). Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh T.M.D., chị T.T.T.X. vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho V.I.B(VIB).

6. Về án phí:

+ Hoàn trả V.I.B(VIB) số tiền tạm ứng án phí là 47.185.470 đồng (Bốn mươi bảy triệu, một trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm bảy mươi đồng) theo biên lai thu tiền số 0002928 ngày 25/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H.B.T, thành phố Hà Nội,

+ Hoàn trả V.I.B(VIB) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002517 ngày 27/12/18 của Chi cục thi hành án dân sự quận H.B.T, Hà Nội.

+ Anh T.M.D., chị T.T.T.X. phải liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 104.699.000 đồng (Một trăm linh tư triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn đồng)

+ Hoàn trả anh T.M.D., chị T.T.T.X. số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng, đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002506 ngày 18/12/2018 và 0002507 ngày 19/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận H.B.T, Hà Nội.

7. 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.

8. Về việc từ ngày 15/9/2011 đến 20/11/2014, bà N.T.K.Đ., anh B.T.K. đã trả V.I.B(VIB) số tiền 377.470.000 đồng để trừ vào khoản nợ của a. K. đối với anh T.M.D., chị T.T.T.X. và được Ngân hàng trừ vào khoản nợ của anh D., chị X. theo Khế ước nhận nợ số CN081.4/KUNN1-VIB019/10 ngày 10/5/2010: Các đương sự không yêu cầu giải quyết, nên Tòa án không xem xét.

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

**Nơi nhận:**

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận H.B.T;
- Chi cục THADS quận H.B.T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Mai Tiến Dũng**