

Bản án số: 806/2024/DS-PT

Ngày: 16/9/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
với đất, hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Quách Hữu Thái

Các Thẩm phán: Ông Lại Huỳnh Tú

Bà Mai Trần Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Minh Hải – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Nghĩa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 490/2024/TLPT-DS ngày 12/6/2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2024/DS-ST ngày 16/4/2024, của Tòa án nhân dân Quận 4 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4657/2024/QĐPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 13201/2024/QĐPT-DS ngày 05/9/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Vũ Nguyên Gia K**, sinh năm 1996.

Địa chỉ: **Số D B, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: **P, Tòa S, số B M, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**
(Theo Giấy ủy quyền ngày 20/9/2022 – vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, **số A P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Hàn Ngọc V**, chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị Thu H**, chức vụ: Giám đốc **Trung tâm Q1** – Khối Ngân hàng Bán lẻ **V2**.

Đại diện theo ủy quyền lại:

1/ Bà **Nguyễn Ái V1**, chức vụ: Cán bộ (vắng mặt).

Và/hoặc:

2/ Ông **Phạm Xuân T1**, chức vụ: Cán bộ (có mặt).

Và/hoặc:

3/ Ông **Lê Thời T2**, chức vụ: Cán bộ (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Tầng F, Tòa nhà P, số B U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh** (Theo Văn bản ủy quyền ngày 07/3/2024).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Vũ Nguyên Gia K**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Vũ Nguyên Gia K** và người đại diện theo ủy quyền là ông **Trần Văn T** trình bày:

Vì cần vốn để làm ăn nên vào ngày 14/8/2019, ông **Vũ Nguyên Gia K** đã ký các Hợp đồng tín dụng số 2952345.19 và 7845117 và 4584946.19 với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** (sau đây gọi tắt là **Ngân hàng V2**) để vay số tiền 3.300.000.000 đồng (Bằng chữ ba tỷ ba trăm triệu đồng).

Để đảm bảo cho khoản vay này, ông **Vũ Nguyên Gia K** đã dùng tài sản là căn nhà tại địa chỉ: **Số D T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh** để thế chấp cho **Ngân hàng V2**. Ngày 16/9/2019, ông **K** và **Ngân hàng V2** ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8383709.19.668. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 86, tờ bản đồ số 23 diện tích 56,4 m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số phát hành CL 008901, số vào sổ cấp GCN: CH21529 do **U** cấp ngày 06/7/2018, cập nhật thay đổi ngày 13/9/2019 có địa chỉ tại **số D T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Ngày 30/6/2021, ông **K** ký tiếp với **Ngân hàng V2** Hợp đồng tín dụng số 6908959.21 để vay số tiền 3.900.000.000 đồng; ngày 13/7/2021 ký tiếp Hợp đồng tín dụng số 4440048.21 để vay số tiền 2.500.000.000 đồng;

Ngày 12/11/2021, ông **K** ký tiếp với **Ngân hàng V2** Hợp đồng tín dụng số 9278504.21 để vay số tiền 400.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay này cũng chính là tài sản căn nhà tại địa chỉ: **Số D T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh** đã thế chấp cho **Ngân hàng V2** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8383709.19.668 ngày 16/9/2019.

Tuy nhiên, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8383709.19.668 ngày 16/9/2019 không tuân thủ các nội dung theo đúng quy định của pháp luật, dẫn đến việc **Ngân hàng V2** cho vay vượt quá hạn mức, số tiền vay cao hơn giá trị của tài sản bảo đảm. Cụ thể là:

- Hợp đồng thế chấp không thể hiện giá trị của tài sản bảo đảm;
- Hợp đồng thế chấp không có hạn mức bảo đảm số tiền cụ thể là bao nhiêu;
- Bên B là ông **Vũ Nguyên Gia K**, ngay khi ký Hợp đồng thế chấp thì ông **K** đã phải bàn giao các giấy tờ bản gốc về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho **Ngân hàng V2** nhưng Ngân hàng lại đưa ra điều khoản là chúng tôi phải đăng ký giao dịch đảm bảo. Điều kiện cần và đủ để đăng ký là phải có giấy tờ về quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản (bản chính). Nên việc **Ngân hàng V2** buộc ông **K** phải đăng ký giao dịch bảo đảm là không phù hợp với tình hình thực tế, không thực hiện được vì ông **K** không có hồ sơ (bản gốc) để tiến hành đăng ký giao dịch đảm bảo và cho đến nay ông **K** cũng chưa thể đăng ký được giao dịch bảo đảm theo thỏa thuận trong các Hợp đồng thế chấp với **Ngân hàng V2**. Như vậy, các tài sản đảm bảo chưa được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật là vi phạm về hình thức giao dịch.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nêu trên, **Ngân hàng V2** đã tự ý lập biên bản làm việc và giả chữ ký của ông **K** để làm căn cứ buộc tôi phải thanh toán các khoản nợ với số tiền rất cao mà phía VIB tự đưa ra.

Từ những nội dung trên, ông **K** làm Đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

- Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8383709.19.668 ngày 16/9/2019 giữa ông **K** và **Ngân hàng TMCP Q** là vô hiệu do vi phạm về hình thức, cụ thể: không thể hiện giá trị của tài sản bảo đảm; không có hạn mức bảo đảm; chưa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định;
- Buộc **Ngân hàng TMCP Q** phải hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số phát hành CL 008901, số vào sổ cấp GCN: CH21529 do **U** cấp ngày 06/7/2018, cập nhật thay đổi ngày 13/9/2019 và giao

lại quyền quản lý đất ở và nhà ở tại thửa số 86, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: **Số D T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh** cho ông **K**.

*Trong đơn yêu cầu phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** trình bày:*

Ngân hàng TMCP Q đã ký với ông **Vũ Nguyên Gia K** các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 6908959.21 ngày 30/6/2021 với nội dung: **Ngân hàng V2** cho ông **Vũ Nguyên Gia K** vay số tiền 3.900.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bổ đắp vốn tự có mua bất động sản; thời hạn vay: 360 tháng. Lãi suất vay: 12.5%/năm. Lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ cộng biên độ 4.1%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Trong 60 tháng đầu mỗi tháng trả: 3.000.000 đồng/tháng, từ tháng 61 đến tháng 359 mỗi tháng trả 12.400.000 đồng/tháng, phần còn lại trả vào kỳ cuối cùng. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/8/2021. Trả phí theo quy định của **Ngân hàng V2** từng thời kỳ. Ngày 15/7/2021, **Ngân hàng V2** đã giải ngân cho ông **Vũ Nguyên Gia K** theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 69089059.21 với số tiền 3.900.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

- Hợp đồng tín dụng số 4440048.21 ngày 30/6/2021 với nội dung: **Ngân hàng V2** cho ông **Vũ Nguyên Gia K** vay số tiền 2.500.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Vay vốn bổ sung kinh doanh; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất vay: 8.6%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ cộng biên độ 2.2%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Cuối kỳ. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 13, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 13/8/2021. Trả phí theo quy định của **Ngân hàng V2** từng thời kỳ. Ngày 13/7/2021, **Ngân hàng V2** đã giải ngân cho ông **Vũ Nguyên Gia K** theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 4440048.21 với số tiền 2.500.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

- Hợp đồng tín dụng số 9278504.21 ngày 12/11/2021 với nội dung: **Ngân hàng V2** cho ông **Vũ Nguyên Gia K** vay số tiền 400.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Tiêu dùng phục vụ đời sống gia đình; thời hạn vay: 36 tháng; lãi suất vay: 11.7%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ cộng biên độ 3.3%/năm. Ngày 15/11/2021, **Ngân hàng V2** đã giải ngân cho ông **Vũ Nguyên Gia K** theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm kê

ước nhận nợ số 9278504.21 với số tiền 292.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 13; mỗi tháng trả 8.111.000 đồng, tháng cuối cùng trả hết phần còn lại. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 13, kỳ trả lãi đầu tiên ngày 13/12/2021. Trả phí theo quy định của Ngân hàng V2 từng thời kỳ. Ngày 25/01/2022, Ngân hàng V2 đã giải ngân cho ông Vũ Nguyên Gia K theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9278504(1).21 với số tiền 108.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 13; mỗi tháng trả 3.167.000 đồng, tháng cuối cùng trả hết phần còn lại. Ngày trả gốc đầu tiên: Ngày 13/02/2022. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 13, kỳ trả lãi đầu tiên ngày 13/02/2022. Trả phí theo quy định của Ngân hàng V2 từng thời kỳ.

- Căn cứ Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ký ngày 28/9/2020 của ông Vũ Nguyên Gia K, các văn bản của ông Vũ Nguyên Gia K đã ký với Ngân hàng V2 về việc sử dụng thẻ tín dụng quốc tế, ngày 28/9/2020, Ngân hàng V2 đồng ý cấp thẻ tín dụng cho ông Vũ Nguyên Gia K chi tiết như sau: Số tài khoản thẻ 000000000357398; loại thẻ: MC CR Pla Cashback; hạn mức thẻ: 68.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng V2.

- Căn cứ Đề nghị Giấy yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng ký ngày 08/7/2021 của ông Vũ Nguyên Gia K, các văn bản của ông Vũ Nguyên Gia K đã ký với Ngân hàng V2 về việc sử dụng thẻ tín dụng quốc tế, ngày 08/7/2021, Ngân hàng V2 đồng ý cấp thẻ tín dụng cho ông Vũ Nguyên Gia K chi tiết như sau: Số tài khoản thẻ 000000000484459; loại thẻ: MC Credit World; hạn mức thẻ: 78.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng V2

- Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Vũ Nguyên Gia K đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 14/3/2022. Dư nợ tạm tính và tài sản bảo đảm của khách hàng:

Tạm tính đến ngày 16/4/2024, ông Vũ Nguyên Gia K đã trả cho Ngân hàng V2 số tiền tổng cộng là 507.695.710 đồng (trong đó: nợ gốc 48.509.000 đồng, nợ lãi 459.186.710 đồng) và còn nợ Ngân hàng V2 số tiền là: 9.491.319.380 đồng (trong đó: nợ gốc 6.817.089.844 đồng, nợ lãi 2.674.229.536 đồng). Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: “Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 86, tờ bản đồ số: 23, địa chỉ: D T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 008901, số vào sổ cấp GCN: CH 21529 do **U** cấp ngày 06/7/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 13/9/2019 đứng tên ông **Vũ Nguyên Gia K**” để thu hồi nợ. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 025875, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGDdo **Văn phòng C**, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 16/9/2019. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Phía bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông **Vũ Nguyên Gia K** phải trả ngay cho **Ngân hàng V2** số tiền tạm tính đến ngày 16/4/2024 là: 9.491.319.380 đồng (trong đó: nợ gốc 6.817.089.844 đồng, nợ lãi 2.674.229.536 đồng).

- **Ngân hàng V2** được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 17/4/2024 cho đến khi ông **Vũ Nguyên Gia K** thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

- Trong trường hợp ông **Vũ Nguyên Gia K** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng V2**, đề nghị Tòa án tuyên **Ngân hàng V2** có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 86, tờ bản đồ số: 23, địa chỉ: **D T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh** và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 008901, số vào sổ cấp GCN: CH 21529 do **U** cấp ngày 06/7/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 13/9/2019 đứng tên ông **Vũ Nguyên Gia K**” để thu hồi nợ. Tài sản này được thế chấp tại **Ngân hàng V2** theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 025875, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGDdo **Văn phòng C**, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 16/9/2019. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn các vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba bất kỳ và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo hợp đồng bảo hiểm ký giữa ông **Vũ Nguyên Gia K** và **Công ty B1** được **Ngân hàng V2** chấp thuận. Bất kỳ sự thay đổi (bao gồm cả việc xây dựng mới/tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất), sửa chữa, nâng cấp nào của ông **Vũ Nguyên Gia K** đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị

thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho **Ngân hàng V2**. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với **Ngân hàng V2**. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho **Ngân hàng V2**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2024/DS-ST ngày 16/4/2024, của Tòa án nhân dân Quận 4 đã quyết định:

“1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn:

*Buộc ông **Vũ Nguyên Gia K** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** tổng số tiền 9.491.319.380 (chín tỷ bốn trăm chín mươi một triệu ba trăm mười chín nghìn ba trăm tám mươi) đồng (trong đó: nợ gốc 6.817.089.844 đồng, nợ lãi 2.674.229.536 đồng) tính đến ngày 16/4/2024 của các Hợp đồng tín dụng số 6908959.21 ngày 30/6/2021; Hợp đồng tín dụng số 4440048.21 ngày 30/6/2021; Hợp đồng tín dụng số 9278504.21 ngày 12/11/2021; Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ký ngày 28/9/2020; Đề nghị Giấy yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng ký ngày 08/7/2021.*

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu các khoản tiền lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, thẻ tín dụng đã ký kết.

*Trường hợp ông **K** không trả được nợ thì **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 86, tờ bản đồ số: 23, địa chỉ: **D T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh** thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông **Vũ Nguyên Gia K** (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 008901, sổ vào sổ cấp GCN: CH 21529 do **U** cấp ngày 06/7/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 13/9/2019 đứng tên ông **Vũ Nguyên Gia K**) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 025875, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại **Văn Phòng C** ngày 16/9/2019; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **Văn phòng D** ngày 16/9/2019.*

Nếu việc phát mãi tài sản bảo đảm trên không thu đủ nợ thì ông K có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho đến khi trả xong hết nợ.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.”

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 20/5/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Trần Văn T** nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chỉ có một bên đương sự có mặt nên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn không rút đơn phản tố và yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đồng thời, người đại diện hợp pháp nộp đơn thay đổi yêu cầu phản tố theo hướng điều chỉnh số tiền lãi theo hướng giảm do có sự tính toán nhầm lẫn khi cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm, cụ thể tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn yêu cầu cụ thể như sau: Tiền nợ gốc 6.817.089.844 đồng, tiền lãi trong hạn 393.883.661, tiền lãi quá hạn 1.864.382.713 và tiền chậm thanh toán lãi 88.098.897, tổng cộng là 9.163.455.114 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

+ Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đơn kháng cáo trong hạn luật định.

- Về việc giải quyết vụ án: Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở vì việc thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng và đăng ký giao dịch bảo đảm; các hợp đồng tín dụng được ký kết đúng pháp luật, trên cơ sở tự nguyện. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn có thay đổi lại một phần yêu cầu phản tố, có tính toán lại và giảm bớt một phần yêu cầu nghĩa vụ trả lãi của nguyên đơn. Sự thay đổi này có lợi cho nguyên đơn (là bên kháng cáo), nên chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp nguyên đơn ông **Vũ Nguyên Gia K** là ông **Trần Văn T** trong hạn luật định, trong phạm vi ủy quyền, hợp pháp nên được chấp nhận về hình thức.

[2] Tòa án nhân dân Quận 4 xét xử đúng thẩm quyền, triệu tập đầy đủ những người tham gia tố tụng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”, là chưa bao gồm hết quan hệ tranh chấp phải giải quyết trong vụ án. Bởi lẽ, đơn phản tố đề ngày 17/10/2022 của **Ngân hàng TMCP Q** có yêu cầu buộc nguyên đơn trả số tiền nợ gốc, nợ lãi từ các hợp đồng tín dụng thì quan hệ tranh chấp vụ án phải được xác định là “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp cho phù hợp, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc xác định quan hệ tranh chấp cho phù hợp với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và quy định của pháp luật.

[3] Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông **Trần Văn T** có đơn xin vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Xem xét kháng cáo và nội dung vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số

8383709.19.668 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 16/9/2019, được công chứng ngày 16/9/2019 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh theo số công chứng 025875, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 16/9/2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm là thế chấp tài sản tại Chi nhánh Văn phòng D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1 Hợp đồng thế chấp có quy định về nghĩa vụ được bảo đảm như sau:
“1.1. Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên B, hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh, riêng rẽ hoặc liên đới với bất kỳ người nào khác, cho bên A bao gồm nhưng không giới hạn bởi khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo Hợp đồng tín dụng số 2952345.19, 4584946.19 và 7845117.19 cùng ký ngày 14/8/2019 bao gồm cả các phụ lục, bản bổ sung, sửa đổi và các hợp đồng/thỏa thuận cấp tín dụng khác ký giữa bên A và Bên B trong khoản thời gian từ ngày 14/8/2019 đến 14/8/2029”.

Điều 3 Hợp đồng thế chấp có quy định về giá trị tài sản thế chấp như sau:
“Vào ngày ký Hợp đồng này, các Bên thống nhất giá trị TSTC được xác định theo B bản/Giá trị định giá TSTC được Bên A và Bên B ký kết/thống nhất...”

Hợp đồng thế chấp được giao kết trên cơ sở tự nguyện, do các chủ thể có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi thực hiện, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 16/9/2019 tại Chi nhánh Văn phòng D. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 117, 317, 319 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm (là văn bản có hiệu lực vào thời điểm hai bên xác lập giao dịch bảo đảm) thì hợp đồng thế chấp được giao kết giữa hai bên có giá trị thực hiện.

Các lý do phía nguyên đơn nêu ra để làm căn cứ yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 8383709.19.668 ngày 16/9/2019 là không có cơ sở để chấp nhận.

Đơn kháng cáo tuy nêu kháng cáo toàn bộ vụ án, nhưng rút lại yêu cầu là đề nghị cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mà nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa hai bên là vô hiệu và buộc bị đơn phải hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số phát hành CL 008901, số vào sổ cấp GCN cho bị đơn. Như đã phân tích, nội dung kháng cáo của nguyên đơn cho rằng hợp đồng thế chấp là không có giá trị, là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có tính toán lại phần tiền lãi theo hướng giảm bớt một phần tiền lãi đối với nguyên đơn

do có sự nhầm lẫn. Cụ thể tiền lãi yêu cầu là:

Hợp đồng tín dụng/tài khoản thẻ	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Lãi chậm thanh toán	Tổng
4440048.21	2,500,000,000	89,595,874	594,554,795	16,987,457	3,201,138,126
6908959.21	3,879,000,000	280,387,381	1,159,049,633	50,718,963	5,369,155,977
9278504.21	372,491,000	23,900,406	108,090,038	20,392,476	524,873,920
00000000035 7398	22,411,612	0	946,336	0	23,357,948
00000000048 4459	43,187,232	0	1,741,911	0	44,929,143
Tổng	6,817,089,844	393,883,661	1,864,382,713	88,098,897	9,163,455,114

Yêu cầu này là có lợi cho người kháng cáo, nên ghi nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay là đúng pháp luật, nên chấp nhận.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, nghĩ nên chấp nhận một phần kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm do có tình tiết mới.

[2] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên phía nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, khoản 2 Điều 148, Điều 228, khoản 3 Điều 272, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 303, Điều 317, Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;

Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Căn cứ Điều 8, 9, 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông **Vũ Nguyên Gia K** do việc ghi nhận sự tự nguyện của **Ngân hàng TMCP Q** về việc điều chỉnh lại về nghĩa vụ trả tiền lãi.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Vũ Nguyên Gia K** về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp số số 8383709.19.668 ngày 16/9/2019 giữa ông **K** và **Ngân hàng TMCP Q** là vô hiệu do và yêu cầu hoàn trả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ **D T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh**.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

3.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Vũ Nguyên Gia K**

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn

Buộc ông **Vũ Nguyên Gia K** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** tổng số tiền 9.163.455.114đ (chín tỷ một trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn một trăm mười bốn đồng) (trong đó: nợ gốc 6.817.089.844 đồng, nợ lãi trong hạn là 393.883.661 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.864.382.713 đồng, phạt vi phạm quá hạn là 88.098.897 đồng) tính đến ngày 16/4/2024 của các Hợp đồng tín dụng số 4440048.21 ngày 14/6/2021, Hợp đồng tín dụng số 9278504.21 ngày 14/6/2021 và phụ lục kèm theo, các khế ước nhận nợ, số tài khoản thẻ 000000000357398, loại thẻ VIB MC Credit World được phát hành trên cơ sở đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ký ngày 28/9/2020 và số tài khoản thẻ 000000000484459, loại thẻ VIB Travel Elite được phát hành trên cơ sở đề nghị phát hành thẻ tín dụng ký ngày 08/7/2021.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, thẻ tín dụng đã ký kết.

Trường hợp ông **K** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả được nợ thì **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 86, tờ bản đồ số: 23, địa chỉ: **D T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh** thuộc

quyền sở hữu, sử dụng của ông **Vũ Nguyên Gia K** (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 008901, số vào sổ cấp GCN: CH 21529 do **U** cấp ngày 06/7/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 13/9/2019 đứng tên ông **Vũ Nguyên Gia K**) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 025875, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại **Văn Phòng C** ngày 16/9/2019; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **Văn phòng Đ** ngày 16/9/2019. Nếu việc phát mãi tài sản bảo đảm trên không thu đủ nợ thì ông **K** có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho đến khi trả xong hết nợ.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí, phí chí tố tụng:

4.1. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông **Vũ Nguyên Gia K** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) cho ông **Vũ Nguyên Gia K** theo Biên lai thu số 0034406 ngày 23/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Vũ Nguyên Gia K** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có ngạch giá là 117.163.456đ (một trăm mười bảy triệu một trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi sáu đồng) và án phí dân sự sơ thẩm không có ngạch giá là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009161 và AA/2021/0009162 ngày 21/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4.

Ông **Vũ Nguyên Gia K** còn phải thi hành số tiền án phí là 117.163.456đ (một trăm mười bảy triệu một trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi sáu đồng).

- **H1** lại cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.698.523 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009380 ngày 15/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4.

4.3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông **Vũ Nguyên Gia K** có trách nhiệm trả lại cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** số tiền là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Cục Thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4;
- Tòa án nhân dân Quận 4;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Quách Hữu Thái**