

Bản án số: 03/2025/KDTM-PT

Ngày 11 tháng 4 năm 2025

V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Anh Cường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vinh Thành

Bà Bùi Thị Đoan Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Tuyền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vinh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vinh Phúc tham gia phiên tòa:
Bà Cao Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vinh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2024/TLPT-KDTM ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 07/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q (V1); địa chỉ: Tầng A, 2 tòa nhà S, số A P, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu P - Chức vụ: Cán bộ ngân hàng; Địa chỉ: Tầng D tòa nhà C, số D T, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền số 183815.23 ngày 08/11/2023 và số 062791.24 ngày 29/3/2024), có mặt.

Bị đơn: Anh Ngô Văn T, sinh năm 1974 và chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Thôn A, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, anh T vắng mặt, chị L có mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1947, vắng mặt;
+ Anh Nguyễn Viết D, sinh năm 1978, vắng mặt;
Cùng địa chỉ: Thôn V, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.
Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP Q là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người được ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu P trình bày:

Ngày 25/4/2022 Ngân hàng TMCP Q (V1) và bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Văn T đã cùng nhau ký kết Hợp đồng tín dụng số 4208767.22 với nội dung: VIB cho bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T vay số tiền 1.500.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh mỹ phẩm; Thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 27/04/2022 đến ngày 26/4/2023; Lãi suất: 9%/năm, lãi suất này chỉ được áp dụng trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân; hết thời hạn ưu đãi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần, bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,2%/năm theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 4208767 (1).22 ngày 26/4/2022. Ngân hàng V1 đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T số tiền 1.500.000.000đồng.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay nêu trên, bà Nguyễn Thị L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3503790.22 ngày 25/4/2022, số công chứng 1242, Quyền số 22-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Phúc công chứng ngày 25/04/2022 và Văn bản cam kết của bà Nguyễn Thị L ngày 25/04/2022. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 383,3m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 711, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: thôn V, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 467824, số vào sổ cấp GCN: CS 01569 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 06/04/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra, ngày 03/6/2021 bà Nguyễn Thị L có ký Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế với số tiền hạn mức là 40.000.000đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho VIB nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 27/02/2023. Ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L đã trả được 112.936.665 đồng trong đó: Nợ gốc 0 đồng, nợ lãi trong hạn: 112.868.259 đồng, nợ lãi quá hạn: 68.406 đồng. Tính đến ngày 30/9/2024 ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L còn nợ Ngân hàng tổng cộng 1.996.336.765 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 49.361.879 đồng, nợ lãi quá hạn: 442.709.986 đồng. nợ thẻ tín dụng cả gốc và lãi là 4.264.900đồng.

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, V1 đã đôn đốc, tạo điều kiện cho bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V1, tuy nhiên bà L và ông T đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của V1.

Nay ngân hàng V1 Đề nghị tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T phải thanh toán cho VIB số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2024 là: 1.996.336.765 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 49.361.879 đồng, nợ lãi quá hạn: 442.709.986 đồng. Nợ thê tín dụng cả gốc và lãi là 4.264.900 đồng.

Yêu cầu Tòa án tiếp tục tính lãi theo Hợp đồng tín dụng và đề nghị phát hành thê tín dụng kể từ ngày 01/10/2024 cho đến khi bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho V1 và VIB có quyền xử lý tài sản bảo đảm.

Trường hợp bà L, ông T không trả được nợ cho ngân hàng thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 383,3m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 711, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: thôn V, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc và tài sản trên đất của bà L để thu hồi vốn cho ngân hàng. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/8/2024 diện tích quyền sử dụng đất là 383,3m² và tài sản trên đất giữ nguyên hiện trạng như khi thế chấp tại ngân hàng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà đồng ý với lời trình bày của đại diện ngân hàng về nội dung hợp đồng thế chấp cũng như phát hành thê tín dụng. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 383,3m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 711, tờ bản đồ số: 37, địa chỉ: Thôn V, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 467824, số vào sổ cấp GCN: CS 01569 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 06/04/2022 đứng tên Nguyễn Thị L. Đây là tài sản riêng của bà, không phải tài sản chung vợ chồng. Khi thế chấp bà đã có văn bản cam kết với ngân hàng là tài sản riêng của bà.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng bà đã được Ngân hàng giải ngân 1.500.000.000 đồng. Thời gian đầu thì vẫn trả lãi hàng tháng đầy đủ cho Ngân hàng và đã trả được 112.936.665 đồng tiền gốc theo tài khoản thê và tiền lãi từ tháng 04/2022 đến 27/02/2023. Từ ngày 28/02/2023 thì vợ chồng bà không trả được nợ gốc cũng như nợ lãi cho ngân hàng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng buộc vợ chồng bà trả nợ và xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp đã ký với ngân hàng bà đồng ý trả nợ ngân hàng. Tuy nhiên hiện nay do vợ chồng bà kinh doanh gặp nhiều khó khăn nên đề nghị Ngân hàng V1 tạo điều kiện giãn thời gian trả nợ cho vợ chồng bà để bà có khả năng trả nợ sớm nhất cho Ngân hàng. Trường hợp không trả được nợ cho ngân hàng bà

nhất trí để ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng theo như hợp đồng thế chấp tài sản mà bà đã ký với ngân hàng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/8/2024 diện tích quyền sử dụng đất là 383,3m² và tài sản trên đất giữ nguyên hiện trạng như khi thế chấp tại ngân hàng. Bà nhất trí với kết quả xem xét thẩm định này. Tài sản trên đất là nhà cấp bốn, công trình phụ, và cây cối. Nay ông Nguyễn Thanh B trình bày tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông B. Trước đây khi bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của anh Nguyễn Văn C thì trên đất đã có nhà, công trình phụ và cây cối trên đất. Hai bên thống nhất chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản trên đất. Tuy nhiên nay ông B nói là nhà và tài sản trên đất là của ông B thì bà đồng ý là tài sản của ông B, đề nghị ông B tháo dỡ nhà cửa, công trình xây dựng, thu dọn cây cối trả lại quyền sử dụng đất cho bà. Đề ngân hàng xử lý theo quy định pháp luật.

Ông Ngô Văn T trình bày: Ông đồng ý với quan điểm trình bày của bà Nguyễn Thị L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết D trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 711, tờ bản đồ số 37 là của bố anh là ông Nguyễn Thanh B. Tháng 6/2019 ông B làm thủ tục tách thửa đất cho các con, trong đó thửa đất số 711, tờ bản đồ số 37 ông B làm thủ tục tặng cho anh và anh đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Viết D. Nhà và cây cối trên đất là của bố anh xây dựng năm 2010. Khi đó anh vẫn ở cùng với ông B. Khi ông B làm thủ tục tặng cho thì chỉ làm thủ tục tặng cho đất để nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên đất là nhà thì không làm thủ tục gì. Khoảng tháng 4/2020 anh có làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Nguyễn Văn C địa chỉ ở Xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. Thủ tục chuyển nhượng qua Văn phòng công chứng, cụ thể văn phòng công chứng nào thì anh không nhớ tên. Anh C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nay anh C đã chuyển nhượng lại cho người khác. Đối với các tài sản trên đất là của bố anh, anh D không có quyền lợi gì đối với những tài sản này. Anh không đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vì anh vẫn còn quyền lợi của mình trên thửa đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/8/2024 ông trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 711, tờ bản đồ số 37 là của ông. Tháng 6/2019 ông làm thủ tục tách thửa đất cho các con, trong đó thửa đất số 711, tờ bản đồ số 37 ông làm thủ tục tặng cho anh Nguyễn Viết D và anh D đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Viết D. Sau đó anh D làm ăn thua lỗ nên đã bán thửa đất trên cho nhiều người khác nhau, cụ thể những ai ông không biết. Trên đất có nhà cấp bốn và công trình phụ ông xây dựng từ năm 2006. Nhà là do ông xây sau đó ông cho con là anh D tất cả nhà và đất. Từ khi cho anh

D đất ông vẫn sống ở trên đất, các tài sản trên đất cũng là do ông xây dựng. Ông không công nhận đây là đất của bà L. Giữa ông và bà L không có quan hệ gì với nhau, không có hợp đồng thuê đất hay ở nhờ nhà của bà L. Nên ông vẫn ở trên đất này và không đồng ý dọn ra. Sau đó ông B thay đổi quan điểm ông cho rằng khi làm thủ tục tặng cho anh D thì ông chỉ cho đất chứ không cho nhà và tài sản khác trên đất. Nên nhà và tài sản trên đất hiện trạng vẫn là của ông.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 07/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc quyết định:

Căn cứ vào các Điều 280, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 357, Điều 463, Điều 466 Điều 468, của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 luật các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định 21/2021 ngày 19/3/2021 của Chính phủ thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q - Việt Nam.
Bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T phải trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 4208767.22 ngày 24/04/2022, tính đến ngày 30/9/2024 là: 1.992.071.865đồng, trong đó nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 49.361.879đồng; lãi quá hạn 442.709.986đồng.
Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2024 cho đến khi thi hành xong bà L, ông T còn phải tiếp tục trả tiền lãi trên số tiền gốc chưa trả theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho ngân hàng.

Trường hợp ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 383,3m đất tại thửa đất số 711, tờ bản đồ số: 37 tại Thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 467824, số vào sổ cấp GCN: CS 01569 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 06/04/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3503790.22 ngày 25/4/2022, số công chứng 1242, Quyền số 22-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Phúc công chứng ngày 25/04/2022 và theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án. (có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án).

Khi xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ vay, cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phải định giá nhà và công trình trên đất, cây cối trên đất để trả giá trị cho ông Nguyễn Thanh B. Ông Nguyễn Thanh B được quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất là tài sản bảo đảm khi cơ quan thi hành án thực hiện thủ tục xử lý tài sản bảo đảm.

2. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q - Việt Nam: Ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng cộng là 4.264.900 đồng. Trong đó số tiền gốc là 59.998 đồng, tiền lãi phải trả là 772.228 đồng và phí là 3.432.674 đồng theo Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 03/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng TMCP Q - Việt Nam.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2024 cho đến khi thi hành xong, ông T, bà L còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền gốc chưa trả theo mức lãi suất được quy định cụ thể theo Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế đã ký với ngân hàng.

Tổng cộng ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền là 1.996.336.765 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền về thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/10/2024, nguyên đơn là ngân hàng TMCP Q có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không đồng ý định giá nhà và công trình, cây cối trên đất để trả giá trị cho ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh B được quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất là tài sản bảo đảm khi cơ quan thi hành án thực hiện thủ tục xử lý tài sản bảo đảm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc trình bày quan điểm tại phiên tòa về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án. Đối với Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về đường lối, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, không chấp nhận kháng cáo của ngân hàng Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ngân hàng TMCP Q làm trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn ông T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt, Tòa án đã triệu tập hợp lệ theo quy định và đã có đầy đủ lời khai trong hồ sơ vụ án, việc vắng mặt của ông T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ngân hàng Q về việc không đồng ý định giá nhà, công trình, cây cối trên đất để trả giá trị cho ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh B được quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất là tài sản bảo đảm khi cơ quan thi hành án thực hiện thủ tục xử lý tài sản bảo đảm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T có vay của Ngân hàng TMCP Q số tiền gốc là 1.500.000.000đồng; mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh mỹ phẩm theo Hợp đồng tín dụng số 4208767.22. Ngân hàng đã giải ngân cho ông T, bà L số tiền trên theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ ngày 26/4/2022 với thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 27/04/2022 đến ngày 26/4/2023; Lãi suất: 9%/năm, lãi suất này chỉ được áp dụng trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân; hết thời hạn ưu đãi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần, bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,2%/năm ngày trả lãi đầu tiên là ngày 26/5/2022. Do tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn nên bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T đã 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 nên khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 27/02/2023. Ngoài ra ngân hàng còn phát hành thẻ tín dụng cho bà L số tiền là 40.000.000đồng.

Xét Hợp đồng tín dụng số 4208767.22 ngày 24/04/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Văn T và Ngân hàng TMCP Q được thiết lập trên tinh thần tự nguyện, tuân thủ về hình thức và nội dung. Do đó yêu cầu khởi kiện của ngân hàng V1 là chính đáng phù hợp với thỏa thuận của các bên được ký kết trong hợp đồng tín dụng nên cần được chấp nhận. Hiện nay ông T, bà L cũng thừa nhận tính đến ngày 30/9/2024 ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L còn nợ Ngân hàng V1 tổng cộng 1.996.336.765 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 49.361.879 đồng, nợ lãi quá hạn: 442.709.986 đồng. Nợ thẻ tín dụng là 4.264.900đồng và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông T và bà L phải trả cho ngân hàng tổng số tiền là 1.996.336.765 đồng là có căn cứ.

Tuy nhiên, quá trình xem xét về việc tính lãi suất quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa ngân hàng V1 và ông T, bà L là chưa chính xác. Hợp đồng tín dụng được ký kết vào ngày 24/4/2022 do đó chịu sự điều chỉnh của nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Khi ký kết hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng và ông T, bà L có thỏa thuận về lãi suất nhưng phương pháp áp dụng lãi suất theo thỏa thuận của các bên là lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9%/năm ưu đãi trong vòng 6 tháng, hết thời hạn ưu đãi lãi suất điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo biên độ 4,2%/năm. Theo bảng kê về lãi suất của ngân hàng thì kể từ ngày 26/01/2023 đến ngày 26/4/2023, lãi suất trong hạn trên nợ gốc đối với khoản vay của ông T, bà L theo hợp đồng tín dụng là 13,5%/năm. Từ ngày 26/4/2023 toàn bộ khoản vay của ông T, bà L đã chuyển thành nợ quá hạn. Lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận của các bên là 150% của lãi suất cho vay trong hạn tương đương 20,25%/năm. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ngày 01/10/2024 cho đến khi thi hành án xong, ông T, bà L còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền gốc chưa trả theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng và đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế đã ký với ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho ngân hàng” (theo hợp đồng tín dụng là 20,25%/năm) là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên các đương sự không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét nhưng cấp sơ thẩm phải nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2.2] Xét việc ngân hàng không đồng ý định giá nhà, công trình, cây cối trên đất để trả giá trị cho ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh B được quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất là tài sản bảo đảm khi cơ quan thi hành án thực hiện thủ tục xử lý tài sản bảo đảm thấy:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3503790.22 ngày 25/4/2022 với ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh V2 phòng G. Được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Phúc, Số công chứng 1242, Quyền số 22-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/04/2022. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 383,3m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 711, tờ bản đồ số: 37, địa chỉ: Thôn V, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DE 467824, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01569 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 06/04/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị L. Và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Lập Thạch. Nên Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn hợp pháp và được công nhận.

Tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quy định: Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn; Các công trình xây dựng phụ trợ thuộc sở hữu của bên B, vật phụ gắn với tài sản thế chấp, bất kỳ sự thay đổi

nào đối với tài sản thế chấp làm tăng làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp được coi là bộ phận không tách rời thuộc tài sản thế chấp (BL 60-61). Tại thời điểm thế chấp trên đất đã có nhà xây cấp bốn, công trình phụ và cây cối trên đất do ông Nguyễn Thanh B quản lý. Nhưng Hợp đồng thế chấp và Đăng ký giao dịch bảo đảm không thể hiện công trình này là tài sản bảo đảm, ngân hàng cũng không đăng ký bổ sung.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/8/2024 kết quả đo đạc diện tích đất là 383,3m²; trên đất có 01 nhà ở cấp bốn diện tích 84m², nhà vệ sinh diện tích 7m², lán tôn diện tích 32m², sân xi măng trước nhà, ngoài ra trên đất còn có 01 cây nhãn đường kính 60cm; 01 cây mít đường kính 40cm và 01 cây mít đường kính 50cm. Hiện nay ông Nguyễn Thanh B là người trực tiếp sử dụng và quản lý tài sản. Ông B cho rằng khi làm thủ tục chia tách nhà đất cho con trai là anh Nguyễn Viết D thì ông chỉ cho quyền sử dụng đất còn nhà và tài sản trên đất vẫn là của ông (BL 78-79). Anh Nguyễn Viết D cũng thừa nhận anh chỉ được tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất còn nhà trên đất vẫn thuộc sở hữu của ông B.

Tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và tặng cho tài sản do Văn phòng công chứng Huy Hoàng tỉnh V lập ngày 07/6/2019 thì ông Nguyễn Viết D được tài sản là quyền sử dụng 383,3m² đất tại thửa đất số 711, tờ bản đồ số: 37 (BL 130-131). Tại thời điểm được tặng cho tài sản, trên diện tích đất anh D được cho đã có nhà và các công trình trên đất, tuy nhiên khi tặng cho không ghi có tài sản trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Viết D cho anh Nguyễn Văn C lập ngày 10/4/2020 thì anh D chỉ chuyển nhượng cho anh C quyền sử dụng đất, cũng không ghi có tài sản trên đất (BL 113). Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn C cho bà Nguyễn Thị L lập ngày 25/3/2022 cũng chỉ ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ghi có tài sản trên đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản trên đất thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh B, khi ngân hàng có đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành định giá tài sản đối với nhà ở, công trình, cây cối trên đất và thanh toán giá trị nhà, công trình xây dựng trên đất cho ông Nguyễn Thanh B trước khi thu hồi nợ cho ngân hàng; ông Nguyễn Thanh B có quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất trên khi cơ quan thi hành án thực hiện thủ tục phát mại tài sản là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q, buộc ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 1.996.336.765 đồng. Trường hợp ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 383,3m² đất tại thửa đất số 711, tờ bản đồ số 37 tại thôn V, xã Đ, huyện L,

tỉnh Vĩnh Phúc. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 467824, số vào sổ cấp GCN: CS 01569 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 06/04/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị L. Khi ngân hàng có đơn yêu cầu xử lý tại sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành định giá tài sản đối với nhà ở, công trình, cây cối trên đất và thanh toán giá trị nhà, công trình xây dựng trên đất cho ông Nguyễn Thanh B trước khi thu hồi nợ cho ngân hàng; ông Nguyễn Thanh B có quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất trên khi cơ quan thi hành án thực hiện thủ tục phát mại tài sản là phù hợp. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP Q phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 luật các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định 21/2021 ngày 19/3/2021 của Chính phủ thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T phải trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 4208767.22 ngày 24/04/2022, tính đến ngày 30/9/2024 là: 1.992.071.865đồng, trong đó nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 49.361.879đồng; lãi quá hạn 442.709.986đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2024 cho đến khi thi hành xong bà L, ông T còn phải tiếp tục trả tiền lãi trên số tiền gốc chưa trả theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 383,3m² đất tại thửa đất số 711, tờ bản đồ số: 37 tại thôn V, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 467824, số vào sổ cấp GCN: CS 01569 do Sở Tài nguyên và môi

trường tỉnh V cấp ngày 06/04/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3503790.22 ngày 25/4/2022, số công chứng 1242, Quyền số 22-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Phúc công chứng ngày 25/04/2022 và theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án. (có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án).

Khi xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ vay, cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phải định giá nhà và công trình trên đất, cây cối trên đất để trả giá trị cho ông Nguyễn Thanh B. Ông Nguyễn Thanh B được quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất là tài sản bảo đảm khi cơ quan thi hành án thực hiện thủ tục xử lý tài sản bảo đảm.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP Q Tổng cộng là 4.264.900 đồng. Trong đó số tiền gốc là 59.998 đồng, tiền lãi phải trả là 772.228 đồng và phí là 3.432.674 đồng theo Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 03/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng TMCP Q - Việt Nam.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2024 cho đến khi thi hành xong, ông T, bà L còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền gốc chưa trả theo mức lãi suất được quy định theo Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế đã ký với ngân hàng.

Tổng cộng ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền là 1.996.336.765 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Ngân hàng TMCP Q không phải chịu. Hoàn trả lại Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.800.000 đồng (*Hai mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004027 ngày 12/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L phải chịu 71.891.102 đồng (*Bảy mươi một triệu tám trăm chín một nghìn một trăm linh hai đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

4.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q phải chịu 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*). Xác nhận Ngân hàng đã nộp đủ án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004157 ngày 04/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND thành phố Phúc Yên;
- TAND thành phố Phúc Yên;
- Chi cục THADS thành phố Phúc Yên;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, HCTP.

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

(Đã ký)

Đỗ Anh Cường