

Bản án số: 270/2023/DS-PT

Ngày: 13/6/2023.

V/v “*Tranh chấp 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 Vũ Viết Văn.

*Các Thẩm phán:* Ông Đinh Như Lâm;

Bà Nguyễn Thu Hồng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Quán Việt Phương – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 80/2023/TLPT- DS ngày 28 tháng 02 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 136/2023/QĐ-PT ngày 30/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 147/2023/QĐPT-HPT ngày 12/4/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 190/2023/QĐPT-HPT ngày 09/5/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 230/2023/QĐPT-HPT ngày 01/6/2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q;

Địa chỉ trụ sở chính: Số 18 Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Lê Hữu Đức - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; *Pháp nhân đại diện theo ủy quyền:* Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác

tài sản - Ngân hàng TMCP Quân đội; *Người đại diện theo ủy quyền lại:* Ông Khiếu Ngọc Sáng, ông Nguyễn Hưng Thịnh (theo Văn bản ủy quyền số 3895/UQ-MBAMC ngày 09/6/2023).

- *Bị đơn:* Anh Phạm Hoàng V, sinh năm 1978;

Chị Phạm Thị Minh Nguyệt, sinh năm 1984;

Cùng đăng ký hộ khẩu và nơi ở: Số 141 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Minh Tâm, sinh năm 1952; ông Phạm Văn Đức, sinh năm 1950; chị Nguyễn Thị Minh Phúc, sinh năm 1985; anh Phạm Hoàng Phương, sinh năm 1982; cháu Phạm Hoàng Tùng, sinh năm 2012; cháu Phạm Hoàng An Tuệ, sinh năm 2020 và cháu Phạm Hoàng Anh, sinh năm 2009 (*con của anh Phương, chị Phúc*); cháu Phạm Hoàng Minh, sinh năm 2011 và cháu Phạm Hoàng Phương Linh, sinh năm 2020 (*con anh Việt*) cùng địa chỉ: 141 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là nguyên đơn; anh Phạm Hoàng V là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

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

***Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 12 năm 2021, cũng như các bản khai, những lần làm việc tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:***

Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Ba Đình (sau đây viết tắt là Ngân hàng MB) và anh Phạm Hoàng V, chị Phạm Thị Minh Nguyệt đã cùng ký kết các Hợp đồng tín dụng số 262.13.086.1551305.TD.CN ngày 12/7/2013 cùng khế ước nhận nợ số LD1319300728 với tổng số tiền vay: 2.500.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán một phần chi phí xây dựng nhà tại địa chỉ thửa đất số 3C-5, tờ bản đồ số 52, địa chỉ 101A15 TT Đồng Xa, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; thời hạn vay: 84 tháng; lãi suất: 9.99%/năm, lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày thay đổi lãi suất đầu tiên bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VND kỳ hạn 24 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng MB cộng biên độ lãi suất 5.6%/năm; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và cố định trong suốt thời gian khoản nợ bị quá hạn.

Các tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của anh Việt, chị Nguyệt là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 129 m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số: 1B+1D, tờ bản đồ số: 19, địa chỉ: Số 141 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 724505, MS: 10101213516, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H.2371/2005.QĐUB/3343.2005 do Ủy ban nhân dân quận Ba Đình cấp ngày 30/12/2005.

Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp tại Ngân hàng MB theo hợp đồng thế chấp ngày 11/7/2013 đối với Thửa đất số: 1B+1D; tờ bản đồ số 19, Hợp đồng thế chấp nêu trên được Công chứng viên: Nguyễn Thị Mai Lan - Văn phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 11/7/2013 theo số công chứng 3801.2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ký giữa Ngân hàng MB với anh Việt và chị Nguyệt tại Văn phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất UBND quận Ba Đình theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng MB, anh Việt và chị Nguyệt đã thanh toán khoản vay qua nhiều lần giao dịch tính tới ngày 21 tháng 7 năm 2015 anh Việt, chị Nguyệt đã thanh toán được 1.894.109.911 đồng trừ vào khoản tiền gốc đã vay, kể từ ngày đó tới nay anh Việt, chị Nguyệt đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với MB. Dư nợ của anh Việt, chị Nguyệt tạm tính đến ngày 08/11/2022 tại Ngân hàng MB là 1.886.668.375 đồng, trong đó: Nợ gốc 605.890.089 đồng; Nợ lãi trong hạn 894.718.129 đồng; Nợ lãi quá hạn do chậm trả gốc 386.060.156 đồng.

Ngân hàng MB khởi kiện anh Phạm Hoàng V, chị Phạm Thị Minh Nguyệt kính đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc anh Phạm Hoàng V, chị Phạm Thị Minh Nguyệt thanh toán cho Ngân hàng MB theo Hợp đồng tín dụng số: 262.13.086.1551305.TD.CN ngày 12/7/2013 số tiền tạm tính đến hết ngày 08/11/2022 tại Ngân hàng MB là 1.886.668.375 đồng, trong đó: Nợ gốc 605.890.089 đồng; Nợ lãi trong hạn 909.850.099 đồng (trong đó lãi đã thu: 15.131.970; lãi còn phải thu: 894.718.129 đồng); Nợ lãi quá hạn do chậm trả gốc 436.752.467 đồng (lãi đã thu: 50.692.311; lãi còn phải thu: 386.060.156 đồng).

- Buộc anh Việt, chị Nguyệt thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 262.13.086.1551305.TD.CN ngày 12/7/2013, khế ước nhận nợ và thẻ tín dụng đã ký kể từ ngày 09/11/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp, anh Việt, chị Nguyệt không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng MB có quyền

yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng MB, tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 129 m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số: 1B+1D, tờ bản đồ số: 19, địa chỉ: Số 141 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 724505, MS: 10101213516, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H.2371/2005.QĐUB/3343.2005 do Ủy ban nhân dân quận Ba Đình cấp ngày 30/12/2005.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh Việt, chị Nguyệt đối với Ngân hàng MB. Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Việt, chị Nguyệt vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng MB.

***\* Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Phạm Văn Tiến trình bày:***

Ông Phạm Văn Tiến tham gia phiên toà hôm nay với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền cho bị đơn là anh Việt, chị Nguyệt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tâm, ông Đức, anh Phương, trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng mà nguyên đơn là Ngân hàng MB.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án cũng như tham gia phiên toà hôm nay ông có ý kiến như sau:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì những lý do sau đây:

Thứ nhất: Theo đơn khởi kiện ngày 09/12/2021 của Ngân hàng MB thì ngày 12/07/2013 ngân hàng MB ký hợp đồng tín dụng số 262.13.086.1551305.TD với anh Việt và chị Nguyệt, theo đó ngân hàng đã giải ngân số tiền 2 tỷ 500 triệu đồng với mục đích để thanh toán 1 phần chi phí xây dựng nhà tại địa chỉ thửa đất số 3c-5, tờ bản đồ số 52, địa chỉ 101A15 Đồng Xa, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 129m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 1B+1D tờ bản đồ 19, địa chỉ số 141 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.2371/2005.QĐUB/3343.2005 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 30/12/2005. Anh Phạm Hoàng V và Ngân hàng MB – Chi nhánh Ba Đình đã ký hợp đồng thế chấp ngày 11/07/2013. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên đất là nhà bê tông 02 tầng có diện tích sử dụng đất 129m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên, tại thời điểm thế chấp ngày 11/07/2013 thì căn nhà này đã không còn mà được thay thế bằng toà nhà 141 Hoàng Hoa Thám. Toà nhà này nằm trên nhiều thửa đất của nhiều chủ sử dụng khác.

Tại khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp ghi rõ diện tích thửa đất và tài sản gắn liền với đất được ghi cụ thể trong giấy chứng nhận nêu trên. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.2371/2005.QĐUB/3343.2005 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 30/12/2005 ghi rõ tài sản gắn liền trên đất là nhà bê tông 2 tầng, diện tích xây dựng 112m<sup>2</sup>. Như vậy, theo Hợp đồng thế chấp ngày 11/07/2013 thì anh Việt và Ngân hàng thỏa thuận chỉ thế chấp quyền sử dụng đất chứ không thế chấp tài sản gắn liền trên đất. Tại thời điểm thế chấp như trình bày ở trên thì tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của anh Phạm Hoàng V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị tiêu hủy và chấm dứt quyền sở hữu theo Điều 171 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng cũng thừa nhận và khẳng định rằng tại thời điểm thẩm định tài sản và ký Hợp đồng thế chấp ngày 11/07/2013 thì tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn nhà bê tông 2 tầng không còn tồn tại, thay vào đó là tòa nhà 9 tầng như hiện nay. Đại diện Ngân hàng cũng cung cấp cho Tòa giấy phép xây dựng để chứng minh tại thời điểm thế chấp tòa nhà 9 tầng đã được xây dựng, tuy nhiên Ngân hàng không nhận thế chấp tòa nhà này mà chỉ nhận thế chấp căn nhà bê tông 2 tầng được ghi nhận quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giải thích cho lý do Ngân hàng nhận thế chấp căn nhà bê tông 2 tầng gắn liền trên đất mặc dù tại thời điểm thế không còn tồn tại mà do quy định pháp luật và quy định của ngân hàng, tuy nhiên đại diện Ngân hàng không chỉ ra được các quy định pháp luật đó.

Cũng tại phiên tòa, trả lời câu hỏi của Đại diện Viện Kiểm sát, đại diện Ngân hàng cũng khẳng định Ngân hàng không nhận thế chấp tài sản gắn liền trên đất là tòa nhà 9 tầng mà chỉ nhận thế chấp quyền sở hữu tài sản là căn nhà 2 tầng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngân hàng cũng khẳng định là tài sản là căn nhà bê tông 2 tầng không còn nhưng khi định giá tài sản thì Ngân hàng vẫn định giá tài sản là căn nhà bê tông 2 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, tại thời điểm thế chấp thì đối tượng thế chấp là quyền sở hữu tài sản là nhà bê tông 2 tầng diện tích xây dựng 112m<sup>2</sup> không còn có nghĩa là đối tượng thế chấp trong hợp đồng không thể thực hiện được vì vậy theo Điều 128; khoản 1 Điều 342; Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng thế chấp ngày 11/07/2013 là hợp đồng vô hiệu; Đề nghị HĐXX xem xét tuyên Hợp đồng vô hiệu

và áp dụng Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu để xử lý giao dịch trên theo pháp luật.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản đảm bảo của khoản vay nói trên là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1B+1D tờ bản đồ số 19 là trái quy định pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền tài sản của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

Thứ hai: Ngân hàng có dấu hiệu vi phạm trong hoạt động cho vay.

Trong quá trình vay vốn anh Việt và chị Nguyệt đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng số tiền gốc là 1,9 tỷ đồng số dư nợ gốc còn lại là 605.000.000 đồng. Việc anh Việt và chị Nguyệt không thể thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng một phần vì lý do khách quan đó là do nền kinh tế suy thoái chung, một phần do trong quá trình xét duyệt hồ sơ về phương án trả nợ của Ngân hàng có thiếu sót và chưa đúng quy định tại Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng và Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng Nhà nước.

Kính thưa HĐXX!

Hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện Ngân hàng đã tiến hành thẩm định phương án vay vốn, phương án sử dụng vốn và phương án trả nợ. Hồ sơ vụ án cũng thể hiện Ngân hàng không giám sát, kiểm tra việc sử dụng vốn vay sau khi giải ngân. Đây là nguyên nhân dẫn đến Ngân hàng không thu hồi được số tiền đã cho vay. Cán bộ tín dụng trong trường hợp này đã vi phạm khoản 3 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng; vi phạm Điều 21 Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN quy định việc kiểm tra, giám sát vốn vay về Kiểm tra, giám sát vốn vay.

Hồ sơ giải ngân của Ngân hàng MB cũng không có tài liệu thể hiện điều kiện vay vốn theo khoản 4 Điều 7 của Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN (có phương án kinh doanh khả thi và có hiệu quả). Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã có văn bản gửi Tòa án và nguyên đơn đề nghị Tòa án yêu cầu nguyên đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình và chứng minh anh Việt và chị Nguyệt đủ điều kiện vay vốn, điều kiện giải ngân, phương án sử dụng tiền vay và phương án trả nợ theo quy định pháp luật, tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp cho Tòa án và bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan những tài liệu này.

Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng trình bày rằng Ngân hàng chỉ căn vào nhu cầu vay vốn của anh Việt và chị Nguyệt để làm căn cứ cho vay.

Như vậy, việc thẩm định, đề xuất cấp tín dụng và giải ngân cho anh Việt và chị Nguyệt có dấu hiệu của việc không đủ điều kiện cấp tín dụng và giải ngân; vi phạm nghiêm trọng các quy định tại khoản 3 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 21 Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN (về kiểm tra, giám sát vay vốn); điểm a khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN (về quyền và nghĩa vụ của tổ chức tín dụng); khoản 3 Điều 7 Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN (Về có khả năng tài chính đảm bảo trả nợ trong thời hạn cam kết); dẫn tới anh Việt chị Nguyệt chưa thanh toán được số tiền vay theo hợp đồng tín dụng.

Chính vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng MB là chưa có căn cứ pháp luật đề nghị HĐXX tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 11/07/2013 giữa anh Việt và ngân hàng MB – Chi nhánh Ba Đình là vô hiệu theo Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005 và áp dụng Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ được ký ngày 12/7/2013 thì anh Việt và chị Nguyệt tiếp tục phải có nghĩa vụ trả nợ tuy nhiên vì Ngân hàng cũng có lỗi trong việc xét duyệt cho vay như đã trình bày ở trên nên đề nghị HĐXX xem xét cho anh Việt chị Nguyệt chỉ phải trả số nợ gốc là 605.000.000 đồng.

**\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Phạm Hoàng Phương có mặt tại phiên tòa trình bày:** Anh Phương đồng ý với quan điểm của ông Tiến người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã quyết định:

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.**

*Buộc anh Phạm Hoàng V, chị Phạm Thị Minh Nguyệt thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q theo Hợp đồng tín dụng số 262.13.086.1551305.TD.CN ngày 12/7/2013 cùng khế ước nhận nợ số LD1319300728, tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 08 tháng 11 năm 2022 là 1.886.668.375 (một tỷ, tám trăm tám mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi tám nghìn, ba trăm bảy mươi lăm) đồng, bao gồm: Tổng số tiền nợ gốc: 605.890.089 đồng; Tổng số tiền nợ lãi: 1.280.778.285 đồng.*

*Kể từ ngày 09 tháng 11 năm 2022, anh Phạm Hoàng V, chị Phạm Thị Minh Nguyệt còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.*

*Trường hợp hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.*

*Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả 25.932.115 đồng do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa.*

*2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật anh Phạm Hoàng V, chị Phạm Thị Minh Nguyệt không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1B+1D, tờ bản đồ số: 19, địa chỉ: Số 141 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 724505, MS: 10101213516, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H.2371/2005.QĐUB/3343.2005 do Ủy ban nhân dân quận Ba Đình cấp ngày 30/12/2005. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q theo hợp đồng thế chấp ngày 11/7/2013 đối với Thửa đất số: 1B+1D; tờ bản đồ số 19, hợp đồng thế chấp nêu trên được Công chứng viên: Nguyễn Thị Mai Lan - Văn phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 11/7/2013 theo số công chứng 3801.2013/HĐTC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q với anh Phạm Hoàng V, chị Phạm Thị Minh Nguyệt tại Văn phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất UBND quận Ba Đình thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật.*

*Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong hợp đồng tín dụng, nếu có dư nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho ngân hàng số tiền còn thiếu.*

*3. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.*

*Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.*

*Không đồng ý, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; anh Phạm Hoàng V, kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm.*

*Đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có nội dung chính: Hội đồng xét xử chỉ xem xét cho Ngân hàng MB được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý kê biên tài sản đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1B+1D tờ*



bản đồ số 19, địa chỉ: Số 141 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội mà không được quyền yêu cầu xử lý các tài sản gắn liền với đất là chưa phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng MB.

Đơn kháng cáo của anh Phạm Hoàng V, có nội dung chính: Anh cho rằng Bản án sơ thẩm không khách quan, có sai lầm nghiêm trọng trong nhận định, đánh giá chứng cứ và áp dụng luật, xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà, anh chị. Chính vì vậy anh làm đơn này, kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 327/2022/DSST của Tòa án nhân dân quận Ba Đình. Đề nghị xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm từ đó tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 11/7/2013 giữa anh Phạm Hoàng V và Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Ba Đình là vô hiệu theo Điều 411 Bộ luật dân sự 2005 và áp dụng Điều 137 Bộ luật dân sự 2015 về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

### ***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, sau khi phân tích đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

Về tố tụng, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; anh Phạm Hoàng V, nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ. Chị Phạm Thị Minh Nguyệt, anh Phạm Hoàng Phương, chị Nguyễn Thị Minh Phúc,

ông Phạm Văn Đức và bà Nguyễn Thị Minh Tâm nộp đơn kháng cáo nhưng không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là không hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; anh Phạm Hoàng V, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 12/7/2013, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q với anh Phạm Hoàng V và chị Phạm Thị Minh Nguyệt ký kết Hợp đồng tín dụng số 262.13.086.1551305.TD.CN, cùng khế ước nhận nợ số LD1319300728 với tổng số tiền vay: 2.500.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán một phần chi phí xây dựng nhà tại địa chỉ thửa đất số 3C-5, tờ bản đồ số 52, địa chỉ 101A15 TT Đồng Xa, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; thời hạn vay: 84 tháng; lãi suất: 9.99%/năm, lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày thay đổi lãi suất đầu tiên bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VND kỳ hạn 24 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng MB cộng biên độ lãi suất 5.6%/năm; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và cố định trong suốt thời gian khoản nợ bị quá hạn. Ngân hàng đã giải ngân cho anh Việt, chị Nguyệt tổng số tiền là: 2.500.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, anh Việt, chị Nguyệt đã thanh toán khoản vay qua nhiều lần giao dịch, tính tới ngày 21 tháng 7 năm 2015 anh Việt, chị Nguyệt đã thanh toán được 1.894.109.911 đồng trừ vào khoản tiền gốc đã vay, kể từ ngày đó tới nay anh Việt, chị Nguyệt đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Dư nợ của anh Việt, chị Nguyệt tính đến hết ngày 08/11/2022 là 1.886.668.375 đồng, bao gồm: Số tiền nợ gốc 605.890.089 đồng,; lãi trong hạn 894.718.129 đồng); lãi quá hạn 386.060.156 đồng. Bản án dân sự sơ thẩm buộc anh Phạm Hoàng V, chị Phạm Thị Minh Nguyệt thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền còn nợ trên là phù hợp với Hợp đồng tín dụng, phù hợp với quy định của pháp luật.

Về Hợp đồng thế chấp yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Để đảm bảo khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng, ngày 11/7/2013 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q với anh Phạm Hoàng V và chị Phạm Thị Minh Nguyệt ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với đất tại thửa đất số 1B+1D, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Số 141 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 724505, MS: 10101213516, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H.2371/2005.QĐUB/3343.2005 do Ủy ban nhân dân quận Ba Đình cấp ngày 30/12/2005 đứng tên anh Phạm Hoàng V. Hợp đồng thế chấp được Công chứng viên: Nguyễn Thị Mai Lan - Văn phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội chứng nhận có số công chứng 3801.2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-

SCC/HĐGD. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất UBND quận Ba Đình, theo quy định của pháp luật.

Theo giấy phép xây dựng số 255/2008/GPXD-UBND ngày 17/12/2008 của Ủy ban nhân dân quận Ba Đình (Điều chỉnh bổ xung giấy phép xây dựng số 615/2007/GPXD-UBND ngày 04/10/2007) tại địa chỉ số 141 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình được phép xây dựng nhà 7 tầng có tầng hầm, mái tum thang + kỹ thuật trên thửa đất 1B+ 1C +1D tờ bản đồ số 19 diện tích 354m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn Đức và bà Nguyễn Thị Minh Tâm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Phạm Hoàng V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Phạm Quốc Bình.

Quá trình thực hiện thủ tục vay vốn; Ngân hàng đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản theo quy định, có ghi nhận hiện trạng bằng hình ảnh tại thời điểm thẩm định là trên đất có xây dựng ngôi nhà 9 tầng thể hiện trong Chứng thư xem xét thẩm định, định giá của Ngân hàng. Nhưng trong phần định giá chỉ định giá tài sản với tài sản trên đất là ngôi nhà 2 tầng đúng như mô tả ngôi nhà được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho anh Việt với phần diện tích 129m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 1B+1D.

Xét thấy, tài sản trên đất là một khối nhà xây dựng với kết cấu bên trong chắc chắn gồm 09 tầng (thay cho ngôi nhà 2 tầng trên phần diện tích 129m<sup>2</sup> đất ở của anh Việt tại thửa đất số 1B+1D). Khối tài sản trên đất này được xây dựng trên tổng diện tích đất thuộc đồng sử dụng của: Anh Phạm Hoàng V (bị đơn); ông Phạm Văn Đức và bà Nguyễn Thị Minh Tâm (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) và anh Phạm Quốc Bình. Khối tài sản trên đất thuộc sở hữu của nhiều người hiện chưa được phân chia. Mặt khác, khối tài sản trên đất này là một thể thống nhất, không thể tách rời một cách độc lập để xác định cụ thể với phần tài sản trên diện tích 129m<sup>2</sup> tại thửa đất số 1B+1D tờ bản đồ 19. Do đó, Bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng MB được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý kê biên phát mại tài sản đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1B+1D tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Số 141 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, TP Hà Nội mà không được quyền yêu cầu xử lý các tài sản gắn liền với đất là phù hợp với thực tế, phù hợp với quy định của pháp luật.

Như phân tích trên, Bản án dân sự sơ thẩm đã căn cứ và áp dụng đúng các quy định của pháp luật hiện hành để xét xử vụ kiện, kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; anh Phạm Hoàng V không có căn cứ, không được chấp nhận; cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; anh Phạm Hoàng V, phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, 30, 35, 39, 147, 148, 227, 228, 271, 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, 95 của Luật tổ chức tín dụng (đã được sửa đổi bổ sung năm 2010); Điều 342, 343, 348, 355, 471, 474, 476 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “Giao dịch bảo đảm”; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

#### **Xử:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.  
Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Hoàng V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, cụ thể như sau:

#### **1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.**

Buộc anh Phạm Hoàng V, chị Phạm Thị Minh Nguyệt thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q theo Hợp đồng tín dụng số 262.13.086.1551305.TD.CN ngày 12/7/2013 cùng khế ước nhận nợ số LD1319300728, tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 08 tháng 11 năm 2022 là 1.886.668.375 (*một tỷ, tám trăm tám mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi tám nghìn, ba trăm bảy mươi lăm*) đồng, Trong đó có: Số tiền nợ gốc: 605.890.089 đồng; Số tiền nợ lãi: 1.280.778.285 đồng.

Kể từ ngày 09 tháng 11 năm 2022, anh Phạm Hoàng V, chị Phạm Thị Minh Nguyệt còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải

tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả 25.932.115 đồng do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa.

**2.** Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật anh Phạm Hoàng V, chị Phạm Thị Minh Nguyệt không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1B+1D, tờ bản đồ số: 19, địa chỉ: Số 141 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 724505, MS: 10101213516, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H.2371/2005.QĐUB/3343.2005 do Ủy ban nhân dân quận Ba Đình cấp ngày 30/12/2005. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q theo Hợp đồng thế chấp ngày 11/7/2013 đối với Thửa đất số: 1B+1D; tờ bản đồ số 19. Hợp đồng thế chấp nêu trên được Công chứng viên: Nguyễn Thị Mai Lan - Văn phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 11/7/2013 theo số công chứng 3801.2013/HĐTC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q với anh Phạm Hoàng V, chị Phạm Thị Minh Nguyệt tại Văn phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất UBND quận Ba Đình thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong Hợp đồng tín dụng, nếu có dư nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho Ngân hàng số tiền còn thiếu.

**3.** Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

**4.** Quyền, nghĩa vụ khi thi hành án dân sự:

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả 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.*

**5.** Về án phí:

\* Án phí sơ thẩm: Anh Phạm Hoàng V và chị Phạm Thị Minh Nguyệt phải chịu 68.600.051 (*sáu mươi tám triệu, sáu trăm nghìn, không trăm năm một*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp 30.000.000 (*ba mươi triệu*) đồng theo Biên lai thu số 067719 ngày 29/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

\* Án phí phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm; anh Phạm Hoàng V phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 02861 ngày 05/01/2023, số 02875 ngày 06/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

**Vũ Viết Văn**

