

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NĐ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 78/2022/DS-PT  
Ngày: 20-12-2022  
V/v: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NĐ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lại Văn Tùng

*Các Thẩm phán:* Bà Vũ Thị Thu

Ông Nguyễn Đức Cảnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Lan Anh- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh NĐ.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh NĐ tham gia phiên tòa:** Bà Mai Thị Bích Huyền- Kiểm sát viên.

Ngày 20tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh NĐ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2022/TLPT-DSngày 02tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố NĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2022/QĐXX-PT ngày 30 tháng 11năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP NT Việt Nam; Địa chỉ trụ sở: Số 198 Trần Quang K, phường Lý Thái T, quận Hoàn K, thành phố HN. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đoàn Thị Hồng N – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP NT Việt Nam – Chi nhánh NĐ.

Người đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Nguyễn Hữu D – Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng TMCP NT Việt Nam – Chi nhánh NĐ và bà Trần Hồng N – Chức vụ: Phó trưởng phòng khách hàng Ngân hàng TMCP NT Việt Nam – Chi nhánh NĐ.

- *Bị đơn:*1. Ông Lê Minh T, sinh năm 1976; Địa chỉ đăng ký thường trú: Số 24, Nhà C tập thể Quân đội K95, phường Phúc X, quận Ba Đ, thành phố HN.

Địa chỉ cư trú: Căn hộ 01 + 10C – TTQĐ 10 Lý Nam Đ (số 10+1A Lý Nam Đ), phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN.

2. Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1979; Địa chỉ đăng ký thường trú: Số 24 Nhà C tập thể Quân đội K95, phường Phúc X, quận Ba Đ, thành phố HN.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1959; Địa chỉ đăng ký hộ khẩu: Số 16 ngách 80/48, Hoàng Đạo T, phường Kim G, quận Thanh X, thành phố HN (Hợp đồng uỷ quyền ngày 19-9-2022).

3. Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA; Địa chỉ trụ sở: Số 24 Nhà C tập thể Quân đội K95, phường Phúc X, quận Ba Đ, thành phố HN. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh T– Chức vụ: Giám đốc

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Thanh H là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Có mặt ông Nguyễn Hữu D, bà Trần Hồng N, bà Nguyễn Thị Kim L có mặt; Ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh H, ông Trần Minh T vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Tại đơn khởi kiện ngày 15-2-2022, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng TMCP NT Việt Nam (Viết tắt là Vietcombank) là bà Trần Thị Hồng N trình bày:

***Đối với Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA:*** Giữa Ngân hàng TMCP NT Việt Nam – Chi nhánh NĐ và Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA (viết tắt là Công ty Minh A) có ký kết 02 hợp đồng cấp tín dụng, cụ thể:

Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2018/HĐTD/4578294 ngày 26-10-2018 theo đó Vietcombank cấp cho Công ty Minh A khoản cấp tín dụng với giới hạn cấp tín dụng là: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng); giới hạn cấp tín dụng bao gồm giới hạn cho vay, thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là từ ngày 26-10-2018 đến hết ngày 26-10-2019. Giới hạn cấp tín dụng được cấp thông qua Hợp đồng cho vay từng lần được lập kèm theo Hợp đồng tín dụng. Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên thì Vietcombank và Công ty Minh A đã ký kết 02 Hợp đồng cho vay từng lần, cụ thể:

Hợp đồng cho vay từng lần số 07/2019/HDCVTL/VCB/NDI/4578294 ngày 20-11-2019 với số tiền vay là 20.000.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền mua hàng hóa, thời hạn cho vay là 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ. Lãi suất là 8,0%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Vietcombank đã giải ngân cho Công ty Minh A tổng số tiền 20.000.0000.000 đồng theo các giấy nhận nợ từ số 01 đến 07 ngày 20-11-2019. Đến ngày 28-02-2020 Công ty Minh A đã trả được tiền lãi là 411.624.110 đồng, sau đó không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi. Tính đến ngày 16-9-2022 Công ty Minh A còn nợ gốc là 20.000.000.000 đồng, nợ lãi là 4.086.027.398 đồng, nợ lãi quá hạn 1.858.904.110 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần số 08/2019/HDCVTL/VCB/NDI/4578294 ngày 02-12-2019 với số tiền vay là 3.450.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền mua hàng hóa, thời hạn cho vay là 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ. Lãi suất là 8,0%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Vietcombank đã giải ngân cho Công ty Minh A tổng số tiền 3.450.000.000 đồng theo các giấy nhận nợ từ số 01 và 02 ngày 02-12-2019. Đến ngày 28-2-2020 Công ty Minh A đã trả được tiền lãi là 64.394.521 đồng, sau đó không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc lãi. Tính đến ngày 16-9-2022 thì công ty còn nợ gốc là 3.450.000.000 đồng, nợ lãi là 704.839.726 đồng, nợ lãi quá hạn 315.745.891 đồng.

Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2020/HĐTD/4578294 ngày 02-3-2020 theo đó Vietcombank cấp cho Công ty Minh A khoản cấp tín dụng với giới hạn cấp tín dụng là 30.000.000.000 đồng; giới hạn cấp tín dụng bao gồm giới hạn cho vay, thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là từ ngày 02-3-2020 đến hết ngày 25-01-2021. Giới hạn cấp tín dụng được cấp thông qua Hợp đồng cho vay từng lần được lập kèm theo Hợp đồng tín dụng. Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên thì Vietcombank và Công ty Minh A đã ký kết 02 Hợp đồng cho vay từng lần, cụ thể:

Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2020/HDCVTL/VCB/NDI/4578294 ngày 02-3-2020 với số tiền vay là 3.000.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền mua hàng hóa, thời hạn cho vay là 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ. Phương thức thanh toán là trả nợ gốc vào cuối kỳ, trả nợ lãi vào ngày 26 hàng tháng. Lãi suất cho vay là 8,0%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Vietcombank đã giải ngân cho Công ty Minh A tổng số tiền 3.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 01 ngày 02-3-2020. Tính đến 26-3-2020 Công ty Minh A đã trả được tiền lãi là 4.959.249 đồng sau đó không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả gốc lãi. Tính đến thời điểm xét xử công ty còn nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, nợ lãi là 604.657.189 đồng, nợ lãi quá hạn 243.986.301 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2020/HDCVTL/VCB/NDI/4578294 ngày 16-3-2020 với số tiền vay là 3.550.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền mua hàng hóa, thời hạn cho vay là 06 tháng kể từ ngày tiếp cho của ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ. Phương thức thanh toán là trả nợ gốc vào cuối kỳ, trả nợ lãi vào ngày 26 hàng tháng. Lãi suất cho vay là 8,0%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Vietcombank đã giải ngân cho Công ty Minh A tổng số tiền 3.550.000.000 đồng theo các giấy nhận nợ từ số 01 ngày 16-3-2020. Tính đến ngày 16-9-2022 Công ty Minh A chưa trả được tiền gốc và lãi, còn nợ gốc là 3.550.000.000 đồng, nợ lãi là 710.486.302 đồng, nợ lãi quá hạn 283.659.589 đồng.

Như vậy, tính đến ngày 16-9-2022 tổng cộng công ty Minh A còn nợ gốc là 30.000.000.000 đồng, nợ lãi là 6.106.010.615, nợ lãi quá hạn là 2.702.295.891 đồng.

**Đối với ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H:** Giữa Vietcombank và ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh H đã ký kết 02 Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn. Cụ thể:

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/2017/HĐCV-TL/4092883 ngày 28-9-2017, theo đó Vietcombank cấp cho ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H khoản cấp tín dụng là 20.000.000.000 đồng và Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 02/2017/HĐCV-TL/4092883 ngày 06-11-2017, theo đó Vietcombank cấp cho ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H khoản cấp tín dụng là 7.150.000.000 đồng. Mục đích vay là để mua nhà ở gắn liền với đất, thời hạn cho vay là 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Lãi suất 8,2%/năm cố định trong 01 năm đầu, từ năm thứ 2 trở đi lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm VNĐ 24 tháng trả lãi sau của Vietcombank cộng 3,5% nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của Vietcombank tại thời điểm đó, kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng/lần. Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, phương thức trả nợ gốc và lãi theo hàng tháng.

Thực hiện hai hợp đồng trên Vietcombank đã giải ngân cho ông T bà H số tiền 20.000.000.000 đồng vào ngày 28-9-2017 và giải ngân số tiền 7.150.000.000 đồng vào ngày 06-11-2017 bằng hình thức ủy nhiệm chi.

Đối với Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/2017, đến ngày 03-4-2020 T và bà H đã trả được tiền nợ gốc là 3.333.600.000 đồng, lãi là 4.369.426.529 đồng, lãi quá hạn là 1.114.836 đồng sau đó không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi. Tính đến ngày 16-9-2022 ông T và bà H còn nợ tiền gốc là 16.666.400.000 đồng, lãi là 4.321.419.465 đồng, lãi quá hạn là 207.174.107 đồng.

Đối với hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 02/2017, đến ngày 03-4-2022 T và bà H đã trả được tiền nợ gốc là 1.151.300.000 đồng, lãi là 1.492.212.685 đồng, lãi quá hạn là 366.491 đồng sau đó không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi. Tính đến ngày 16-9-2022 ông T và bà H còn nợ tiền gốc là 5.998.700.000 đồng, lãi là 1.555.398.144 đồng, lãi quá hạn là 74.017.387 đồng.

Để đảm bảo việc thực hiện các nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng của Công ty Minh A và ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh H thì ông Lê Minh T và Lê Thị Minh H đã sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình để thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/VCB.NDI-TC/4578294 ngày 14-7-2016 và Hợp đồng thế chấp số 02/2017/HĐTC/10864132 ngày 18-9-2017. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN có diện tích là 248,3m<sup>2</sup>, phần giá trị gia tăng mà bên thế chấp đầu tư thêm gắn liền với tài sản kể cả công trình, bộ phận được xây dựng tăng thêm, nâng cấp, cải tạo, được mua gắn liền hoặc tọa lạc tại thửa đất. Thửa đất được UBND quận Hoàn K, thành phố HN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 157734, ngày 14-2-2015 đứng tên ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H. Hai hợp đồng thế chấp được

công chứng tại văn phòng công chứng Lạc Việt, thành phố HN, số công chứng 263.2016/HĐ-TCH và 463.2017/HĐ-TCH và đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Ba Đ, Hoàn K, Đống Đ ngày 15-7-2016 và ngày 22-9-2017. Nay Vietcombank làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty Minh A phải trả toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn của Hợp đồng cho vay từng lần số 07/2019/HDCVTL/VCB.NDI/4578294 ngày 20-11-2019, Hợp đồng cho vay từng lần số 08/2019/HDCVTL/VCB.NDI/4578294 ngày 02-12-2019 thuộc Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2018/HĐTD/4578294 ngày 26-10-2018, Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2020/HDCVTL/VCB.NDI/4578294 ngày 02-03-2020, Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2020/HDCVTL/VCB.NDI/4578294 ngày 16-03-2020 thuộc Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2020/HĐTD/4578294 ngày 02-03-2020 tính đến ngày 16-9-2022 với tổng số tiền là: 38.808.306.506 đồng, trong đó nợ gốc là 30.000.000.000 đồng, nợ lãi là 6.106.010.615 đồng, lãi quá hạn là 2.702.295.891 đồng.

Buộc Ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H phải trả toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi của Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/2017/HĐCV – TL/4092883 ngày 28-09-2017, Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn 01/2017/HĐCV – TL/4092883 ngày 06-11-2017 tính đến ngày 16-9-2022 với tổng số tiền là: 28.823.109.103 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 22.665.100.000 đồng; Nợ lãi: 5.876.817.609 đồng; Lãi quá hạn: 281.191.494 đồng.

Buộc Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh thương mại Minh A, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H tiếp tục thanh toán toàn bộ nợ lãi, lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay;

Trong trường hợp Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh thương mại Minh A, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ Vietcombank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn hộ 01 + 10C – TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, TP Hà Nội theo GCN QSDĐ số BV 157734 do UBND quận Hoàn K cấp ngày 14-02-2015 có diện tích là 248,3m<sup>2</sup> đứng tên ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H. Buộc Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh thương mại Minh A, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H phải thanh toán các khoản chi phí hợp lý phát sinh liên quan đến việc thu hồi nợ của VCB NĐ (nếu có).

\* Tại bản tự khai ngày 01-7-2022 của bà Lê Thị Thanh H và biên bản lấy lời khai ngày 04-7-2022 của người đại diện theo ủy quyền của bà H là bà Nguyễn Thị Hải A trình bày:

Bà Lê Thị Thanh H và ông Lê Minh T đăng ký kết hôn ngày 13-11-2009 tại UBND phường Phúc X, quận Ba Đ, thành phố HN, ngày 30-6-2021 bà H và ông T ly hôn theo quyết định Công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 374/2021/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân quận Ba Đ thành phố

HN. Bà xác nhận giữa ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh H có ký kết 2 hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn với Vietcombank, cụ thể là: Hợp đồng số 01/2017/HĐCV-TL/4092883 ngày 28-9-2017 với số tiền vay là 20.000.000.000 đồng và Hợp đồng số 02/2017/HĐCV-TL/4092883 ngày 06-11-2017 với số tiền vay là 7.150.000.000 đồng tuy nhiên việc giải ngân, thời gian giải ngân, việc thanh toán gốc, lãi chủ yếu do ông T thực hiện, toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc thanh toán đều do ông T giữ nên bà H không xác nhận được về dư nợ gốc, lãi đối với ngân hàng.

Để đảm bảo việc thực hiện các nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng với Vietcombank thì ông Lê Minh T và Lê Thị Minh H đã sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình để thế chấp cho Ngân hàng theo các Hợp đồng thế chấp gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/VCB.NDI-TC/4578294 ngày 14-7-2016 và Hợp đồng thế chấp số 02/2017/HĐTC/10864132 ngày 18-9-2017: Tài sản là quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN có diện tích là 248,3m<sup>2</sup>, phần giá trị gia tăng mà bên thế chấp đầu tư thêm gắn liền với tài sản kể cả công trình, bộ phận được xây dựng tăng thêm, nâng cấp, cải tạo, được mua gắn liền hoặc tọa lạc tại thửa đất. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 157734 do UBND quận Hoàn K cấp ngày 14-2-2015 đứng tên ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại văn phòng công chứng Lạc Việt, thành phố HN, số công chứng 263.2016/HĐ-TCH và 463.2017/HĐ-TCH và đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Ba Đ, Hoàn K, Đống Đ ngày 15-7-2016 và ngày 22-9-2017.

Như vậy bà H và ông Lê Minh T chỉ thế chấp quyền sử dụng đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN (nay là 10+1A Lý Nam Đ do gia đình tự gắn) mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho các khoản vay của ông bà và Công ty Minh A tại Vietcombank. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp thì tài sản là căn nhà hiện tại đã tồn tại từ năm 2015.

Quan điểm của bà xác định trong 248,3m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN có phần diện tích thuộc sở hữu riêng của bà là 233,9m<sup>2</sup>, phần diện tích thuộc sở hữu chung của bà và ông T là 14,4m<sup>2</sup>. Hiện bà đang khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn giữa bà và ông T tại Tòa án nhân dân quận Ba Đ, thành phố HN trong đó có yêu cầu chia tài sản là nhà đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN. Đối với yêu cầu khởi kiện về việc kê biên phát mại tài sản đảm bảo của Vietcombank bà không đồng ý vì bà và ông T chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất. Bà đề nghị Tòa án xem xét các vấn đề trên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

\* Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng bị đơn là Công ty Minh A và ông Lê Minh T không đến Tòa án làm việc nên không có lời khai tại Tòa án.

\* Tại công văn số 75 ngày 11-5-2022 UBND phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN cung cấp: Về nguồn gốc thửa đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 157734 do UBND quận Hoàn K, thành phố HN cấp ngày 14-2-2015, diện tích đất 248,3m<sup>2</sup>, diện tích sàn là 74,3m<sup>2</sup> đứng tên bà Lê Thị Thanh H và ông Lê Minh T. Việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo từ ngày 14-7-2016 đến nay UBND không có hồ sơ xin cải tạo sửa chữa của địa chỉ này.

\* Tại biên bản xác minh thu thập chứng cứ ngày 21-4-2022 và ngày 16-6-2022 Công an phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN cung cấp: Ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H không đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN (nay là địa chỉ 10+1A Lý Nam Đ do gia đình tự gắn) nhưng anh T vẫn về sống tại địa chỉ này với con chung là Lê Minh, sinh năm 2007 và người giúp việc. Bà H không sống tại địa chỉ này.

\* Ngày 12-5-2022 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN tuy nhiên ông Lê Minh T đóng cửa nên Tòa án đã lập biên bản không xem xét thẩm định được và chỉ xem xét thẩm định bên ngoài thửa đất, xác định kích thước mặt tiền giáp đường Lý Nam Đ là 6m, kiến trúc nhà nhìn từ mặt đường Lý Nam Đ là nhà bê tông, mái ngói, cửa cuốn, một phần là cửa gỗ lim, khung gỗ lim.

\* Tại phiên tòa sơ thẩm: Đại diện Vietcombank rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án nhân dân thành phố ND buộc Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh thương mại Minh A, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H phải thanh toán các khoản chi phí hợp lý phát sinh liên quan đến việc thu hồi nợ của VCB ND (nếu có). Đối với những yêu cầu khởi kiện khác đã trình bày tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng ngân hàng vẫn giữ nguyên.

Ông Lê Minh T xác nhận Công ty Minh A có ký kết các hợp đồng tín dụng với Vietcombank, về số tiền nợ gốc, lãi như Vietcombank trình bày ông không có ý kiến gì. Ông đã nhận được bảng tính nợ gốc, lãi của Vietcombank do Tòa án tổng đạt. Ông đề nghị Tòa án xem xét giảm lãi quá hạn cho Công ty Minh A vì công ty gặp khó khăn về kinh tế do ảnh hưởng của dịch Covid.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T trình bày về số tiền nợ gốc, lãi như Vietcombank trình bày ông không có ý kiến gì. Ông đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi quá hạn cho ông T, bà H vì ông T, bà H gặp khó khăn về kinh tế do ảnh hưởng của dịch Covid. Mặt khác Tòa án nhân dân quận Ba Đ thành

phố HN đang giải quyết vụ án chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN nên ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền lợi của ông T và bà H khi tuyên xử lý tài sản thế chấp trên.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố ND đã quyết định: Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, 118, Điều 119, Điều 317, Điều 325, Điều 385, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, Điều 40, Điều 227; Điều 228 Điều 244, điểm c khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NT Việt Nam.

Buộc Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA phải trả cho Ngân hàng TMCP NT Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 16-9-2022 là 38.808.306.506 đồng (Ba mươi tám tỉ tám trăm linh tám triệu ba trăm linh sáu nghìn năm trăm linh sáu đồng), trong đó nợ gốc là 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỉ đồng), nợ lãi là 6.106.010.615 đồng (Sáu tỉ một trăm linh sáu triệu không trăm mười nghìn sáu trăm mười lăm đồng), lãi quá hạn là 2.702.295.891 đồng (Hai tỉ bảy trăm linh hai triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm chín mươi một đồng) theo các Hợp đồng cho vay từng lần số 07/2019/HDCVTL/VCB.NDI/4578294 ngày 20-11-2019, Hợp đồng cho vay từng lần số 08/2019/HDCVTL/VCB.NDI/4578294 ngày 02-12-2019 thuộc Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2018/HĐTD/4578294 ngày 26-10-2018; Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2020/HDCVTL/VCB.NDI/4578294 ngày 02-03-2020, Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2020/HDCVTL/VCB.NDI/4578294 ngày 16-03-2020 thuộc Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2020/HĐTD/4578294 ngày 02-03-2020.

Buộc ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H phải trả cho Ngân hàng TMCP NT Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 16-9-2022 là 28.823.109.103 đồng (Hai mươi tám tỉ tám trăm hai mươi ba triệu một trăm linh chín nghìn một trăm linh ba đồng). Trong đó: Nợ gốc: 22.665.100.000 đồng (Hai mươi hai tỉ sáu trăm sáu mươi lăm triệu một trăm nghìn đồng); Nợ lãi: 5.876.817.609 đồng (Năm tỉ tám trăm bảy mươi sáu triệu tám trăm mười bảy nghìn sáu trăm linh chín đồng); Lãi quá hạn: 281.191.494 đồng (Hai trăm tám mươi một triệu một trăm chín mươi một nghìn bốn trăm chín mươi tư đồng) theo các Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/2017/HĐCV – TL/4092883 ngày 28-09-2017, Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 02/2017/HĐCV – TL/4092883 ngày 06-11-2017.



Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày thi hành án xong, hàng tháng Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ đối với Ngân hàng TMCP NT Việt Nam. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

Trong trường hợp Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP NT Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN có diện tích là 248,3m<sup>2</sup>, được UBND quận Hoàn K, thành phố HN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 157734 ngày 14-2-2015 đứng tên ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H theo các Hợp đồng thế chấp số 01/2016/VCB.NDI-TC/4578294 ngày 14-7-2016 và Hợp đồng thế chấp số 02/2017/HĐTC/10864132 ngày 18-9-2017 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 01/2016/VCB.NDI-TC/4578294 ngày 14-7-2016.

Trong trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H còn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP NT Việt Nam cho đến khi trả xong toàn bộ tiền nợ. Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được trả cho bên bảo đảm.

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H phải thanh toán các khoản chi phí hợp lý phát sinh liên quan đến việc thu hồi nợ của Ngân hàng TMCP NT Việt Nam.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và biện pháp thi hành án của các đương sự.

Ngày 29-9-2022 bà Lê Thị Thanh H là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố ND, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với toàn bộ khoản nợ của Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA, khoản nợ của ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H. Đối với khoản nợ quá thời hạn 3 năm đề nghị Tòa án quyết định hết thời hiệu khởi kiện để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Minh A, ông T, bà H. Ông T, bà H chỉ thế chấp quyền sử dụng đất không thế chấp tài sản trên đất tại địa chỉ căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN cho Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả

nợ của Công ty Minh A, ông T, bà H. Xem xét số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với đất là căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ và số tiền còn lại (nếu có) khi xử lý quyền sử dụng đất sau khi đã thanh toán cho Ngân hàng và trừ chi phí thi hành án phải được trả lại cho bà H, ông T. Đề nghị đưa bà H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA phải có trách nhiệm thanh toán trả số tiền nợ gốc, lãi, lãi phạt tính đến ngày 16-9-2022 cho Ngân hàng TMCP NT Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 16-9-2022 là 38.808.306.506 đồng (Ba mươi tám tỉ tám trăm linh tám triệu ba trăm linh sáu nghìn năm trăm linh sáu đồng); Buộc ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H phải trả cho Ngân hàng TMCP NT Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 16-9-2022 là 28.823.109.103 đồng (Hai mươi tám tỉ tám trăm hai mươi ba triệu một trăm linh chín nghìn một trăm linh ba đồng) và tiếp tục thanh toán toàn bộ nợ lãi, lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay. Trong trường hợp Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh thương mại Minh A, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ Vietcombank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm. Người đại diện theo ủy quyền của Lê Thị Thanh H vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, yêu cầu kháng cáo của bà H, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố ND do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đưa bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, theo quy định tại khoản 1 Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Tòa án nhập vụ án này vào vụ án chia tài sản chung sau khi ly hôn của ông T, bà H đang do Tòa án nhân dân quận Ba Đ thụ lý giải quyết. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ND phát biểu quan điểm: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về nội dung: Đối với số tiền 38.808.306.506 đồng (Ba mươi tám tỉ tám trăm linh tám triệu ba trăm linh sáu nghìn năm trăm linh sáu đồng), trong đó nợ gốc là 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỉ đồng), nợ lãi là 6.106.010.615 đồng (Sáu tỉ một trăm linh sáu triệu không trăm mười nghìn sáu trăm mười lăm đồng), lãi quá hạn là 2.702.295.891 đồng (Hai tỉ bảy trăm linh hai triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm chín mươi một đồng) Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA nợ của Ngân hàng TMCP NT Việt Nam; số tiền 28.823.109.103 đồng (Hai mươi tám tỉ tám trăm hai mươi ba triệu một trăm linh chín nghìn một trăm linh ba đồng). Trong đó: Nợ gốc: 22.665.100.000 đồng (Hai mươi hai tỉ sáu trăm sáu mươi lăm triệu một trăm nghìn đồng); Nợ lãi: 5.876.817.609 đồng (Năm tỉ tám trăm bảy mươi sáu triệu tám

trăm mười bảy nghìn sáu trăm linh chín đồng);Lãi quá hạn: 281.191.494 đồng (Hai trăm tám mươi một triệu một trăm chín mươi một nghìn bốn trăm chín mươi tư đồng) ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H nợ của Ngân hàng TMCP NT Việt Nam. Căn cứ vào việc ký kết các Hợp đồng cấp tín dụng, các Hợp đồng cho vay từng lần, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/VCB.NDI-TC/4578294 ngày 14-7-2016 và Hợp đồng thế chấp số 02/2017/HĐTC/10864132 ngày 18-9-2017 giữa Ngân hàng, Công ty Minh A, ông T, bà H là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ các Điều 463; 468 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng thì hợp đồng hai bên ký kết được xác định là hợp đồng cấp tín dụng, Hợp đồng cho vay từng lần. Do Công ty Minh A, ông T, bà H đã vi phạm hợp đồng cấp tín dụng, Hợp đồng cho vay từng lần đã ký kết giữa 2 bên, không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết, không trả nợ gốc, lãi đúng theo thỏa thuận đến hạn nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NT Việt Nam khởi kiện Công ty Minh A, ông T, bà H là có căn cứ chấp nhận. Trong trường hợp Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP NT Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN có diện tích là 248,3m<sup>2</sup>. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308BLTTDS năm 2015 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

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

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết.

[2] Về tố tụng: Bị đơn ông Lê Minh T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến tham gia phiên toà nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, bà Lê Thị Thanh H vắng mặt tại phiên toà nhưng đã có người đại diện theo uỷ quyền tham gia phiên toà. Vì vậy căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[3] Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về “Hợp đồng tín dụng” là hoàn toàn chính xác. Toà án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ giữa Ngân hàng TMCP NT Việt Nam với Công ty Minh A là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng trong vụ án kinh doanh thương mại. Bởi vì, cả hai bên đều có giấy phép đăng ký kinh doanh và đều hoạt động vì mục đích lợi nhuận; quan hệ giữa Ngân hàng TMCP NT Việt Nam với ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H là quan hệ tranh chấp hợp đồng cho vay trong vụ án dân sự là hoàn toàn chính xác. Mặc dù quan hệ tranh chấp giữa

Vietcombank với Công ty Minh A và giữa Vietcombank với ông T, bà H là khác nhau nhưng có chung 1 chủ thể tham gia ký kết hợp đồng là Vietcombank và tài sản thế chấp của các hợp đồng tín dụng trên đều là quyền sử dụng đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN. Ông T và bà H là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Minh A nên Tòa án nhân dân thành phố ND giải quyết hai mối quan hệ trong cùng 1 vụ án sẽ triệt để, nhanh chóng, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự.

[4] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với toàn bộ khoản nợ của Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA, khoản nợ của ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H. Đối với khoản nợ quá thời hạn 3 năm đề nghị Tòa án quyết định hết thời hiệu khởi kiện để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Minh A, ông T, bà H thấy rằng: Tất cả các Hợp đồng cho vay từng lần số 07/2019/HDCVTL/VCB/NDI/4578294 ngày 20-11-2019, Hợp đồng cho vay từng lần số 08/2019/HDCVTL/VCB/NDI/4578294 ngày 02-12-2019, Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2020/HĐTD/4578294 ngày 02-3-2020, Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2020/HDCVTL/VCB/NDI/4578294 ngày 02-3-2020, Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2020/HDCVTL/VCB/NDI/4578294 ngày 16-3-2020 của Công ty Minh A đều có thời hạn cho vay là 06 tháng kể từ ngày tiếp cho của ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ. Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/2017/HĐCV-TL/4092883 ngày 28-9-2017 và Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 02/2017/HĐCV-TL/4092883 ngày 06-11-2017 của ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H thời hạn cho vay là 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 3 năm. Do đó, tất cả các hợp đồng cho vay từng lần nêu trên đều còn nằm trong thời hiệu khởi kiện nên kháng cáo của bà H là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xem xét số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với đất là căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ và số tiền còn lại (nếu có) khi xử lý quyền sử dụng đất sau khi đã thanh toán cho Ngân hàng và trừ chi phí thi hành án phải được trả lại cho bà H, ông T thấy rằng: Yêu cầu kháng cáo này không thuộc phạm vi xem xét giải quyết của Tòa án cấp phúc thẩm mà thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan thi hành án dân sự, sau khi bản án, quyết định của vụ án này đã có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nội dung kháng cáo này của bà H cũng không có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đưa bà H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thấy rằng: Bà Lê Thị Thanh H cùng ông Lê Minh T đã ký các Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/2017/HĐCV-TL/4092883 ngày 28-9-2017; số 02/2017/HĐCV-TL/4092883 ngày 06-11-2017; Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số 01/2016/VCB.NDI-TC/4578294 ngày 14-7-2016; số 02/2017/HĐTC/10864132 ngày 18-9-2017. Bà H tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là đồng bị đơn chứ không phải tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định tư cách tham gia tố tụng của là Hường là bị đơn trong vụ án là hoàn toàn chính xác. Vì vậy, nội dung kháng cáo này của bà H là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết ông T, bà H chỉ thế chấp quyền sử dụng đất không thế chấp tài sản trên đất tại địa chỉ căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN cho Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Minh A, ông T, bà H thấy rằng: Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/VCB.NDI-TC/4578294 ngày 14-7-2016 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 01/2016/VCB.NDI-TC/4578294 ngày 14-7-2016: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN có diện tích là 248,3m<sup>2</sup>, phần giá trị gia tăng mà bên thế chấp đầu tư thêm gắn liền với tài sản kể cả công trình, bộ phận được xây dựng tăng thêm, nâng cấp, cải tạo, được mua gắn liền hoặc tọa lạc tại thửa đất. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 157734 do UBND quận Hoàn K cấp ngày 14-2-2015 đứng tên ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại văn phòng công chứng Lạc Việt, thành phố HN, số công chứng 263.2016/HĐ-TCH và đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Ba Đ, Hoàn K, Đống Đ ngày 15-7-2016. Nghĩa vụ bảo đảm gồm tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà khách hàng là Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh thương mại MA phải trả cho ngân hàng khi đến hạn trả nợ. Đối với Hợp đồng thế chấp số 01/2017/HĐTC/10864132 ngày 18-9-2017, Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Văn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN có diện tích là 248,3m<sup>2</sup>, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 157734 do UBND quận Hoàn K cấp ngày 14-2-2015 đứng tên ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại văn phòng công chứng Lạc Việt, thành phố HN số 463.2017/HĐ-TCH ngày 18-9-2017 và đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Ba Đ, Hoàn K, Đống Đ ngày 22-9-2017. Nghĩa vụ bảo đảm bao gồm tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà khách hàng là ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H phải trả cho ngân hàng khi đến hạn trả nợ. Như vậy, hình thức và nội dung của các hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định pháp luật. Cả hai Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật nên căn cứ vào các điều 117, 119, 317 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29-12-2006 thì hai hợp đồng thế chấp trên là hợp pháp nên yêu cầu khởi kiện của

Vietcombank về việc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

[8] Đối với quan điểm của chị Lê Thị Thanh H về việc không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Vietcombank xử lý tài sản trên đất để thu hồi nợ. Xét thấy, trong nội dung của hợp đồng thế chấp số 01/2016 thì ngoài việc tự nguyện thế chấp tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN thì ông T bà H còn tự nguyện thế chấp phần giá trị gia tăng mà bên thế chấp đầu tư thêm gắn liền với tài sản kể cả công trình, bộ phận được xây dựng tăng thêm, nâng cấp, cải tạo, được mua gắn liền hoặc tọa lạc tại thửa đất để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Minh A. Trong nội dung của hợp đồng thế chấp số 01/2017 mặc dù Điều 2 không đề cập đến việc ông T bà H tự nguyện thế chấp phần giá trị gia tăng mà bên thế chấp đầu tư thêm gắn liền với tài sản kể cả công trình, bộ phận được xây dựng tăng thêm, nâng cấp, cải tạo, được mua gắn liền hoặc tọa lạc tại thửa đất để đảm bảo các khoản vay của ông T bà H tại Vietcombank nhưng theo bà H trình bày thì tài sản trên thửa đất là biệt thự 3 tầng đã được ông T bà H xây dựng từ năm 2015, trước thời điểm ký kết hai hợp đồng thế chấp nên căn cứ vào khoản 3 Điều 318, khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự thì tài sản trên đất là biệt thự 3 tầng cũng thuộc tài sản thế chấp. Do đó trong trường hợp Công ty Minh A, ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Vietcombank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các tài sản trên thửa đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN đứng tên ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Vì vậy không có cơ sở để xem xét giải quyết ý kiến của bà Lê Thị Thanh H về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Vietcombank yêu cầu phát mại tài sản trên đất vì ông T và bà H chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất. Ngoài ra tại bản tự khai bà H trình bày tài sản thế chấp có diện tích đất là 248,3m<sup>2</sup> trong đó phần diện tích đất thuộc sở hữu riêng của bà là 233,9m<sup>2</sup>, phần diện tích đất thuộc sở hữu chung của bà và ông T là 14,4m<sup>2</sup>, bà đề nghị Tòa án khi giải quyết xem xét vấn đề này để bảo vệ quyền lợi của mình. Xét thấy, mặc dù trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất có thể hiện phần diện tích thuộc sở hữu riêng của bà H nhiều hơn nhưng khi ký kết hợp đồng thế chấp thì ông T và bà H vẫn đang là vợ chồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T và bà H. Bà H đã tự nguyện sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng và phần diện tích thuộc sở hữu chung với ông T để đảm bảo cho các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà Công ty Minh A và ông T bà H phải trả cho Vietcombank nên trong trường hợp Công ty Minh A và ông T bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Vietcombank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các tài sản trên thửa đất tại địa chỉ Căn hộ 01+10C-TTQĐ 10 Lý Nam Đ, phường Hàng M, quận Hoàn K, thành phố HN có diện tích là 248,3m<sup>2</sup> đứng tên ông T, bà H để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Nếu giá

trị tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch được trả cho bên bảo đảm theo quy định tại khoản 2 Điều 307 của Bộ luật dân sự.

[9] Về hình thức, nội dung và quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng của Công ty Minh A: Giữa Vietcombank và Công ty Minh A có ký kết Hợp đồng cho vay từng lần số 07/2019/HDCVTL/VCB.NDI/4578294 ngày 20/11/2019, Hợp đồng cho vay từng lần số 08/2019/HDCVTL/VCB.NDI/4578294 ngày 02/12/2019 thuộc Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2018/HĐTD/4578294 ngày 26/10/2018, Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2020/HDCVTL/VCB.NDI/4578294 ngày 02/03/2020, Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2020/HDCVTL/VCB.NDI/4578294 ngày 16/03/2020 thuộc Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2020/HĐTD/4578294 ngày 02/03/2020 với tổng số tiền vay là 30.000.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền hàng hóa. Lãi suất là 8,0%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Công ty Minh A được Phòng đăng ký kinh doanh sở kế hoạch đầu tư thành phố HN cấp giấy phép đăng ký kinh doanh nên là chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, các bên tham gia giao dịch dân sự là hoàn toàn tự nguyện. Nội dung của các hợp đồng cho vay từng lần và hợp đồng cấp tín dụng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các thỏa thuận về lãi suất, lãi trong hạn, lãi quá hạn là phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, 118, Điều 119, Điều 385 và Điều 463 của Bộ luật dân sự thì các hợp đồng này là hợp pháp. Trên cơ sở hợp đồng tín dụng đã ký kết Vietcombank đã giải ngân cho Công ty Minh A số tiền 20.000.0000.000 đồng vào ngày 20-11-2019, số tiền 3.450.000.000 đồng vào ngày 02-12-2019, số tiền 3.000.000.000 đồng vào ngày 02-3-2020 và số tiền 3.550.000.000 đồng vào ngày 16-3-2020 bằng hình thức ủy nhiệm chi. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 28-2-2020 Công ty Minh A chưa thanh toán nợ gốc mà mới trả được tiền lãi là 411.624.110 đồng của Hợp đồng cho vay từng lần số 07/2019; trả được tiền lãi là 64.394.521 đồng của Hợp đồng cho vay từng lần số 08/2019; ngày 26-3-2020 trả được tiền lãi 4.959.249 đồng của Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2020, sau đó không tiếp tục thanh toán nợ gốc, lãi của các Hợp đồng trên. Đối với Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2020 Công ty Minh A chưa thanh toán số tiền nợ gốc, lãi. Việc Công ty Minh A không thực hiện nghĩa vụ trả gốc, lãi theo thỏa thuận đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015, do đó Vietcombank khởi kiện yêu cầu Công ty Minh A phải thanh toán nợ gốc, lãi còn thiếu là có cơ sở chấp nhận. Tính đến ngày 16-9-2022 thì Công ty Minh A còn nợ tổng số tiền là: 38.808.306.506 đồng, trong đó nợ gốc là 30.000.000.000 đồng, nợ lãi là 6.106.010.615 đồng, lãi quá hạn là 2.702.295.891 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc Công ty Minh A phải thanh toán cho Vietcombank số tiền nợ gốc, lãi trên là có cơ sở chấp nhận.

[10] Về hình thức, nội dung và quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng của ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H: Giữa Vietcombank và ông Lê Minh T bà Lê Thị Thanh H có ký kết Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/2017/HĐCV – TL/4092883 ngày 28/09/2017 và Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn

01/2017/HĐCV – TL/4092883 ngày 06/11/2017 với tổng số tiền vay là 27.150.000.000 đồng, mục đích vay để mua nhà ở gắn liền với đất. Lãi suất là 8,2%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H là những chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các thỏa thuận về lãi suất, lãi trong hạn, lãi quá hạn là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, 118, Điều 119, Điều 385 và Điều 463 của Bộ luật dân sự thì các Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn giữa Vietcombank và ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh H là hợp pháp. Trên cơ sở hợp đồng tín dụng đã ký kết Vietcombank đã giải ngân số tiền số tiền 20.000.0000.000 đồng vào ngày 28-9-2017, số tiền 7.150.000.000 đồng vào ngày 06-11-2017 theo các Giấy nhận nợ số 01 ngày 28-9-2017 và ngày 06-11-2017 bằng hình thức ủy nhiệm chi. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đối với Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/2017 thì tính đến ngày 03-4-2020 ông T và bà H đã trả được nợ gốc là 3.333.600.000 đồng, nợ lãi là 4.369.426.529 đồng, lãi quá hạn là 206.392 đồng; ông T và bà H còn nợ tiền gốc là 16.666.400.000 đồng, lãi là 4.235.119.476 đồng, lãi quá hạn là 198.830.973 đồng. Đối với Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 02/2017 thì tính đến ngày 03-4-2020 ông T bà H đã trả được tiền nợ gốc là 1.151.300.000 đồng, lãi là 1.492.212.685 đồng, lãi quá hạn là 74.233 đồng; còn nợ tiền gốc là 5.998.700.000 đồng, lãi là 1.524.336.382 đồng, lãi quá hạn là 71.036.624 đồng. Việc ông T và bà H không thực hiện nghĩa vụ trả gốc, lãi theo thỏa thuận đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015, do đó Vietcombank khởi kiện yêu cầu ông T bà H phải thanh toán nợ gốc, lãi còn thiếu là có cơ sở chấp nhận. Tính đến ngày 16-9-2022 thì ông T và bà H còn nợ Vietcombank tổng số tiền là 28.823.109.103 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 22.665.100.000 đồng; Nợ lãi: 5.876.817.609 đồng; Lãi quá hạn: 281.191.494 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông T bà H phải thanh toán cho Vietcombank số tiền nợ gốc, lãi trên là cũng có cơ sở chấp nhận.

[11] Trong quá trình giải quyết Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho Công ty Minh A, ông T, bà H Bảng kê tài khoản vay của khách hàng do Vietcombank giao nộp cho Tòa án tuy nhiên ông Lê Minh T, ông Lê Minh T không có ý kiến gì. Bà Lê Thị Thanh H và người đại diện theo ủy quyền của chị Huỳnh đều trình bày chưa xác nhận được dư nợ gốc lãi với ngân hàng. Do Công ty Minh A, ông Trí, ông T bà H không đưa ra chứng cứ chứng minh nên Tòa án căn cứ vào những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án về việc thanh toán gốc, lãi để giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[12] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày thi hành án xong, hàng tháng Công ty Minh A, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh H phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp



đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ của Vietcombank. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

[13] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy những kết luận trong bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với những quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của bà H cũng không đưa ra được các chứng cứ và lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà H là có căn cứ và hợp pháp. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của bà H không được chấp nhận cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[14]Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H không được chấp nhận, nên bà H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ND theo biên lai thu số 0005551 ngày 12-10-2022, bà H đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

[15] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H. Giữ nguyên án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 30; Điều 35; Điều 39; Điều 40; Điều 147; Điều 148; Điều 158; Điều 244; điểm c khoản 2 Điều 266; khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 318; Điều 325; Điều 385; Điều 463; Điều 466; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật các tổ chức Tín dụng năm 2010; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Giữ nguyên Quyết định bản án sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 16-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Lê Thị Thanh H phải nộp 300.000 đồng nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại

biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0005551 ngày 12-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố NĐ. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự nguyên đơn, người phải thi hành án dân sự bị đơn 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.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND tỉnh NĐ;
- TAND thành phố NĐ;
- Chi cục THADS thành phố NĐ;
- Lưu HS, VP.

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

*(đã ký)*

**Lại Văn Tùng**

