

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 152/2023/KDTM - PT.

Ngày : 17, 20/7/2023

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.*

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

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** *Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.*

**Các Thẩm phán :** *Ông Bùi Đức Bằng*

*Ông Nguyễn Xuân Tuấn*

**Thư ký ghi biên bản phiên tòa :** *Ông Nguyễn Trung Kiên*

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội:** *Bà Hoàng Thị Hồng Chiêm – KSV*

Ngày 17, 20 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 118/2023/TLPT - KDTM ngày 29/5/2023 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/ KDTM – ST ngày 02 tháng 03 năm 2023 của Toà án nhân dân Huyện Phúc Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 389/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự :

**Nguyên đơn:** *Ngân hàng TMCP Hồ Chí Minh* ( gọi tắt Ngân hàng)

Địa chỉ: Số 25 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Thanh – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tuấn Giang – Phó giám đốc trung tâm xử lý nợ .

Người được ủy quyền lại: Bà Lê Thị Thanh Quỳnh , ông Nguyễn Trí Ngọc

**Bị đơn:** - *Ông Nguyễn Cao C*, sinh năm 1976

- *Bà Nguyễn Thị H*, sinh năm 1986

Địa chỉ: Tổ dân phố số 1, thị trấn Phúc Thọ, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội

**Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- *Bà Phan Thị Minh*, sinh năm 1947

Địa chỉ: Tổ dân phố số 1, thị trấn Phúc Thọ, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

- **Bà Dương Thị Kiều Hnh**, sinh năm 1986

- **Ông Nguyễn Chí Thanh**, sinh năm 1974

Địa chỉ: thôn Đức Ái, xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

- **Cháu Nguyễn Linh Đan**, sinh năm 2009;

- **Cháu Nguyễn Linh Chi**, sinh năm 2012

- **Cháu Nguyễn Linh Hương**, sinh năm 2015

- **Cháu Nguyễn Anh Thư**, sinh năm 2017

Cháu Đan, Chi, Hương, Thư do ông Nguyễn Cao C đại diện.

- **Ông Nguyễn Thế Anh**, sinh năm 1979

- **Ông Nguyễn Trung Kiên**, sinh năm 1981

- **Ông Nguyễn Anh Tuấn**, sinh năm 1984

- **Bà Nguyễn Thị Khánh Linh**, sinh năm 1988

Địa chỉ: Tổ dân phố số 1, thị trấn Phúc Thọ, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Phan Thị Minh, Ông Nguyễn Thế Anh, ông Nguyễn Trung Kiên, bà Nguyễn Thị Khánh Linh: ông Nguyễn Anh Tuấn.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị H: ông Nguyễn Cao C.

Bà Quỳnh, ông Ngọc, ông Thanh, ông Tuấn, ông C có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

### **NHẬN THẤY:**

*\* Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai, Ngân hàng trình bày:*

+ Ngân Hàng – Chi nhánh Hà Nội cho ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H vay tiền theo Hợp đồng tín dụng 78/11/HĐTD-073 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN ngày 12/8/2011, ngày giải ngân 12/8/2011 với số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 12/8/2012 lãi suất 23,5%; Mục đích vay vốn: kinh doanh phục vụ đời sống.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất và các quyền lợi phát sinh như H lợi, lợi tức trên thửa đất số 37b, tờ bản đồ số 47, diện tích 150 m<sup>2</sup> tại thị trấn Phúc Thọ, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 161777; sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số H 00720 do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 08/12/2009 cho “Ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H”.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng. Cụ thể: ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H trả cho Ngân hàng 227.065.567 đồng lãi trong hạn và 9.744.362 đồng lãi quá hạn. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông C và bà

H trả nợ, tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng C và bà H không thực hiện theo các yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 02/3/2023 dư nợ khoản vay của ông C và bà H tại Ngân hàng: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn : 3.476.100 đồng

Nợ lãi quá hạn trên dư nợ gốc: 2.960.276.472 đồng

Nợ lãi quá hạn trên dư nợ lãi: 12.397.544 đồng

Tổng nợ: 3.976.150.116 đồng.

Đến nay, Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị:

Buộc ông C và bà H thanh toán cho Ngân hàng khoản nợ tính đến ngày 02/3/2023 số tiền là 3.976.150.116 đồng.

Buộc ông C và bà H phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với dư nợ gốc theo lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 03/3/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Trường hợp ông C và bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay trên để thu hồi nợ là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thị trấn Phúc Thọ, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 161777; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số H 00720 do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 08/12/2009 cho “Ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H”.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ của ông C và bà H đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông C và bà H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

*\*Ông Nguyễn Cao C trình bày:* Năm 2011, gia đình có đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh với ngành nghề sản xuất kinh doanh đồ gỗ nội thất, kinh doanh thương mại tổng hợp, thiết bị điện, thiết bị nước, đồ gia dụng.

Do cần vốn kinh doanh nên vợ chồng ông C có vay tiền tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng 78/11/HĐTD-073, Khế ước nhận nợ số 01/KUNN ngày 12/8/2011 với số tiền là 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 23,5%. Trong 12 tháng đầu,

ông C và bà H trả lãi gần như đầy đủ. Hết 12 tháng, ông C và bà H xin đáo hạn thì Ngân hàng không đồng ý và yêu cầu trả tiền. Khi đó, ông C và bà H gặp khó khăn nên không trả được tiền cho Ngân hàng và đề nghị với ngân hàng được bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ mà ngân hàng không thực hiện.

Ông C và bà H xác nhận còn nợ tại Ngân hàng: Nợ gốc 1.000.000.000 đồng còn phần nợ lãi do Ngân hàng tự tính.

Nay Ngân hàng khởi kiện đòi nợ, ông C và bà H xác định có trách nhiệm trả khoản nợ cho Ngân hàng. Nếu ông C và bà H không trả được nợ trên thì đồng ý bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tài sản ông C và bà H đã thế chấp là Quyền sử dụng đất tại số thửa số 37b, tờ bản đồ số 47, diện tích 150 m<sup>2</sup> tại thị trấn Phúc Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 161777, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H 00720 do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 08/12/2009 cho “Ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H”.

Trên đất thế chấp hiện có ngôi nhà 02 tầng, tầng 1 diện tích 90 m<sup>2</sup> và tầng 2 diện tích 60 m<sup>2</sup>. Gia đình ông C gồm có 8 người là: Bố, mẹ, vợ, các con ông C hiện đang sinh sống tại ngôi nhà đó.

\*Bà Nguyễn Thị H là vợ ông C ủy quyền cho ông C quyết định mọi vấn đề giải quyết vụ án với Ngân hàng .

\**Ông Nguyễn Văn Huân và bà Phan Thị Minh trình bày:* Ông bà là bố mẹ ông C. Việc vay mượn của vợ chồng ông C với Ngân hàng cụ thể như thế nào thì ông bà không biết nhưng ông bà biết có thể chấp thửa đất 37b tại thị trấn Phúc Thọ. Hiện nay ông bà sống cùng vợ chồng ông C trên mảnh đất đó. Vì lý do sức khỏe nên ông bà đều ủy quyền cho ông C giải quyết với Ngân hàng. Ngoài ra ông bà không có ý kiến gì khác.

\**Ông Nguyễn Chí Thanh trình bày:* Ông Thanh là anh trai của ông C, hiện nay vợ chồng ông Thanh đang sinh sống tại thôn Đức Ái, xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Thửa đất số 37 tờ bản đồ 47 diện tích 159 m<sup>2</sup> tại tổ dân phố số 1, thị trấn Phúc Thọ, huyện Phúc Thọ là đất của bố mẹ cho hai vợ chồng ông Thanh, hiện nay thửa đất này đã được UBND huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 161776 ngày 08/12/2009 đứng tên hai vợ chồng ông Thanh. Do vợ chồng ông Thanh sinh sống trong Đắk Nông không thường xuyên ở nhà nên khi vợ chồng ông C làm nhà có xây dựng lấn sang đất của vợ chồng ông Thanh khoảng 40 m<sup>2</sup>, lúc đó ông Thanh không biết. Nay vợ chồng ông C đem đất nhà thế chấp Ngân hàng thì ông Thanh mới biết. Vì vậy, ông Thanh

yêu cầu vợ chồng ông C trả lại phần đất mà vợ chồng ông C đã xây dựng lấn sang diện tích đất của vợ chồng ông Thanh. Do điều kiện hoàn cảnh ở xa nên ông Thanh ủy quyền cho ông Nguyễn Anh Tuấn trực tiếp giải quyết về phần đất ông C lấn sang của vợ chồng ông Thanh.

*Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/ KDTM – ST ngày 02 tháng 03 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện Phúc Thọ đã quyết định như sau:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank).

Buộc ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng HDBank số nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 78/11/HĐTD-073 ngày 12/8/2011; Khế ước nhận nợ số 01/KUNN ngày 12/8/2011, tính đến ngày 02/3/2023 là:

Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng)

Nợ lãi trong hạn: 3.476.100 đồng (Ba triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn một trăm đồng)

Nợ lãi quá hạn trên dư nợ gốc: 2.960.276.472 đồng (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn bốn trăm bảy mươi hai đồng)

Tổng: 3.963.752.572 đồng (Ba tỷ chín trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn năm trăm bảy mươi hai đồng).

Bác yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu tính lãi quá hạn trên dư nợ lãi là: 12.397.544 đồng (Mười hai triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm bốn mươi bốn đồng).

2. Kể từ ngày 03/3/2023, ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H còn phải trả cho HDBank tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 78/11/HĐTD-073 ngày 12/8/2011 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN ngày 12/8/2011 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông C và bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả các khoản nợ gốc, lãi và lãi phát sinh thì HDBank được quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 37b tờ bản đồ số 47 tại Tổ dân phố số 1, thị trấn Phúc Thọ, huyện Phúc Thọ có tổng diện tích hiện tại là 159,5 m<sup>2</sup>. Khi đó, những người đang sinh sống trên đất nhà phải rời đi để bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền. Ông C, bà H được nhận lại số tiền giá trị ngôi nhà trên đất và số tiền giá trị của 9,5 m<sup>2</sup> đất theo giá trị được định giá tại thời điểm phát mại tài sản.

Buộc ông C, bà H phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Chí Thanh và bà Dương Thị Kiều Hnh số tiền giá trị diện tích đất đã lần sang 2,3 m<sup>2</sup> là 20.700.000đ (Hai mươi triệu bảy trăm nghìn đồng) và thanh toán cho ông Nguyễn Văn Huân và bà Phan Thị Minh số tiền giá trị diện tích đất lần sang 4,8 m<sup>2</sup> là 43.000.000 đồng (Bốn mươi ba triệu đồng).

4. Trong trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ngân hàng, ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản vay.

Khi ông C và bà H tất toán toàn bộ khoản nợ trên thì HDBank phải trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho ông C và bà H.

5. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 111.275.000 đồng (Một trăm mười một triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) và 4.275.000 đồng (Bốn triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự. Tổng cộng là 115.550.000 đồng. (Một trăm mười lăm triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngân hàng HDBank phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Hoàn trả ngân hàng HDBank số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 49.000.000 đồng (Bốn mươi chín triệu đồng) theo biên lai số 0003446 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, đối trừ số tiền án phí mà HDBank phải chịu 3.000.000 đồng, HDBank còn được nhận lại 46.000.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự.

#### **Sau khi xét xử sơ thẩm :**

- Ông Thanh, ông Huân kháng cáo 1 phần bản án với nội dung: không đồng ý việc Tòa án sơ thẩm cho xử lý phát mại tài sản thế chấp của ông C, bà H là 159,5 m<sup>2</sup> đất trong đó có 9,5 m<sup>2</sup> đất nằm trong thửa đất đã được UBND Huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Huân và ông Thanh.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ngân hàng trình bày: Theo Đơn khởi kiện Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp ông C, bà H không trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng 150 m<sup>2</sup> đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp. Ngân hàng đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Thanh, ông C, ông Tuấn thống nhất trình bày : không đồng ý việc Tòa án sơ thẩm cho xử lý phát mại tài sản thế chấp của ông C, bà H là quyền sử dụng 159,5 m<sup>2</sup> đất trong đó có 9,5 m<sup>2</sup> đất nằm trong thửa đất 37, 37a đã được UBND Huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Huân và ông Thanh.

***Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:***

- *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:*

Xét kháng cáo của ông Thanh, ông Huân: Hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại số thửa số 37b, tờ bản đồ số 47, diện tích 150 m<sup>2</sup> tại thị trấn Phúc Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 161777 do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 08/12/2009 cho “Ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H”, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho xử lý phát mại 159,5 m<sup>2</sup> đất trong đó có 9,5 m<sup>2</sup> đất thuộc quyền sử dụng của ông Huân, ông Thanh là vượt quá yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và không đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho Ngân hàng xử lý cả tài sản trên đất và Ngân hàng phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông C, bà H là có căn cứ.

Do vậy căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Huân, ông Nguyễn Chí Thanh, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng trong trường hợp ông C bà H không trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 150 m<sup>2</sup> đất.

Về án phí : ông Thanh, ông Huân không phải chịu án phí phúc thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

**\*Về thủ tục tố tụng:** Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Huân, ông Nguyễn Chí Thanh trong thời hạn Luật định và hợp lệ. Tại cấp phúc thẩm ông Nguyễn Văn Huân mất ngày 23/4/2023, do vậy Tòa án đã đưa bổ sung các con ông Huân là ông Nguyễn Thế Anh,

ông Nguyễn Trung Kiên, ông Nguyễn Anh Tuấn, bà Nguyễn Thị Khánh Linh vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ông Nguyễn Thế Anh, Ông Nguyễn Trung Kiên, Bà Nguyễn Thị Khánh Linh có Giấy ủy quyền cho Ông Nguyễn Anh Tuấn tham gia tố tụng là phù hợp với Bộ luật tố tụng dân sự, nên chấp nhận.

**\* Về nội dung:**

+ Về Hợp đồng tín dụng, về nợ gốc, nợ lãi, về Hợp đồng thế chấp các đương sự không kháng cáo nên Tòa án không xem xét.

+ Về tài sản thế chấp: Xét kháng cáo của ông Huân, ông Thanh thấy rằng:

Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Thửa đất số 37 tờ bản đồ số 47 diện tích 659,3 m<sup>2</sup> tại Cụm 1 Thị trấn Phú Thọ đã được UBND Huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 073488 đứng tên ông Nguyễn Văn Huân.

Ngày 27/8/2009 ông Nguyễn Văn Huân làm 03 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và chia tách thửa đất 37 nêu trên thành 4 thửa đất. Trong đó gồm :

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 163571 đứng tên ông Nguyễn Văn Huân, bà Phan Thị Minh đối với thửa 37a tờ bản đồ 47 diện tích 138 m<sup>2</sup> .

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 161778 đứng tên ông Nguyễn Anh Tuấn đối với thửa 37c tờ bản đồ 47 diện tích 177 m<sup>2</sup> .

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 161776 đứng tên ông Nguyễn Chí Thanh và bà Dương thị Kiều Hnh đối với thửa 37 tờ bản đồ 47 diện tích 159 m<sup>2</sup> .

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 161777 đứng tên ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H đối với thửa 37b tờ bản đồ 47 diện tích 150 m<sup>2</sup>.

Sau khi phân chia đất cho các con thành 4 thửa nhưng trong thực tế các bên không ngăn chia ranh giới từng thửa. Năm 2010, ông C , bà H xây nhà 2 tầng, khi đó đã xây sang 1 phần diện tích của Thửa đất số 37 và thửa số 37a với diện tích 9,5 m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng thừa nhận chỉ khởi kiện yêu cầu được xử lý phát mại 150 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 37b tờ bản đồ 47 đứng tên ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định cho Ngân hàng được quyền xử lý phát mại tài sản thế chấp là 159,5m<sup>2</sup> đất trong đó có 9,5 m<sup>2</sup> thuộc Thửa đất số 37 và thửa số 37a là vượt quá yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ161777 thì tài sản thế chấp là 150 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 37b tờ bản đồ 47, do vậy Ngân hàng chỉ được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là 150 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 37b tờ bản đồ 47, việc Tòa án cấp



sơ thẩm cho Ngân hàng được quyền xử lý phát mại tài sản thế chấp là 159,5 m<sup>2</sup> đất trong đó có 9,5 m<sup>2</sup> thuộc Thửa đất số 37 và thửa số 37a là không đúng, do vậy chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Huân, ông Nguyễn Chí Thanh trong trường hợp ông C bà H không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là 150 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 37b tờ bản đồ 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 161777.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Huân, ông Nguyễn Chí Thanh, sửa bản án sơ thẩm với nội dung trong trường hợp ông C bà H không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là 150 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 37b tờ bản đồ 47.

\* Về án phí : ông Thanh, ông Huân không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là phù hợp với pháp luật

***Từ những nhận định trên!***

Căn cứ điều 342, 343, 351, 471, 474, 476, 715 Bộ luật dân sự 2005, Án lệ số 11/2017.

Căn cứ Điều 19, 114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 Luật đất đai năm 2003

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ điều 147, điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 , Khoản 6 điều 12 Nghị định 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

## **QUYẾT ĐỊNH**

Xử : Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Huân, ông Nguyễn Chí Thanh.

*I/ Sửa 1 phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/ KDTM – ST ngày 02 tháng 03 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện Phúc Thọ và quyết định như sau:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Buộc ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng số nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng số 78/11/HĐTD - 073, Khế ước nhận nợ số 01/KUNN ngày 12/8/2011, tính đến ngày 02/3/2023 là:

- Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 3.476.100 đồng
- Nợ lãi quá hạn trên dư nợ gốc: 2.960.276.472 đồng

Tổng: 3.963.752.572 đồng (Ba tỷ chín trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn năm trăm bảy mươi hai đồng).

Bác yêu cầu của Ngân hàng đối với yêu cầu tính lãi quá hạn trên dư nợ lãi là: 12.397.544 đồng.

2. Kể từ ngày 03/3/2023, ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 78/11/HĐTD-073, Khế ước nhận nợ số 01/KUNN ngày 12/8/2011 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông C và bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả các khoản nợ gốc, lãi và lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 37b tờ bản đồ số 47 tại Tổ dân phố số 1, thị trấn Phúc Thọ, huyện Phúc Thọ có diện tích 150 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 161777 do UBND Huyện Phúc Thọ cấp ngày 08/12/2009 đứng tên ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H.

Khi thi hành án các bên phải có trách nhiệm ngăn chia nhà đất theo kích thước trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 161777 do UBND Huyện Phúc Thọ cấp ngày 08/12/2009 đứng tên ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H có diện tích 150 m<sup>2</sup> với các thửa đất liền kề. Khi đó, những người đang sinh sống trên đất nhà phải rời đi để bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền.

Ngân hàng trả cho ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H giá trị ngôi nhà trên 150 m<sup>2</sup> đất nêu trên theo giá trị tại thời điểm phát mại tài sản.

4. Trong trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản vay.

5. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 111.275.000 đồng (Một trăm mười một triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Ngân hàng phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Hoàn trả Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 49.000.000 đồng (Bốn mươi chín triệu đồng) theo biên lai số 0003446 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, đối trừ số tiền án phí mà HDBank phải chịu 3.000.000 đồng, Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh còn được nhận lại 46.000.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu đồng).

Trả lại ông Nguyễn Chí Thanh 300.000 đồng nộp tại biên lai số 42045 ngày 3/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 20/7/2023.

**Nơi nhận:**

- Tòa án ND Huyện Phúc Thọ.
- Chi cục THADS Huyện Phúc Thọ;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Dương sự.
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Nguyễn Thị Hồng Hạnh**



