TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Bản án số:06/2017/KDTM-PT
Ngày 26 tháng 9 năm 2017
" V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Văn Chưng

Các Thẩm phán: Bà Dương Thị Tuyết và ông Lê Duy Giá

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Thanh Mai - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa***: Ông Trịnh Duy Tám - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án thụ lý số:05/2017/TLPT- KDTM ngày 15 tháng 8 năm 2017 V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án:04/2017/KDTM-ST ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Y bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2017/QĐ - PT ngày 25 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ: 25 T, phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N - Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình K- Trưởng ban xử lý nợ và tài sản bảo đảm miền Bắc kiêm trưởng ban xử lý nợ và tài sản bảo đảm miền Nam- Ngân hàng TMCP Đ.

Người được ủy quyền lại: Ông Trần Minh N - Chuyên viên chính xử lý nợ - Ban xử lý nợ Miền Bắc; ông Nguyễn Xuân K - Trưởng bộ phận KHDN Ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh Vĩnh Phúc và bà Nguyễn Thị Tiến L - Trưởng bộ phận KHCN Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Vĩnh Phúc (Văn bản ủy quyền ngày 28/7/2016 và Văn bản ủy quyền ngày 18/4/2017) - Có mặt.

Bị đơn: 1/ Ông Trần Văn Th, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Nơi ĐKHKTT: Thôn 7, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Hiện cư trú tại: Thôn L, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Cụ Trần Văn Đ, sinh năm 1938 (Vắng mặt);

2/ Cụ Trần Thị K, sinh năm 1942 (Vắng mặt);

3/ Ông Trần Văn T, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

4/ Bà Trần Thị Q, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

5/ Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

6/ Bà Hứa Mai L, sinh năm 1980(Vắng mặt);

7/ Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

8/ Anh Trần Phương L, sinh năm 1993 (Vắng mặt);

9/ Chị Hoàng Thị Hoài T, sinh năm 1999 (Vắng mặt);

10/ Anh Trần Duy T, sinh năm 1994 (Vắng mặt);

Đều có địa chỉ: Thôn 7, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

11/ Cháu Trần Thu H, sinh năm 2005 (Vắng mặt);

12/ Cháu Trần Quốc A, sinh năm 2007 (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của cháu H, cháu A là ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị L. Hiện đều trú tại: L, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

13/ Cháu Trần Đức M, sinh năm 2002 (Vắng mặt);

14/ Cháu Trần Ngọc Á, sinh năm 2003 (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của cháu M, cháu Á là ông Trần Văn T, bà Trần Thị Q. Đều cư trú: Thôn 7, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP Đ.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/10/2016 nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ngày 22/4/2014 giữa Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Vĩnh phúc với vợ chồng ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L ký kết Hợp đồng tín dụng số 2014.04.24/HĐTD- TVT với nội dung: Cho ông Th và bà L vay số tiền là 340.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; mục đích vay bổ sung vốn hoạt động kinh doanh; lãi suất cho vay trong 03 tháng đầu là 9%/ năm, sau đó lãi suất được tính theo quy định của Ngân hàng; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Th và bà L tổng số tiền 340.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số: 597 ngày 23/10/12014 và Giấy nhận nợ số: 629 ngày 05/11/12014.

Để đảm bảo khoản vay, giữa Ngân hàng với ông Th và bà L đã ký kết Hợp đồng thế chấp số: 2013.03.05/HĐTCTS ngày 29/3/2013 với nội dung: Ông Th

và bà L thế chấp 01 Quyền sử dụng đất số 58, tờ bản đồ số 01, diện tích 414m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB171086 do UBND huyện Y cấp ngày 04/6/2010 đứng tên hộ ông Trần Văn Th; địa chỉ tài sản: Thôn 7, xã Tr, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Th và bà L đã trả cho Ngân hàng 21.139 đồng tiền gốc và 16.737.137 đồng tiền lãi, sau đó vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc việc trả nợ. Tính từ ngày 23/4/2015 đến hết ngày 28/6/2017 ông Th và bà L còn nợ Ngân hàng 467.669.136đ, trong đó nợ gốc là 339.978.861đ và lãi phát sinh là 127.690.275đ. Ngân hàng đề nghị ông Th và bà Ly phải trả toàn bộ tiền gốc và lãi 467.669.136đ và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 29/6/2017 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng. Trường hợp ông Th và bà L không trả được nợ, đề nghị Toà án cho xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản không đủ để trả hết cho nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng, thì ông Th và bà L vẫn phải có trách nhiệm trả hết nợ vay cho Ngân hàng cả gốc và lãi bằng các nguồn thu hoặc bằng tài sản khác của cá nhân ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L.

Bị đơn ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L trình bày: Thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng. Do ông bà gặp khó khăn về kinh tế nên không có khả năng trả nợ như cam kết. Ngân hàng yêu cầu ông bà trả toàn bộ nợ tiền gốc và tiền lãi như trên, ông Th và bà L đề nghị xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ, trường hợp tài sản bảo đảm không đủ trả nợ ông bà đồng ý tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán khoản vay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Cụ Trần Văn Đ trình bày: Trên đất của vợ chồng ông Th, bà L thế chấp Ngân hàng có ngôi nhà ngang cấp 4, hướng nhà nhìn ra đường ngõ xóm thuộc quyền sở hữu của cụ và cụ K, xây dựng năm 2002, hiện tại các cụ vẫn đang sử dụng không cho ai, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 24/3/2017 cụ Đ và cụ K (Là bố mẹ đẻ của ông Trần Văn Th) trình bày: Ngoài tài sản là ngôi nhà cấp 4 trên, khoảng năm 2008, 2009 các cụ xây dựng 01 nhà cấp 4 lợp ngói, diện tích khoảng 80m^2 trên đất của ông Th thế chấp Ngân hàng, năm 2015 ngôi nhà xuống cấp nên các cụ và ông T, bà Q đã sửa chữa hết 350.000.000đ, tiền này do ông T và bà Q trả, các cụ chỉ đứng ra trông nom. Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản bảo đảm có liên quan đến ngôi nhà này, cụ Đ và cụ K không đồng ý vì không còn chỗ ở nào khác. Do già yếu, các cụ đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Ông Trần Văn T và bà Trần Thị Q (là em trai và em dâu của ông Trần Văn Th) trình bày: Ông bà thừa nhận lời trình bày của cụ Đ và cụ K về thời gian sửa

chữa, chi phí sửa chữa ngôi nhà cấp 4 lợp ngói diện tích khoảng 80m^2 như trên là đúng. Ông T và bà Q đề nghị ông Th và bà L có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng và không đồng ý xử lý tài sản là ngôi nhà ông bà đã chi phí sửa chữa, vì đây là chỗ ở duy nhất của cụ Đ, cụ K và vợ chồng ông cùng các con ông.

Bà Đỗ Thị Ngà trình bày:

Bà và ông Trần Văn Đ từng là vợ chồng nhưng đã ly hôn với nhau vào khoảng năm 2011 hoặc 2012 theo bản án của Tòa án nhân dân huyện Y. Quá trình chung sống, vào khoảng năm 2007, 2008 bà và ông Đ xây dựng 01 ngôi nhà 01 tầng diện tích khoảng 100m^2 trên một phần diện tích đất của cụ Đ và cụ K (hiện tại là đất của ông Th) và phần đất của bà với ông Đ. Khi xây dựng, bố mẹ chồng bà là cụ Đ và cụ K là người chỉ phần đất xây dựng nên bà và ông Đ mới xây dựng ngôi nhà lấn sang phần đất nhà ông Th và bà L như hiện tại. Khi ly hôn bà và ông Đ chưa phần tài sản chung là nhà và đất này. Ngân hàng khởi kiện buộc ông Th và bà L trả nợ, trong trường hợp không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của đã thế chấp. Bà N đề nghị được giữ lại 1/2 ngôi nhà thuộc sở hữu của bà.

Anh Trần Phương L và chị Hoàng Thị Hoài T trình bày:

Anh là con của ông Đ và bà Ngà, năm 2007 bố mẹ anh xây 01 nhà cấp 4, một tầng trên đất ông Th thế chấp Ngân hàng, do còn nhỏ nên anh không có đóng góp gì trong việc xây dựng căn nhà trên. Năm 2016 anh và chị Thu kết hôn và cùng chung sống với ông Đ trong ngôi nhà này nhưng anh và chị T không đóng góp xây dựng gì thêm, từ khi xây dựng đến nay không sửa chữa gì. Anh chị khẳng định không có quyền lợi gì đối với tài sản này.

Ông Trần Văn Đ và bà Hứa Mai L (Vợ ông Đ hiện tại) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do. Tòa án đã trực tiếp xuống nơi ở của ông Đ và bà L để lấy lời khai nhưng không gặp nên không lấy được lời khai.

Với nội dung trên, tại bản án số:04/2017/KDTM-ST ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Y đã căn cứ Khoản 1 Điều 95 Luật tổ chức tín dụng; Điều 290, 324, 355, 471, 474, 476, 715, 720 và Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

1. Buộc ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền gốc, tiền lãi và lãi quá hạn tính từ ngày 23/4/2015 đến hết ngày 28/6/2017 là 467.669.136 đồng (trong đó nợ gốc là 339.978.861 đồng và lãi phát sinh là 127.690.275 đồng). Ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L phải tiếp tục chịu khoản lãi kể từ ngày 29/6/2017 đối với khoản nợ gốc 339.978.861 đồng cho đến khi thanh toán xong theo mức thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 2014.04.24/HĐTD- TVT ngày 22/4/2014.

2. Trong trường hợp ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L không thanh toán số tiền 467.669.136 đồng và lãi phát sinh cho Ngân hàng thì tài sản bảo đảm

là quyền sử dụng đất của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 2013.03.05/HĐTCTS ngày 29/3/2013 đã ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L sẽ bị xử lý để thu hồi nợ, cụ thể là: 01 Quyền sử dụng đất số 58, tờ bản đồ số 01, diện tích 414m^2; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Văn Th, địa chỉ tài sản: Thôn 7, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Các chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thế chấp là cụ Đ, cụ K, ông T, bà Q, ông Đ và bà N được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của ông Th, bà L trong mối quan hệ với các chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thế chấp được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong trường hợp tài sản bảo đảm không đủ trả toàn bộ khoản nợ, ông Th và bà L sẽ bị xử lý các tài sản khác để thu hồi nợ.

Bản án còn tuyên án phí, quyền yêu cầu thi hành bản án theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/7/2017, Ngân hàng TMCP Đ kháng cáo một phần bản án, nội dung kháng cáo cụ thể như sau:

Tại quyết định của bản án KDTM sơ thẩm nêu trên đã tuyên: "*Các chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thế chấp là cụ Đ, cụ K, ông T, bà Q, ông Đ và bà N được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; Quyền và nghĩa vụ của ông Th, bà L trong mối quan hệ với các chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thế chấp được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

Việc Tòa án tuyên như vậy không phù hợp với một số điều khoản quy định tại Hợp đồng thế chấp số:2013.03.05/HĐTCTS ngày 28/3/2013 và gây khó khăn cho công tác Thi hành bản án. Đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét: Trong trường hợp ông Th, bà L không thanh toán được số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Nếu có đủ cơ sở xác định một số công trình xây dựng trên đất không phải của chủ sử dụng đất thì đề nghị tuyên rõ việc các chủ sở hữu công trình trên đất được nhận lại tiền bán tài sản trên đất khi xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ theo hợp đồng thế chấp.

Ngày 13/7/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Y ban hành quyết định số: 300/QDKNPT – VKS –KDTM về việc kháng nghị phúc thẩm đối với bản án số: 04/2017/KDTM-ST ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Y. Nội dung kháng nghị cụ thể như sau:

Tòa án không tuyên về chi phí tố tụng đối với việc giải quyết vụ án:

Trong quá trình giải quyết vụ án,Tòa án có 02 lần ra quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp. Những lần xem xét, thẩm định tại chỗ đương sự đều phải nộp tạm ứng và chịu chi phí tố tụng. Theo quy định tại các Điều 156, 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự và Tòa án phải tuyên rõ về chi phí tố tụng trong phần quyết định của bản án theo quy định tại Điểm c, khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điểm c Khoản 2 Điều 266 BLTTDS quy định "*Trong phần Quyết định phải nghi rõ các căn cứ pháp luật, quyết định của Hội đồng xét xử về từng vấn đề phải giải quyết trong vụ án, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí, chi phí tố tụng…*".

Tuy nhiên Toa án không tuyên về chi phí tố tụng trong bản án là vi phạm quy định của Bộ luật TTDS đã viện dẫn trên.

Thu thập thiếu chứng cứ cho việc giải quyết vụ án:

Anh Th, chị L đã thế chấp 01 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ 01, diện tích 414m2 tại thôn 7 xã T, huyện Y để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng. Trong hợp đồng thế chấp thể hiện chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất. Mặt khác, các tài sản trên đất bao gồm 01 nhà cấp 4 xây dựng năm 2002, 2003 là của cụ Đ và cụ K; 01 nhà cấp 4 xây dựng năm 2008, 2009 được sửa chữa năm 2015 là của cụ Đ, cụ K, ông T và bà Q; 01 nhà cấp 4 xây dựng năm 2007 trên một phần đất thế chấp là của ông Đ và bà N. Các tài sản này đều không thuộc sở hữu của ông Th và bà L.

Tại quyết định của bản án KDTM sơ thẩm nêu trên đã tuyên: "*Các chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thế chấp là cụ Đ, cụ K, ông T, bà Q, ông Đ và bà N được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; Quyền và nghĩa vụ của ông Th, bà y trong mối quan hệ với các chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thế chấp được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* Tuy nhiên, Tòa án chưa xác định rõ phạm vi quyền và nghĩa vụ của các chủ sở hữu tài sản trên đất. Cụ thể là Tòa án chưa tiến hành kiểm tra, đo đạc diện tích, chiều cạnh của những tài sản trên đất thế chấp hoặc phần tài sản trên đất thế chấp, không có sơ đồ thể hiện diện tích, chiều cạnh của thửa đất thế chấp và những tài sản trên đất thế chấp kèm theo bản án. Việc Tòa án thu thập thiếu chứng cứ như trên dẫn đến bản án tuyên không rõ ràng, gây khó khăn cho công tác thi hành án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của những người có tài sản trên đất thế chấp trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Tòa án chỉ chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản là quyền sử dụng đất mà không chấp nhận xử lý tài sản trên đất là chưa xem xét một cách khách quan, toàn diện. Bởi lẽ đối với 01 nhà cấp 4 xây dựng năm 2008, 2009 được sửa chữa năm 2015 là của cụ Đ, cụ Kh, ông T và bà Q. Thời điểm ngôi nhà được sửa chữa vào năm 2015 tức là sau thời điểm thế chấp. Theo thỏa thuận tại điểm 3 Điều 2 hợp đồng thế chấp số 2013.03.05/HĐTCTS ngày 28/3/2013 có nêu "*Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp, toàn bộ hoa lợi, lợi tức, quyền tài sản, vật phụ, trang thiết bị kèm theo tài sản nêu tại Điều này cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này…*" Tòa án chưa làm rõ những phần được sửa chữa, đầu tư xây dựng thêm của ngôi nhà vào năm 2015 gồm những tài sản gì, khi xây dựng, sửa chữa giữa ông Th, bà L, ông T, bà Q, cụ Đ, cụ Kh và Ngân hàng có thỏa thuận gì về vấn đề này hay không để làm căn cứ xem xét có chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản trên đất của Ngân hàng là chưa đầy đủ.

Từ những phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân huyện Y đề nghị hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không xuất trình thêm chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và của các bên đương sự đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng nghị: Giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc. Đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng công khai tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đề nghị xem xét lại phần quyết định của bản án tuyên không rõ ràng gây khó khăn cho việc thi hành án và nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Y đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì có vi phạm trong thu thập chứng

cứ. Hội đồng xét xử xem xét từng nội dung kháng cáo, kháng nghị cụ thể như sau:

[2]. Về nội dung kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên về chi phí tố tụng đối với việc giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã 02 lần ra quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm thông báo cho đương sự nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo quy định. Nhưng thực tế nguyên đơn thừa nhận có chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi trực tiếp cho Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Y. Trong trường hợp này, mặc dù chi phí được đương sự chi trực tiếp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng phải xác định rõ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đương sự đã chi phí trực tiếp nên không đặt ra xem xét giải quyết mới đúng, vì theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 266 BLTTDS quy định "*Trong phần Quyết định phải nghi rõ các căn cứ pháp luật, quyết định của Hội đồng xét xử về từng vấn đề phải giải quyết trong vụ án, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí, chi phí tố tụng...*".

Tòa án không xác định và không giải quyết về chi phí tố tụng trong bản án là vi phạm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như đã viện dẫn trên. Nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát có căn cứ.

[3]. Về nội dung thu thập thiếu chứng cứ cho việc giải quyết vụ án.

Xem xét tài sản bảo đảm cho khoản vay giữa ông Th, bà L với Ngân hàng, nhận thấy: Ông Th và bà y đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số: 2013.03.05/HĐTCTS ngày 28/3/2013, cụ thể là: 01 thửa đất số 58, tờ bản đồ số 01, diện tích 414m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên hộ ông Trần Văn Thọ; địa chỉ tài sản: Thôn 7, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc. Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thế chấp để thu hồi nợ, trong trường hợp ông Th và bà L không trả được nợ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định: Khi ký kết Hợp đồng thế chấp ông Th và bà L chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền trên đất. Mặt khác, các tài sản gắn liền trên đất không thuộc quyền sở hữu của ông Th và bà L, cụ thể là: Nhà cấp 4 xây dựng năm 2002, 2003 là của cụ Đ và cụ K; nhà cấp 4 xây dựng năm 2008, 2009 được sửa chữa năm 2015 là của cụ Đ, cụ Khiếu và ông T, bà Q; nhà cấp 4 xây dựng năm 2007 trên một phần đất thế chấp là của ông Đ và bà N, giữa bên thế chấp là ông Th, bà L với các chủ tài sản gắn liền trên đất không có thỏa thuận nào khác là đúng. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm lại nhận định "Chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản là quyền sử dụng đất của ông Th và bà L để bảo đảm thu hồi nợ. Các chủ sở

hữu tài sản gắn liền với đất tiếp tục được sử dung đất trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của ông Th bà L trong mối quan hệ với cụ Đ, cụ K, ông T, bà Q, ông Đ, bà Ngà là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ theo quy định tại khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP. Việc nhận định không chấp nhận yêu cầu xử lý đối với tài sản trên đất nhưng ở quyết định bản án lại tuyên: "Trong trường hợp ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L không thanh toán số tiền 467.669.136 đồng và lãi phát sinh cho Ngân hàng thì tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 2013.03.05/HĐTCTS ngày 29/3/2013 đã ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L sẽ bị xử lý để thu hồi nợ và quyền và nghĩa vụ của ông Thọ bà L trong mối quan hệ với cụ Đ, cụ K, ông T, bà Q, ông Đ, bà N là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ". Theo thỏa thuận tại điểm 3 Điều 2 hợp đồng thế chấp số 2013.03.05/HĐTCTS ngày 28/3/2013 thì: "Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp, toàn bộ hoa lợi, lợi tức, quyền tài sản, vật phụ, trang thiết bị kèm theo tài sản nêu tại Điều này cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này…". Như vậy, giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp đã có thỏa thuận về việc xử lý đối với các tài sản trên đất, mặc dù chủ sở hữu các tài sản trên đất không có thỏa thuận với chủ sử dụng đất nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 325 của Bộ luật dân sự thì: Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất. Điều này có nghĩa là khi tài sản gắn liền với đất được chuyển giao thì những người có tài sản trên đất sẽ được nhận tiền bán tài sản trên đất khi bị xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp mới đúng. Tòa sơ thẩm chỉ chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản là quyền sử dụng đất mà không chấp nhận xử lý tài sản trên đất là chưa xem xét một cách khách quan, toàn diện, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và tuyên không rõ ràng gây khó khăn cho việc Thi hành án là có căn cứ.

[4]. Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những phần được sửa chữa, đầu tư xây dựng thêm của ngôi nhà vào năm 2015 gồm những tài sản gì, chưa tiến hành đo đạc diện tích, chiều cạnh của những tài sản trên đất, không có sơ đồ thể hiện diện tích chiều cạnh của thửa đất thế chấp và các tài sản trên đất thế chấp kèm theo bản án. Xem xét nội dung này thấy, các chủ sở hữu tài sản trên đất thế chấp đã có đầy đủ lời khai và trình bày rõ quan điểm của mình về các tài sản này. Mặt khác, tài liệu là trích lục bản đồ thửa đất do UBND xã cung cấp chỉ thể hiện hình thể thửa đất và không

có ngày tháng năm lập trích lục, không thể hiện chiều cạnh cụ thể thửa đất và các tài sản trên đất. Ngoài ra, còn có phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 19/4/2017, cũng không thể hiện số đo cụ thể các tài sản trên đất. Vì vậy, toàn bộ nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ điều đó cũng có nghĩa nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tòa cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định lại và đã có số đo cụ thể của thửa đất thế chấp và các tài sản trên đất. Vì vậy, những thiếu sót, vi phạm của Tòa án sơ thẩm đã được khắc phục nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Hồi đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nhận định nêu trên và yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[5]. Về án phí: Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí phúc thẩm và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa một phần bản án sơ thẩm số:04/2017/KDTM-ST ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Y.

Căn cứ Khoản 1 Điều 95 Luật tổ chức tín dụng; Điều 290, 324, 355, 471, 474, 476, 715, 720 và Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Pháp lệnh về án phí, lệ phí Toà án.

1. Buộc ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền gốc, tiền lãi và lãi quá hạn tính từ ngày 23/4/2015 đến hết ngày 28/6/2017 là 467.669.136 đồng (Trong đó nợ gốc là 339.978.861 đồng và lãi phát sinh là 127.690.275 đồng). Ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L phải tiếp tục chịu khoản lãi kể từ ngày 29/6/2017 đối với khoản nợ gốc 339.978.861 đồng cho đến khi thanh toán xong theo mức thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 2014.04.24/HĐTD- TVT ngày 22/4/2014.

2. Trong trường hợp ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L không thanh toán số tiền 467.669.136 đồng và lãi phát sinh cho Ngân hàng thì tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 2013.03.05/HĐTCTS ngày 29/3/2013 đã ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L sẽ bị xử lý để thu hồi nợ, cụ thể là: 01 Quyền sử dụng đất số 58, tờ bản đồ số 01, diện tích 414m^2; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Văn Th, địa chỉ tài sản: Thôn 7, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc, có ranh giới theo hình ABCD, trong đó cạnh AB dài 18 m; BC dài 22,5 m; CD dài 18 m; DA dài 23,5 m, và toàn bộ các tài sản gắn liền trên đất của các chủ sở hữu gồm cụ Trần Văn Đ, cụ Trần Thị K, ông Trần Văn T, bà Trần Thị Q, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N và bà Hứa Thị L; trong đó các chủ sở hữu là cụ Trần Văn Đ, cụ Trần Thị K, ông Trần Văn T, bà

Trần Thị Q được tiếp tục sử dụng ngôi nhà có diện tích 74,3 m2 (Ký hiệu A1) và công trình phụ nhà tắm, bếp diện tích 16,3 m2 (Ký hiệu A2), có các số đo cụ thể như sau: Cạnh 1- 2 dài 11,19 m; cạnh 2-3 dài 2,68 m; cạnh 3-4 dài 0,34 m; cạnh 4-5 dài 5,65m; cạnh 5-6 dài 0,27 m; cạnh 6-7 dài 2,7 m; cạnh 7-8 dài 1,32 m; cạnh 8-9 dài 11,19 m; cạnh 9-1 dài 6,64 m; cạnh 2-7 dài 5,32 m. Trong trường hợp quyền sử dụng đất của ông Th, bà L đã thế chấp bị xử lý thì phần nhà có ký hiệu 3-4; 4-5; 5-6; 6-3 trên diện tích 1,7 m2 là phần công trình phụ xây lấn sang diện tích đất của hộ liền kề phải dỡ bỏ.

Cụ Trần Văn Đ, cụ Trần Thị Kh được tiếp tục sử dụng một phần nhà xây cấp 4 (Ký hiệu A3) trên đất thế chấp có diện tích 1,2 m2, có số đo cụ thể như sau: Cạnh 10-11; 11-15; 15-10. Trong trường hợp quyền sử dụng đất của ông Th, bà L đã thế chấp bị xử lý thì phần nhà này phải dỡ bỏ.

Ông Trần Văn Đống, bà Trần Thị N và bà Hứa Thị L tiếp tục sử dụng phần căn nhà mái bằng có diện tích 63,0 m2 (Ký hiệu A4), có số do cụ thể như sau: Cạnh 16-17 dài 5,24m; cạnh 17-18 dài 2,69 m; cạnh 18-19 dài 10,36 m; cạnh 19-20 dài 2,47 m; cạnh 20-21 dài 2,01 m; cạnh 21-22 dài 5,39 m; cạnh 22-23 dài 3,32 m; cạnh 23-16 dài 4,87 m, (Phần nhà xây trên đất có diện tích 26,7 m2, ký hiệu 17-18, 18-19, 19-20, 20-17 không nằm trên diện tích đất thế chấp nên không thuộc tài sản bị xử lý. (Có sơ đồ thửa đất và các tài sản trên đất kèm theo).

Trong trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị L bị xử lý để thu hồi nợ thì các tài sản gắn liền trên đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, các chủ sở hữu tài sản trên đất sẽ được nhận lại giá trị tài sản thuộc sở hữu của mình. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ trả toàn bộ khoản nợ, ông Th và bà L sẽ bị xử lý các tài sản khác để thu hồi nợ.

3.Về án phí sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu, được trả lại 10.200.000 đồng (Mười triệu, hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí T òa án số AA/2012/0002568 ngày 26/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

Ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí 22.707.000 đồng (Hai mươi hai triệu, bảy trăm linh bảy nghìn đồng).

4.Về án phí phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu, được trả lại 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001810 ngày 02/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

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 tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc
- VKSND huyện Y;
- TAND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, Tòa kinh tế, Văn phòng.

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

(Đã ký)

Trần Văn Chưng