

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 209/2023/DSPT
Ngày: 12/5/2023.
V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh T**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Hoàng D**

Bà **Nguyễn Thị Tuyết L**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Đ** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông **Bùi Trung N** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 386/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa ra xét xử số 189/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCPXDP.

Địa chỉ: Tầng 16, 23, 24, Tòa nhà Mipec, số 229 Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền ông **Tô Thanh H**, sinh năm 1993. Chức vụ: chuyên viên xử lý nợ (Có mặt). Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2022.

Địa chỉ: 03 Đại lộ Hòa Bình, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 23/2 Khu vực Yên Thượng, phường Lê Bình, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

2.2 Bà **Nguyễn Thị Hồng D**, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 44, Lê Lai, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bị đơn gồm ông Nguyễn Hữu T.

NỘI DUNG VỤ KIẾN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 01 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCPXDP (gọi tắt là PG Bank) ông Tô Thanh H trình bày:**

Khách hàng là ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Hồng D vay vốn tại PG Bank - Chi nhánh Cần Thơ theo Hợp đồng tín dụng số 590.0854/2019/HĐTD-CN ngày 30/12/2019 với những nội dung chính sau đây: Số tiền cho vay: **8.500.000.000 đồng**. Thời hạn cho vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày PG Bank giải ngân vốn vay lần đầu, mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp chi phí mua bất động sản là thửa đất 88 và 262, tờ bản đồ 19 tại ấp Phú Xuân, TT Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, Lãi suất cho vay trong hạn: do hai bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật, được thể hiện trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể, Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn, Lãi suất chậm trả: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và có thể được PG Bank điều chỉnh theo quy định của PG Bank trên cơ sở phù hợp với quy định của NHNN trong từng thời kỳ. Thực hiện Hợp đồng tín dụng này, PG Bank đã giải ngân cho khách hàng 01 lần với tổng số tiền giải ngân là 8.500.000.000 đồng theo Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 590.0854/2019/ĐNGN-KUNN-CN ngày 30/12/2019. Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên của khách hàng tại PG Bank là 04 tài sản bảo đảm, cụ thể:

Tài sản 01: Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 88, TĐĐ 19, địa chỉ ấp Phú Xuân, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 167482, số vào sổ cấp GCN: CS 01647 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 10/10/2019, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 30/12/2019.

Tài sản 02: Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 262, TĐĐ 19, địa chỉ ấp Phú Xuân, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu

Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 222226, số vào sổ cấp GCN: CH 01153 do UBND Huyện Châu Thành cấp ngày 16/12/2019, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 30/12/2019.

Tài sản 03: Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 675, TĐĐ 86, địa chỉ khu vực VII, phường An Bình, quận Ninh Kiều, TP.Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 737610, số vào sổ cấp GCN: CS 13088 do Sở tài nguyên và môi trường TP.Cần Thơ cấp ngày 17/7/2017, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Ninh Kiều ngày 06/12/2017.

Tài sản 04: Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 674, TĐĐ 86, địa chỉ khu vực VII, phường An Bình, quận Ninh Kiều, TP.Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 737611, số vào sổ cấp GCN: CS 13089 do Sở tài nguyên và môi trường TP.Cần Thơ cấp ngày 17/7/2017, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Ninh Kiều ngày 06/12/2017.

Toàn bộ vật phụ, tài sản gắn liền với đất, tài sản được lắp đặt/gắn cố định vào tài sản thế chấp; toàn bộ hoa lợi, lợi tức, phần giá trị, tài sản tăng thêm gắn liền (có thể tách rời hoặc không thể tách rời) với tài sản thế chấp do Bên thế chấp đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng tài sản thế chấp và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp; toàn bộ số tiền, tài sản đền bù, bồi thường (nếu có) liên quan đến tài sản thế chấp và toàn bộ số tiền bảo hiểm (nếu có) cũng thuộc tài sản thế chấp theo khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng thế chấp. PG Bank nhận thế chấp tài sản nêu trên theo:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 590.0854/2019/BĐ ngày 30/12/2019, số công chứng 3644, quyền số 02/2019-SCT/HĐGD ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân Thắng, tỉnh Hậu Giang. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 590.0854A/2019/BĐ ngày 27/12/2019, số công chứng 13242, quyền số 07/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Liên. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Từ khi khách hàng vi phạm nghĩa vụ trả nợ, PG Bank đã nhiều lần gửi thông báo và liên hệ để làm việc với ông T và bà D yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ bảo đảm cho PG Bank nhưng đến nay vẫn chưa trả nợ cũng không hợp tác để xử lý khoản nợ cho PG Bank. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án và xem xét phán quyết buộc:

Buộc ông T và bà D thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ còn lại của Hợp đồng tín dụng, số tiền tạm tính đến ngày 20/7/2022 là: 8,405,424,610 đồng; Trong đó: (Nợ gốc là: 7.754.493.900 đồng, Lãi trong hạn: 609,914,229 đồng, Lãi quá hạn: 41,016481 đồng), Tổng số nợ này chưa kể số lãi phát sinh thêm sau ngày 20/7/2022 cho đến ngày khoản vay được thanh toán toàn bộ. Thời hạn thanh toán: ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 21/7/2022 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ tại PG Bank theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kèm theo. Trong trường hợp ông T và bà D không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ trên thì đề nghị Tòa án tuyên PG Bank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho PG Bank. Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ phải tiếp tục trả nợ cho đến khi dứt nợ và PG Bank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

**** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:***

Ngày 30/12/2019 ông có đứng vay thế chấp tại Ngân hàng PG bank theo hợp đồng số 590.0854/2019/HĐTD với số tiền là 8.500.000.000 đồng và đã thực hiện nghĩa vụ đúng hạn. Đầu năm 2021 do tình hình dịch bệnh Covid 19 làm ăn khó khăn nên không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T xin gia hạn thêm 01 tháng để thực hiện nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng. Sau thời hạn 01 tháng nếu ông T không thanh toán thì nguyên đơn có quyền tiến hành các thủ tục theo qui định.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại Bản án sơ thẩm số: 118/2022/DSST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCPXDP (PG bank). Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn do nguyên đơn đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa.

Buộc bị đơn Nguyễn Hữu T, Nguyễn Thị Hồng D có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCPXDP tạm tính đến ngày 19/9/2022 với tổng số

tiền là 8.548.771.951đồng. Trong đó nợ gốc là 7.754.493.000đồng, nợ lãi là 794.278.951đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thi hành thì hàng tháng bị đơn còn phải thanh toán khoản lãi phát sinh sau ngày 19/9/2022 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất qui định tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp bị đơn không thanh toán số nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản mà bị đơn đã thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế tài sản Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 590.0854/2019/BĐ ngày 30/12/2019, số công chứng 3644, quyền số 02/2019-SCT/HĐGD ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân Thắng, tỉnh Hậu Giang và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 590.0854A/2019/BĐ ngày 27/12/2019, số công chứng 13242, quyền số 07/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Liên. Tài sản thế chấp là: Một phần Quyền sử dụng đất diện tích 843.6m² (diện tích không bị thu hồi) tại địa chỉ: Thửa đất số 88, TĐĐ 19, địa chỉ ấp Phú Xuân, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 167482, số vào sổ cấp GCN: CS 01647 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 10/10/2019, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 30/12/2019; Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 675, TĐĐ 86, địa chỉ khu vực VII, phường An Bình, quận Ninh Kiều, TP.Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 737610, số vào sổ cấp GCN: CS 13088 do Sở tài nguyên và môi trường TP.Cần Thơ cấp ngày 17/7/2017, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Ninh Kiều ngày 06/12/2017; Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 674, TĐĐ 86, địa chỉ khu vực VII, phường An Bình, quận Ninh Kiều, TP.Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 737611, số vào sổ cấp GCN: CS 13089 do Sở tài nguyên và môi trường TP.Cần Thơ cấp ngày 17/7/2017, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Ninh Kiều ngày 06/12/2017.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi dứt nợ và nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của bị đơn để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 26 tháng 9 năm 202: bị đơn ông Nguyễn Hữu T kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, đề nghị bỏ điều khoản đã tuyên “Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi dứt nợ và nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của bị đơn để thu hồi toàn bộ khoản nợ”.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Đại diện của các bị đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm đề nghị bỏ điều khoản đã tuyên “Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi dứt nợ và nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của bị đơn để thu hồi toàn bộ khoản nợ”. Vì ngân hàng đã sai sót kể từ khi đi thẩm định quy hoạch và thẩm định tài sản không đúng quy định dẫn đến kết quả định giá tài sản quá cao để cho bị đơn vay số tiền quá lớn. Hiện tại, tài sản bảo đảm đã bị Nhà nước ra Quyết định thu hồi một phần theo đúng quy hoạch có từ năm 2014 để làm khu quản lý, vận hành và sửa chữa của Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 2. Vì vậy, khi phần tài sản bảo đảm bị thu hồi và đền bù theo giá thẩm định của Nhà nước sẽ thấp hơn so với giá thẩm định của Ngân hàng, không đủ bù vào khoản nợ đã vay thì Ngân hàng phải chịu một phần trách nhiệm, không thể để bị đơn chịu toàn bộ trách nhiệm trong việc chi trả khoản nợ còn thiếu sau khi xử lý các tài sản đảm bảo còn lại.

Đại diện nguyên đơn đề nghị: Giữ y án sơ thẩm vì việc Ngân hàng thẩm định là phù hợp và các điều khoản hai bên khi ký kết hợp đồng tín dụng đã thỏa thuận rất cụ thể trách nhiệm nếu vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

**** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:***

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng.

Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn ông T kháng cáo trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

Xét đề nghị bỏ điều khoản đã tuyên “*Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi dứt nợ và nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của bị đơn để thu hồi toàn bộ khoản nợ*”.

Thấy rằng: Việc ông T cho rằng: ngân hàng đã sai sót kể từ khi đi thẩm định quy hoạch, và thẩm định tài sản không đúng quy định dẫn đến kết quả định giá tài sản quá cao để cho bị đơn vay số tiền quá lớn. Phía bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở để đánh giá.

Hợp đồng tín dụng giữa hai bên đã ký với các điều khoản rất cụ thể để ràng buộc trách nhiệm pháp lý giữa các bên nên việc ông T nại ra là không có căn cứ để chấp nhận.

Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng và thế chấp bằng quyền sử dụng đất, bị đơn thừa nhận gốc và lãi nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả gốc và lãi và xử lý tài sản thế chấp và ghi nhận trách nhiệm thi hành khi bản án có hiệu lực được thi hành án là có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn: giữ y án sơ thẩm theo hướng phân tích như đã nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng khác

[1] Về quan hệ pháp luật:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Bị đơn cư trú tại quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ; Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc thụ lý vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn Nguyễn Thị Hồng D trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng bà D vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án áp dụng Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, cấp phúc thẩm đưa ra xét xử vắng mặt đương sự nêu trên là phù hợp.

[3] Xét hợp đồng tín dụng, giữa Ngân hàng và các bị đơn, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc trả gốc và lãi là có cơ sở. Các bên cũng không kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên phần này nên không đặt ra xem xét lại.

[4] *Về thủ tục hình thức kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Hữu T có đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức.

[5] *Xét nội dung kháng cáo:* Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật.

[5.1] Ông T kháng cáo đề nghị bỏ điều khoản đã tuyên “*Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi dứt nợ và nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của bị đơn để thu hồi toàn bộ khoản nợ*”. Bị đơn cho rằng: Ngân hàng đã sai sót kể từ khi đi thẩm định quy hoạch và thẩm định tài sản không đúng quy định dẫn đến kết quả định giá tài sản quá cao để cho bị đơn vay số tiền quá lớn.

[5.2] Thấy rằng: Theo hồ sơ cho thấy Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định tài sản, theo đó vào ngày 30/12/2019 đã lập Biên bản định giá tài sản bảo đảm xác định căn cứ để tính giá, cũng như định giá tài sản đảm bảo. Văn bản này có lập thành biên bản và các bên tham gia ký tên thông nhất, ngoài ra còn kèm theo Kết quả định giá tài sản bảo đảm bất động sản, có thêm Phụ lục 1&2 của của Phòng định giá khối quản lý rủi ro của Ngân hàng. (Bút lục 242 đến 247). Phía bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở để đánh giá. Do vậy, việc ông T nại ra là chưa có cơ sở để xem xét.

[5.3] Việc ông T cho rằng hiện tại, tài sản bảo đảm đã bị Nhà nước ra Quyết định thu hồi một phần để làm khu quản lý, vận hành và sửa chữa của Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 2. Vấn đề Nhà nước thu hồi đã được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ và có Công văn trả lời số 1709/UBND ngày 088/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang xác định cơ sở pháp lý của việc thực hiện thu hồi đất, quá trình thực hiện thu hồi và các vấn đề liên quan đến xử lý quyền sử dụng đất đang thế chấp. Khi ông T cũng như Ngân hàng chọn lựa đầu tư và thẩm định cho vay các bên phải dự trù được rủi ro có thể xảy ra và phải chịu một phần trách nhiệm khi xử lý các tài sản đảm bảo. Hợp đồng tín dụng

giữa hai bên đã ký với các điều khoản rất cụ thể tại Điều 7 và Điều 8 của Hợp đồng để ràng buộc trách nhiệm pháp lý giữa các bên nên việc ông T nại ra để cho rằng thuộc lỗi của Ngân hàng là không có cơ sở để xem xét, có căn cứ nên không chấp nhận việc nại ra này. Do vậy, cấp sơ thẩm tuyên buộc trách nhiệm trả nợ và của lý tài sản thế chấp đã đảm bảo là có căn cứ nên giữ y phần tuyên này.

[5.4] Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng và thế chấp bằng quyền sử dụng đất, bị đơn thừa nhận gốc và lãi nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả gốc và lãi và xử lý tài sản thế chấp và ghi nhận trách nhiệm thi hành khi bản án có hiệu lực được thi hành án là có cơ sở. Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ khách hàng phải tiếp tục trả nợ cho đến khi dứt nợ và Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của Khách hàng để thu hồi toàn bộ khoản nợ như án sơ thẩm đã tuyên là căn cứ vào nội dung mà các bên đã thỏa thuận khi vay và thế chấp nên không có căn cứ để sửa án như ông T yêu cầu.

[6] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và về chi phí thẩm định tại chỗ: giữ y như án sơ thẩm.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ như đã nêu trên phù hợp với quan điểm với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do yêu cầu khởi kiện của kháng cáo không chấp nhận nên ông T phải chịu án phí.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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.

Tuyên xử: Không Chấp nhận kháng cáo của các bị đơn: Giữ Y Bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCPXDP (PG bank).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn do nguyên đơn đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa.

Buộc bị đơn Nguyễn Hữu T, Nguyễn Thị Hồng D có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCPXDP tạm tính đến ngày 19/9/2022 với tổng số tiền là 8.548.771.951 đồng (Tám tỷ, năm trăm bốn mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn, chín trăm năm mươi một đồng). Trong đó nợ gốc là 7.754.493.000 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm năm mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn đồng), nợ lãi là 794.278.951 đồng (Bảy trăm chín mươi bốn triệu, hai trăm bảy mươi tám nghìn, chín trăm năm mươi một đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thi hành thì hàng tháng bị đơn còn phải thanh toán khoản lãi phát sinh sau ngày 19/9/2022 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất qui định tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp bị đơn không thanh toán số nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản mà bị đơn đã thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 590.0854/2019/BĐ ngày 30/12/2019, số công chứng 3644, quyền số 02/2019-SCT/HĐGD ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân Thắng, tỉnh Hậu Giang và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 590.0854A/2019/BĐ ngày 27/12/2019, số công chứng 13242, quyền số 07/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Liên. Cụ thể:

Tài sản thế chấp là: Một phần Quyền sử dụng đất diện tích 843.6 m² (diện tích không bị thu hồi) tại địa chỉ: Thửa đất số 88, TĐĐ 19, địa chỉ ấp Phú Xuân, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 167482, số vào sổ cấp GCN: CS 01647 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 10/10/2019, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 30/12/2019;

Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 675, TĐĐ 86, địa chỉ khu vực VII, phường An Bình, quận Ninh Kiều, TP.Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 737610, số vào sổ cấp GCN: CS 13088 do Sở tài nguyên và môi trường TP.Cần Thơ cấp ngày 17/7/2017, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Ninh Kiều ngày 06/12/2017;

Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 674, TĐĐ 86, địa chỉ khu vực VII, phường An Bình, quận Ninh Kiều, TP.Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 737611, số vào sổ cấp GCN: CS 13089 do Sở tài nguyên và môi trường TP.Cần Thơ cấp ngày 17/7/2017, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Ninh Kiều ngày 06/12/2017.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi dứt nợ và nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của bị đơn để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền 6.000.000đồng (Sáu triệu đồng). Bị đơn có trách nhiệm hoàn lại số tiền 6.000.000đồng (Sáu triệu đồng) cho nguyên đơn ở giai đoạn thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp 116.548.772đồng (Một trăm mười sáu triệu, năm trăm bốn mươi tám nghìn, bảy trăm bảy mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền 57.990.000đồng (Năm mươi bảy triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0008285 ngày 15/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T phải chịu là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) chuyển tiền tạm ứng án phí dân sự ông T đã nộp theo biên lai thu số 0008677 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ thành án phí

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 12/5/2023).

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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân quận Cái Răng;
- Chi Cục THADSQ. Cái Răng
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Minh T

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Hoàng D

Nguyễn Thị Tuyết L

Lê Thị Minh T