TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:133/2023/DS-PT
Ngày: 14-8-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ
Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14-8-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 106/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 11-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2023/QĐ-PT ngày 27-6-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 148A/2023/QĐ-PT ngày 21-7-2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 126/2023/QĐ-TA ngày 11-8-2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần M;
Địa chỉ: 21 C, quận Đ, thành phố Hà Nội;
Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đ – Chủ tịch HĐQT *(vắng mặt);*
Đại diện hợp pháp:
- Công Ty TNHH Q - Ngân hàng TMCP M - là đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 154/UQ.MB-MBAMC ngày 18-3-2021;
- Ông Mạc Đức T –Phó Giám đốc Công Ty Q- Chi nhánh Đông Nam Bộ - Là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 1720/UQ-MBAMC ngày 21-3-2023 *(vắng mặt)*;
- Ông Lê Văn S – Chuyên viên xử lý nợ - Công ty Q- Ngân hàng TMCP M; địa chỉ Lầu 3, Tòa nhà N, Số 91 đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình T - là

đại diện ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 126/UQ-MBAMC ngày 21-3-2023 *(có mặt)*.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn S, sinh năm 1977 và bà Lê Thị N, sinh năm 1979; Cùng địa chỉ: 106/20D đường H, Phường 10, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(vắng mặt)*.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Văn D, sinh năm 1979 và bà Dương Thị V, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: 106/20B đường H, Phường 10, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(vắng mặt)*.

4. *Người làm chứng:* Ông Lê Kinh N sinh năm 1977,
Địa chỉ: 122/1C2 N phường 10, TP V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(vắng mặt)*.

5. *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương Mại Cổ phần M – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14-8-2019 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần M trình bày:

Ngày 16-5-2017, bị đơn là ông Phạm Văn S và bà Lê Thị N đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần M – Chi nhánh B (gọi tắt là MB) Hợp đồng tín dụng số 14416.17.560.3257358.TD cùng các khế ước nhận nợ như sau:

Khế ước số LD1713765982 ngày 17-5-2017 vay để tiêu dùng; số tiền vay 300.000.000đ; Lãi suất 11%; thời hạn vay đến tháng 4-2024.

Khế ước số LD1716635600 ngày 15-6-2017 vay để tiêu dùng; số tiền vay 400.000.000đ; Lãi suất 11%; thời hạn vay đến tháng 6-2037.

Tổng số tiền ngân hàng MB đã giải ngân cho bị đơn là 700.000.000đ (*bảy trăm triệu đồng*).

Kể từ khi ký hợp đồng tín dụng đến nay, bị đơn chỉ thanh toán được cho MB tổng số tiền là 76.515.528 đồng (trong đó nợ gốc là 39.902.029 đồng và nợ lãi là 36.613.499 đồng). Sau đó bị đơn đã không thực hiện trả nợ gốc và lãi đúng theo cam kết. MB đã nhiều lần gửi thông báo, công văn yêu cầu trả nợ hoặc bàn giao tài sản bảo đảm cho MB xử lý theo đúng quy định nhưng bị đơn đều không thực hiện.

Dư nợ của bị đơn tại MB tính đến ngày 11-4-2023 như sau:

Đối với khế ước số LD1713765982, nợ gốc 266.129.971đ, nợ lãi 204.129.971đ, tổng là 470.259.942đ.

Đối với khế ước số LD1716635600, nợ gốc 393.968.000đ, nợ lãi 299.236.711đ, tổng cộng là 693.204.711đ.

Tổng cộng hai khế ước là 1.163.464.653 đồng (*Một tỷ, một trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi bốn nghìn, sáu trăm năm mươi ba đồng*).

Để đảm bảo cho khoản vay tín dụng nêu trên bị đơn ông S đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 14417.17.560.32573358.BĐ ngày 16-5-2017 toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ số 106/20D H, Phường 10, TP V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, diện tích 163.2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 647578 ngày 02-04-2013 do UBND TP Vũng Tàu cấp đứng tên ông Phạm Văn S (gọi tắt là thửa đất số 65).

Nay MB yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc bị đơn thanh toán cho MB số tiền: 1.163.464.653 đ *(Một tỷ, một trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi bốn nghìn, sáu trăm năm mươi ba đồng)*, bao gồm 660.097.971 đồng nợ gốc; 503.366.682 đồng nợ lãi (tạm tính đến hết ngày 11-4-2023);

2. Kể từ ngày 12-4-2023 bị đơn còn phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa N tại Hợp đồng cho vay số 14416.17.560.3257358. TD cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Về việc bị đơn cho rằng trong đất thế chấp thửa 65 có nhà đất của em bị đơn là ông Phạm Văn D và bà Dương Thị V: MB nhận thế chấp tài sản của bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Trước khi thế chấp, tài sản đã được Cơ quan nhà nước cập nhật thủ tục sang tên ông S, do đó ông S có toàn quyền của người sử dụng đất được quy định tại điều 167 Luật đất đai. Ông S đã có cam kết tài sản này là của riêng và có toàn quyền của chủ sở hữu; MB đã đăng ký thế chấp theo đúng quy định. Do đó, MB là bên thứ 3 ngay tình cần được bảo vệ.

Mặt khác căn cứ theo mục 1, phần II, Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 hướng dẫn của Tòa án về giao dịch thế chấp. Theo đó trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không bị vô hiệu.

Ngoài ra, tại thời điểm khách hàng thế chấp tài sản thì biên bản thẩm định tài sản của MB đã lưu ý trên tài sản thế chấp có công trình xây dựng là 1 căn nhà cấp 3 và 1 căn nhà cấp 4 xây dựng không phép. MB không có đủ năng lực, không có nghĩa vụ và không được tiếp cận để xác minh tính pháp lý của Công trình xây dựng.

Như vậy, việc nhận thế chấp tài sản của MB hiện đã đầy đủ về mặt pháp lý, tài sản của ông S phù hợp với quy định của pháp luật nên MB nhận thế chấp tài sản là đúng theo quy định pháp luật.

Tại Tòa án, MB đã được tiếp cận và nghiên cứu tài liệu chứng cứ về nhà đất thửa 65 do bị đơn và ông D nộp. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận thửa đất số 65

là tài sản chung của bị đơn và ông D chưa được phân chia như Biên bản họp của gia đình bị đơn thì MB là bên thứ 3 ngay tình. Yêu cầu Tòa án xác định phần tài sản của ông S và ông D trong khối tài sản chung để yêu cầu phát mãi tài sản và trả lại giá trị phần của ông D được hưởng theo quy định tại điều Điều 209 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo nội dung án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dung đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp quy định "Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật …Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa N bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)".

3. Do vậy, nếu ông bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì MB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là thửa đất số 65 và tài sản trên đất để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB.

4. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho MB.

Bị đơn:

- Ông Phạm Văn S trình bày: Ông S và vợ là bà N có ký kết các hợp đồng tín dụng số 14416.17.560.3257358.TD ngày 15-6-2017 và các khế ước nhận nợ số LD1713765982 ngày 17-5-2017 và LD1716635600 ngày 15-6-2017. Tính đến ngày 11-4-2023 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 1.163.464.653 đ (*Một tỷ, một trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi bốn nghìn, sáu trăm năm mươi ba đồng*), bao gồm 660.097.971đ nợ gốc; 503.366.682 đồng nợ lãi như nguyên đơn đã trình bày.

Ngày 16-5-2017, bị đơn ông có ký hợp đồng thế chấp số 14417.17.560.32573358.BĐ đúng như nguyên đơn nêu.

Tuy nhiên về nguồn gốc nhà đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 42, Phường 10, TP V (gọi tắt là thửa đất số 65) mà bị đơn thế chấp cho nguyên đơn là tài sản của cha mẹ ông S cho hai anh em là ông S và ông D. Việc cho nhà đất thể hiện tại biên bản họp gia đình ngày 30-12-2006. Trên đất đã có 02 căn nhà từ trước năm 2008, trong đó 01 căn nhà cấp 4, số nhà 106/20D trên diện tích 70,8m^2 do bị đơn

đang sử dụng; 01 căn nhà cấp 4 xây sửa lại 02 tầng, số nhà 106/20B do ông D, bà V sử dụng. Nhà đất đều ở đường H, Phường 10, thành phố V.

Tại thời điểm đó, đất nông nghiệp không đủ điều kiện tách thửa nên ông S và ông T thỏa N để ông S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647578, ngày 02-4-2013 do UBND TP Vũng Tàu cấp.

Năm 2017 do thiếu tiền làm ăn, ông S đã lừa dối nguyên đơn đây là tài sản riêng của ông S, làm bản cam kết tài sản riêng (có bà N ký) để thế chấp toàn bộ nhà đất trên cho nguyên đơn vay tiền mà không thông báo cho ông T, bà V biết.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phát mãi toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 42, gồm 02 căn nhà tại địa chỉ số 106/20D và 106/20B H, Phường 10, TP V để thu hồi nợ ông S không đồng ý. Ông S chỉ đồng ý phát mãi nhà đất số 106/20D đường H, Phường 10, TP V để thu hồi tiền, trả nợ cho nguyên đơn. Lý do một phần đất có nhà trên đó tại số 106/20B đường H, Phường 10, TP V là tài sản của ông T, bà V.

- Bà Lê Thị N vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải cũng như tại các phiên tòa xét xử không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T, bà Dương Thị V tại biên bản lấy lời khai ngày 22-5-2020 trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 42, Phường 10, TP V (gọi tắt là thửa đất số 65) mà ông S, bà N thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần M – Chi nhánh B (gọi tắt là MB) là tài sản của cha mẹ ông T và ông S (cụ Phạm Văn C, chết năm 2006 và cụ Phạm Thị X, chết năm 2019). Khi cha mẹ còn sống, vào khoảng năm 1999 đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 có địa chỉ 106/20B H, Phường 10 – là phần nhà đất hiện nay ông T, bà V đang sử dụng. Ngày 30-12-2006 gia đình có lập biên bản họp, đã thống nhất tại mục 3/ là cho ông S 75m^2 đất (ngang 5 x dài 15m) đất tại đường H, Phường 10, TP V (chưa có nhà) và tại mục 4/ là cho ông T 100m^2 đất (ngang 5 x dài 20m) tại đường H, Phường 10 (đã có nhà).

Tuy nhiên, thời điểm đó ông T thường đi làm ăn xa, đất này lại là đất nông nghiệp chưa có thổ cư nên chưa thể tách thửa, nên ông T và ông S thống nhất để ông S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ năm 2007, UBND Phường 10 đã xác nhận vợ chồng ông T, bà V có nhà cấp 4 tại địa chỉ 106/20B H, Phường 10, TP V.

Năm 2012, ông T làm đơn xin sửa chữa nhà được tổ trưởng tổ dân phố số 3, khu phố 1, Phường 10, TP V xác nhận.

Năm 2016, trong quá trình ông T sữa chữa nhà (xây thêm tầng 2) thì bị Phường xử phạt vi phạm hành chính bằng quyết định 75/QĐ-UBND ngày 27-6-2016 của Chủ tịch UBND Phường 10.

Các chứng cứ trên thể hiện nhà đất 106/20B H, Phường 10 trên 01 phần thửa đất số 65 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà V, hình thành trước khi ông S, bà N ký hợp đồng thế chấp toàn bộ thửa đất số 65 cho MB để vay tiền.

Nay ông S, bà N không thanh toán được nợ và ngân hàng yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản nhà đất thuộc thửa đất số 65 để thu hồi nợ thì ông T, bà V không đồng ý. Ông T, bà V đề nghị ông S, bà N phải thanh toán toàn bộ tiền nợ cho ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Trường hợp ông S, bà N không trả được nợ thì đề nghị Tòa án tuyên phát mãi phần tài sản có nhà đất của ông S, không đồng ý phát mãi phần tài sản có nhà đất của ông T, bà V.

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 11-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền nợ tính đến ngày 11-4-2023 là 1.163.464.653 đ, trong đó: Nợ gốc là 660.097.971đ; nợ lãi là 503.366.682 đ theo hợp đồng tín dụng số 14416.17.560.3257358.TD ngày 16-5-2017, khế ước nhận số LD1713765982 ngày 17-5-2017 và khế ước nhận nợ số LD1716635600 ngày 15-6-2017.

Bị đơn phải thanh toán tiếp toàn bộ tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng nêu trên cho nguyên đơn đến ngày thanh toán hết nợ.

2. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14417.17.560.3257358.BĐ ngày 16-5-2017 giữa ông Phạm Văn S, bà Lê Thị N với Ngân hàng Thương mại Cổ phần M bị vô hiệu do bị lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật. Không chấp nhận việc Ngân hàng TMCP M được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 65 để thu hồi nợ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 17-4-2023, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP M kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp số 14417.17.560.3257358.BĐ ngày 16-5-2017 giữa ngân hàng và ông Phạm Văn S vô hiệu do có sự lừa dối là không đúng quy định của pháp luật. Khi thế chấp, ông S đã có cam kết tài sản riêng và có toàn quyền của chủ sở hữu. Tại thời điểm ngân hàng nhận thế chấp ông S là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao dịch thế chấp đã được đăng ký theo đúng quy định, vì vậy ngân hàng là bên thứ 3 ngay tình cần được bảo vệ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng án lệ

số 11/2017/AL sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng thế chấp số 14417.17.560.3257358.BĐ ngày 16-5-2017 giữa ngân hàng và ông Phạm Văn S hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:***

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Theo kết quả xác minh, xem xét, thẩm định tại chỗ, trên thửa đất số 65 hiện có một căn nhà cấp 4, diện tích đất 70,8m^2, số nhà 106/20D đường H, Phường 10 xây dựng từ năm 2008 hiện do ông S, bà N sử dụng và một căn nhà hai tầng, diện tích đất 92,4m^2, số nhà 106/20B đường H, Phường 10 xây dựng năm 1999, sửa lại vào năm 2016 hiện do bà Vân, ông T đang sử dụng.

Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 65 tuy chỉ đứng tên ông Phạm Văn S nhưng thực tế có 01 phần tài sản là 01 căn nhà 02 tầng, mang số 106/20B đường H, diện tích đất 92,4m^2 thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông T, bà V. Nguồn gốc đất do bố mẹ tặng cho ông S và ông T từ năm 2006.

Như vậy, Ngân hàng MB đã không xem xét, thẩm định, xác minh đầy đủ, chính xác chủ sở hữu, sử dụng đất và tài sản trên đất mà chỉ dựa vào cam kết của ông S, bà N để nhận thế chấp tài sản, trong đó có 01 phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người khác là không hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên như án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ theo quy định, nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ: Phần nợ gốc và nợ lãi bị đơn phải thanh toán tính đến ngày xét xử sơ thẩm đã có tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án; Ngân hàng đã tính toán cụ thể theo hợp đồng tín dụng do hai bên ký là

1.163.464.653 đ (*Một tỷ, một trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi bốn nghìn, sáu trăm năm mươi ba đồng*); bị đơn cũng thống nhất nợ như số liệu của Ngân hàng đưa ra và đồng ý trả; Bản án sơ thẩm cũng đã tuyên cụ thể và không có kháng cáo, kháng nghị về phần này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về xử lý, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, thấy rằng:

[3.1] Tài sản bị đơn thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất 163m^2 thuộc thửa 65, tờ bản đồ 42, đường H, Phường 10, TP V, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647578 do UBND TP. V cấp ngày 02-4-2013, đứng tên ông Phạm Văn S (gọi tắt là thửa đất số 65). Kèm theo hồ sơ thế chấp có "Bản cam kết" nội dung bị đơn cam kết Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 42, Phường 10, TP. Vũng Tàu là tài sản riêng của bị đơn *(BL 73)*.

[3.2] Theo kết quả xác minh, xem xét, thẩm định tại chỗ và Bản sơ đồ vị trí thửa đất ngày 26-11-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu thì trên thửa đất số 65 hiện có 02 căn nhà, cụ thể:

- Một căn nhà 01 tầng loại 3 trên diện tích đất 70,8m^2, mang số 106/20D đường H, Phường 10, được xây dựng từ năm 2008, hiện do bị đơn đang sử dụng.

- Một căn nhà 02 tầng loại 2 trên diện tích đất 92,4m^2, mang số 106/20B đường H, Phường 10 được xây dựng lần đầu khoảng năm 1999, sửa lại vào năm 2016, hiện do bà V, ông T đang sử dụng.

(Các BL 126,127, 139, 140, 142, 147,148, 152).

[3.3] Bị đơn và ông T, bà V đều trình bày bị đơn và ông T là anh em ruột, nguồn gốc đất 163m^2 thửa 65 do bố mẹ tặng cho bị đơn và ông T từ năm 2006. Trong đó diện tích đất bị đơn được cho là 75m^2, đo thực tế hiện nay là 70,8m^2; ông T được cho là 100m^2, đo thực tế hiện nay là 92,4m^2. Hai anh em thỏa thuận miệng để một mình bị đơn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do là đất nông nghiệp không đủ điều kiện tách thửa. Trình bày của ông T và bị đơn phù hợp nội dung "Biên bản họp gia đình ngày 30-12-2006" và các tài liệu chứng cứ bà V, ông T cung cấp. Nhà của bị đơn và của ông T đều đã tồn tại trên thửa đất số 65 từ trước khi MB nhận thế chấp thửa đất này *(các BL 111-114, 116)*.

[3.4] Như vậy, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 65 tuy chỉ đứng tên bị đơn nhưng thực tế có 01 phần tài sản là căn nhà 02 tầng, mang số 106/20B đường H, diện tích đất 92,4m^2 thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông T, bà V.

[3.5] Do đó năm 2017, bị đơn đã tự làm "Bản cam kết tài sản riêng" để đem toàn bộ tài sản thế chấp cho MB mà không báo cho vợ chồng ông T biết là hành vi không trung thực với vợ chồng ông T và với cả MB.

[3.6] Về phía MB đã không xem xét, thẩm định, xác minh đầy đủ, chính xác chủ sở hữu, sử dụng đất và tài sản trên đất mà chỉ dựa vào cam kết của bị đơn để nhận thế chấp tài sản, trong đó có 01 phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người khác. Tại Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 16-5-2017 xác định giá trị tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 163m^2 đất nông nghiệp, giá trị 1.430.000.000đ nhưng không thể hiện vật kiến trúc trên đất *(BL76).* Trong khi đó 02 căn nhà trên thửa đất số 65 rất dễ phân biệt vì thửa đất này có cả mặt tiền phía trước và mặt tiền phía sau, mỗi căn nhà quay sang một mặt tiền và loại nhà cũng khác nhau, nhà bị đơn ở là nhà 01 tầng còn nhà ông T ở là nhà 02 tầng.

[3.7] MB cho rằng căn cứ mục 1, phần II, Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về giao dịch thế chấp thì Ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Thấy rằng người thứ ba ngay tình quy định mục 1, Phần II, Công văn 64/TANDTC-PC chỉ áp dụng cho trường hợp *nếu bị đơn có giao dịch dân sự với người khác và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nhưng sau đó giao dịch này bị vô hiệu mà ở thời điểm xem xét kết luận giao dịch đó vô hiệu thì tài sản đã được bị đơn chuyển giao bằng việc thế chấp cho Ngân hàng, đồng thời việc thế chấp phải đúng theo quy định pháp luật* thì Ngân hàng mới là người thứ ba ngay tình. Theo đó, bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu nên MB không phải là người thứ 3, đồng thời quá trình lập hồ sơ cho vay, nhận thế chấp tài sản, MB cũng không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp như trên đã nêu nên việc thế chấp chưa đảm bảo như quy định tại Khoản 1 Điều 317 Bộ luật dân sự, không được coi là thế chấp theo đúng quy định pháp luật nên không có căn cứ áp dụng hướng dẫn này.

[3.8] MB cũng yêu cầu áp dụng Án lệ số 11/2017 để giải quyết vụ án, thấy rằng: Tình huống Án lệ số 11/2017/AL chỉ áp dụng khi quyền sử dụng đất thế chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn, chỉ có tài sản trên đất là của người khác. Nhưng trong vụ án này, nhà và đất thuộc thửa A theo sơ đồ vị trí ngày 26-11-2020 diện tích đất 92,4m^2, mang số nhà 106/20B đường H đều là tài sản của ông T, bà V*(BL 145)*. Việc áp dụng Án lệ chỉ khi có tình huống tương tự phần "Nội dung án lệ" còn tình huống vụ án này không tương tự với tình huống Án lệ số 11/2017/AL nên căn cứ khoản 2 Điều 8, Nghị quyết 04/2019/ND-HĐTP ngày 18-6-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không có cơ sở áp dụng Án lệ số 11/2017/AL để giải quyết vụ án.

[3.9] Với những chứng cứ và phân tích đã nêu, thấy rằng giao dịch thế chấp giữa bị đơn với MB là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, cả MB và bị đơn đều có lỗi, việc bị đơn vay tiền của MB là có thật, gần như chưa trả xong nợ gốc và lãi như đã nêu, đồng thời trong thửa đất số 65 có một phần quyền sử dụng đất là 70,8m^2 và một căn nhà trên đó là của bị đơn nên cho phép MB được xử lý phần tài sản của vợ chồng bị đơn để thu hồi nợ nếu bị đơn không trả xong nợ. Diện tích nhà đất còn lại của thửa đất số 65 thuộc quyền sử dụng của ông T, bà V từ trước khi bị

đơn thế chấp cho MB, đồng thời ông T, bà V không biết việc bị đơn thế chấp nên hợp đồng thế chấp bị vô hiệu phần này theo quy định tại Điều 130, 408 Bộ luật dân sự. Do vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của MB, sửa một phần Bản án sơ thẩm như đã phân tích.

[4] Trường hợp phải phát mãi phần nhà đất của bị đơn thì quyền ưu tiên mua tài sản trong khối tài sản chung được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự, việc xác lập quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng diện tích đất của bị đơn thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

[5] Những vấn đề khác như án phí, chi phí tố tụng đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật.

[6] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. MB không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 293, 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 130, Khoản 1 Điều 317, Điều 408 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

Chấp nhận 01 phần nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP M;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 11-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần M.

- Buộc ông Phạm Văn S và bà Lê Thị N phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần M tổng số tiền tính đến ngày 11-4-2023 là 1.163.464.653 đ (*Một tỷ, một trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi bốn nghìn, sáu trăm năm mươi ba đồng*), trong đó: Nợ gốc là 660.097.971đ (*Sáu trăm sáu mươi sáu triệu, không trăm chín bảy nghìn, chín trăm bảy mươi mốt đồng*); nợ lãi là 503.366.682 đ (*Năm trăm lẻ ba triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm tám mươi hai đồng*) theo hợp đồng cho vay số 14416.17.560.3257358.TD ngày 16-5-2017, khế ước nhận nợ số LD1713765982 ngày 17-5-2017 và khế ước nhận nợ số LD1716635600 ngày 15-6-2017.

- Kể từ ngày 12-4-2023, ông Phạm Văn S và bà Lê Thị N còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa N trong hợp đồng tín dụng nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần M cho đến khi thi hành án xong.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 14417.17.560.3257358.BĐ ngày 16-5-2017 tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký giữa ông Phạm Văn S với Ngân hàng Thương mại Cổ phần M bị vô hiệu phần thế chấp quyền sử dụng đất có căn nhà hai tầng, mang số 106/20B đường H, Phường 10, thành phố V của ông Phạm Văn T và bà Dương Thị V trên diện tích 92,4m^2, theo vị trí tọa độ 1-2-3-4-1 tại sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 26-11-2020, thuộc thửa số 65, tờ bản đồ 42, đường H, Phường 10, TP Vũng Tàu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647578 do UBND TP. Vũng Tàu cấp ngày 02-4-2013 cho ông Phạm Văn S *(Đính kèm Bản sơ đồ vị trí thửa đất ngày 26-11-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu).*

3. Nếu ông Phạm Văn S, bà Lê Thị N không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng phần diện tích đất 70,8m^2, theo vị trí tọa độ 5-6-4-3-5 tại sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 26-11-2020, thuộc thửa số 65, tờ bản đồ 42, đường H, Phường 10, TP Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647578 do UBND TP. Vũng Tàu cấp ngày 02-4-2013 cho ông Phạm Văn S, để thu hồi nợ *(Đính kèm Bản sơ đồ vị trí thửa đất ngày 26-11-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu).*

Trường hợp phải phát mãi phần nhà đất của bị đơn thì quyền ưu tiên mua tài sản trong khối tài sản chung được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự, việc xác lập quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng diện tích đất của bị đơn thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 8.949.000đ (*Tám triệu, chín trăm bốn mươi chín nghìn đồng)*, ông Phạm Văn S và bà Lê Thị N phải trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần M.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn S và bà Lê Thị N phải chịu 46.903.940đ (*Bốn mươi sáu triệu, chín trăm lẻ ba nghìn, chín trăm bốn mươi đồng*).

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần M không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 18.000.000đ (*Mười tám triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002301 ngày 09-10-2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP M không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0000324 ngày 27-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7. 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 N 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, 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14-8-2023).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ