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: 06/2023/DSPT
Ngày: 09/01/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

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 Trang**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Hoàng Dũng**

Bà **Phan Thị Hồng Dung**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Huỳnh Minh Đức** - Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Phi**- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 255/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DSST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn*: **Ngân hàng TMCP Đ

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

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Duy Q**, sinh năm 1989 – Chuyên viên xử lý nợ. (Có mặt).

Bị đơn*: Ông **Trần Văn T, sinh năm 1968 (Có mặt).

Bà **Đỗ Thị Ngọc B**, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Trần Văn Ó**, sinh năm 1968

2. Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1977

3. Bà **Trần Thị Q1**, sinh năm 1971

Ủy quyền cho ông **Trần Văn X**, sinh năm 1953. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

4. **V – Tập đoàn C** (Vắng mặt).

Địa chỉ: B T, P. C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, đại diện Ngân hàng TMCP Đ trình bày:

Vào ngày 08/9/2016, ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Ngọc B vay Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là Ngân hàng), mục đích bổ sung vốn kinh doanh lúa gạo, thời gian vay 12 tháng. Lãi suất 12%/năm, ông T và bà B đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 09/9/2016. Để bảo đảm nợ vay, ông T và bà B đã thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa 1189, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.620m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG644330 (số vào sổ H00808) do UBND huyện C cấp ngày 02/02/2007 và Quyền sử dụng đất tại thửa 1188, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.871m^2; cả hai phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG644331 (số vào sổ H00809) do UBND huyện C cấp ngày 02/02/2007 do ông T đứng tên. Trong quá trình vay, ông T và bà B đóng lãi cho Ngân hàng số tiền 56.234.274 đồng.

Nay, Ngân hàng yêu cầu ông T và bà B trả số tiền tạm tính đến ngày 08/7/2019: 879.260.428 đồng, trong đó nợ gốc 500.000.000 đồng, nợ lãi 379.260.428 đồng. Nếu ông T và bà Ba k thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ.

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Thống nhất với nội dung khởi kiện của ngân hàng về thời gian vay, số tiền vay và nội dung thế chấp. Nay hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên xin Ngân hàng cho vợ chồng ông được trả dần. Đối với phần đất thế chấp tại thửa 1188 và thửa 1189, có nguồn gốc đất là của cha mẹ ông, cha mẹ chia cho ông và các anh em canh tác, sinh sống nhưng ông đại diện đứng tên. Do cần vốn làm ăn nên ông đã thế chấp

Quyền sử dụng đất tại thửa 1188 và 1189 nhưng không báo cho các anh chị em biết. Hiện tại, trên thửa 1189 có 4 căn nhà gồm: 01 căn nhà của Trần Văn H chiều ngang khoảng 4,5m và dài khoảng 16m là căn nhà tình thương do Nhà nước cấp khoảng năm 2012; 01 căn nhà của bà Trần Thị Q1 chiều ngang 6m, dài 20m, được xây dựng từ năm 2015; 01 căn nhà của vợ chồng ông có chiều ngang 5m, dài 12m, nhà được xây dựng khoảng 20 năm nay; 01 căn nhà của ông Trần Văn Ó chiều ngang khoảng 5m, dài 12m là nhà Đại đoàn kết do Nhà nước cấp năm 2009 và 01 trạm viễn thông của V thuê của bà Trần Thị Q1 nhưng ông đứng tên hợp đồng và giao tiền lại cho bà Q1 nuôi cha mẹ già. Trên thửa đất ruộng 1188 cũng chia cho 03 người là ông Trần Văn H 1.300m^2, ông Trần Văn Ó 1.300m^2, phần còn lại chia cho bà Trần Thị Q1 nhưng cho ông thuê canh tác 03 năm nay, do trồng trọt không có lời nên ông cũng không có khả năng trả tiền thuê đất cho anh em.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q1 trình bày:

Nguồn gốc đất do ông Trần Văn T đứng tên tại thửa 1189 là của cha mẹ để lại cho anh em bà, cha mẹ khi còn sống đã cho các con mỗi người 01 nền nhà và 01 công đất ruộng nhưng để cho T đứng tên chung. Hiện tại, trên thửa 1189 có 04 căn nhà của các anh em đã xây dựng và sinh sống từ xưa đến nay, bà Q1 được chia 01 nền nhà trên thửa 1189 chiều ngang 6m, dài 20m, được xây dựng từ năm 2015 và 01 phần đất ruộng thửa 1188; Ngoài ra, có 01 trạm viễn thông Viettel được đặt trên thửa 1189 thuộc phần đất chia cho bà nhưng cho ông T đứng hợp đồng vì ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T nhận tiền và giao lại cho bà Q1 nuôi cha mẹ già. Trước đây, ông T từng vay ngân hàng ở T thì các anh em đều biết, sau đó, ông T không có khả năng trả nợ nên bán 02 công đất, ông T thanh toán nợ xong cho Ngân hàng ở T. Sau này, ông T tiếp tục thế chấp đất để vay ngân hàng khác thì các anh em đều không hay biết. Nay bà và các anh em không đồng ý việc thế chấp quyền sử dụng đất do ông T thực hiện với phía Ngân hàng vì bà Q1 chỉ có mảnh đất này để sinh sống phụng dưỡng cha mẹ già, ông T vay ngân hàng không thông qua ý kiến của anh em ở trên đất thì ông T phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Hiện tại, hoàn cảnh của ông T cũng khó khăn nên anh em ông bà cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án mà chỉ yêu cầu phía Ngân hàng cho ông T được trả dần.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Ó trình bày: Nguồn gốc đất do ông Trần Văn T đứng tên tại thửa 1189 là của cha mẹ để lại cho anh em ông, cha mẹ khi còn sống đã cho các con mỗi người 01 nền nhà và 01 công đất ruộng nhưng để cho ông T đứng tên chung. Hiện tại, trên thửa 1189 có 04 căn nhà của các anh em đã xây dựng và sinh sống từ xưa đến nay trong đó có 01 căn nhà của ông chiều ngang khoảng 5m, dài 12m là nhà Đại đoàn kết do Nhà nước cấp năm 2009. Nay anh em ông không đồng ý việc thế chấp Quyền sử dụng đất do ông T thực hiện với phía ngân hàng vì gia đình ông chỉ có căn nhà và phần đất ruộng này để sinh sống, ông T vay Ngân hàng không thông qua ý kiến của anh em ở trên đất thì T phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Hiện tại, hoàn cảnh của ông T cũng khó khăn nên anh em ông cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án mà chỉ yêu cầu phía Ngân hàng cho T được trả dần.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan V – Tập đoàn C trình bày: V có ký hợp đồng thuê vị trí đặt trạm viễn thông với ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Ngọc B theo hợp đồng 466/HĐTVT-CNVT-CTO-2015 ngày 11/11/2015 và chi trả số tiền 84.000.000đồng đến hết ngày 10/5/2019.

Bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H vắng mặt trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ và hòa giải nên không có ý kiến trình bày.

Tòa án không hòa giải được nên đưa ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DSST ngày 15 tháng 10 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

2. Buộc bị đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Ngọc Ba p trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền vay 879.260.428 đồng (T1 trăm bảy mươi chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn bốn trăm hai mươi tám đồng).

Kể từ ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay

theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

3. Trường hợp bị đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Ngọc B không trả được số nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa 1188, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.871m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG644331 (số vào sổ H00809) do UBND huyện C cấp ngày 02/02/2007 do ông Trần Văn T đứng tên để thu hồi nợ.

Hợp đồng thế chấp số 00171/HĐTC-QSDĐ-CN ký ngày 08/9/2016 vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất tại thửa 1189, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.620m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Ngân hàng TMCP Đ có trách nhiệm giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG644330 (số vào sổ H00808) do UBND huyện C cấp ngày 02/02/2007 cho ông Trần Văn T. Về thủ tục xóa đăng ký thế chấp, ông Trần Văn T tự liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T thực hiện theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Không đồng ý với án sơ thẩm, ngày 02/11/2021, nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Đại diện Nguyên đơn*: vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng thế chấp đã ký ngày 08/9/2016 với lý do hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Đề nghị trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi thì đề nghị kê biên phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo tinh thần Án Lệ số 11 của TANDTối cao. Đề nghị xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Đối với các bị đơn nếu trong quá trình trả nợ có thiện chí Ngân hàng sẽ xem xét giảm lãi để tạo điều kiện các bị đơn và các anh chị em của bị đơn.

- *Ông Trần Văn T trình bày:* Ông đồng ý với số nợ gốc và lãi, tuy nhiên do tài sản thế chấp không thuộc Quyền sử dụng của ông nên yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấpvà cho ông được trả nợ dần.

- *Ông Trần Văn X đại dện cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa:

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.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, các bị đơn vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ, Tòa án sơ thẩm tuyên buộc gốc và lãi các bên đều thống nhất nên không xem xét lại phần tuyên này.

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

Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu xem xét Hợp đồng thế chấp: Thấy rằng phần đất thế chấp tại thửa 1189 qua kết quả xác minh đo đạc tại cấp phúc thẩm và lời khai đương sự cho thấy trên đất có 05 căn nhà trong đó có 3 căn nhà là của anh em ông T gồm có: Nhà bà Q1 xây dựng diện tích 167,5m^2; Ông H xây dựng diện tích 86,5 m^2 và ông Ó xây dựng diện tích 33,8 m^2, tổng cộng 3 phần diện tích xây dựng này là 338,5 m^2. Ba phần nhà đất này đã xây dựng nhà trước khi thực hiện thế chấp và trong đó có 01 căn nhà Đại đoàn kết và 01 căn nhà Tình thương được xây dựng theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước đối với người nghèo, khó khăn về chổ ở nên cần giữ ổn định cho họ tiếp tục sử dụng. Đồng thời, khi có yêu cầu 03 hộ có quyền liên hệ Ngân hàng giao lại giấy chứng nhận và được quyền yêu cầu tách quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Riêng đối với phần nhà của ông T là người đã thế chấp toàn bộ nhà và đất và nhà của ông N (con ông T) xây dựng sau khi án sơ thẩm giải quyết, không xin phép xây dựng nên Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với toàn bộ thửa đất đối với hộ ông T nêu trên là chưa phù hợp. Phần phát sinh căn nhà mới xây dựng của ông N cũng cần được giải quyết trong vụ kiện này để Ngân hàng có quyền yêu cầu thực hiện việc xử lý tài sản thế chấp mới dứt điểm tranh chấp. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo xử lý các phần nhà của ông T và ông N theo yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng, chỉ tuyên vô hiệu đối với 3 căn nhà trên đất của hộ bà Q1, ông Ó và ông H khấu trừ diện tích 338,3m^2 trên thửa 11189; Phần diện tích còn lại kể cả nhà của ông T và ông N thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

Vì vậy đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015: Sửa một phần Bản án sơ thẩm như đã phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi tranh luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. *Về quan hệ tranh chấp:* Ngân hàng khởi kiện các bị đơn đòi nợ theo hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp. Cấp sơ thẩm xác định chỉ quan hệ tín dụng là chưa đầy đủ nên cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn Bà Đỗ Thị Ngọc B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự và Tòa án đưa ra xét xử vắng mặt là phù hợp.

[3] Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T và bà B đã vi phạm thỏa thuận về thời gian thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện là có căn cứ chấp nhận. Ông T và bà B có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vốn gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký, các bên không kháng cáo về số nợ gốc và lãi nên không đặt ra xem xét lại. Ngoài ra, phía Tập đoàn C là bên thuê quyền sử dụng đất của ông T để đặt trạm viễn thông cũng không có yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét giải quyết, cần chấp nhận yêu cầu phát mãi của ngân hàng đối với thửa 1188 để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không có khả năng trả nợ. Các bên không kháng cáo phần này nên không đặt ra xem xét lại.

[4] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn đã được nộp tạm ứng trong hạn luật định nên được xem xét về mặt hình thức. Về nội dung để xét kháng cáo cần thiết đánh giá với tổng thể các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ kiện, lời khai của các đương sự và các chứng cứ khác.

Phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, ngoài ra hợp đồng thế chấp đã có hiệu lực pháp luật và Ngân hàng đã đăng ký giao dịch đảm bảo nên yêu cầu chấp nhận xử lý toàn bộ tài sản thế chấp.

Thấy rằng:

[4.1] Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa 1189, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.620m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG644330 (số vào sổ H00808) do UBND huyện C cấp ngày 02/02/2007 và quyền sử dụng đất tại thửa 1188, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.871m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG644331 (số vào sổ H00809) do UBND huyện C cấp ngày 02/02/2007 do ông Trần Văn T đứng tên.

[4.2] Tòa án đã tiến hành thẩm định tài sản và hòa giải, công khai chứng cứ xác định những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Văn Ó, ông Trần Văn H, bà Trần Thị Q1 đang sử dụng một phần quyền sử dụng đất tại thửa 1189, nhà của ông H, bà Q1, ông Ó được hình thành trước khi ông T thế chấp thửa 1189 cho ngân hàng và nhưng khi ông T và Ngân hàng thực hiện hợp đồng thế chấp thì không báo cho họ biết, mặc dù Ngân hàng cũng biết rõ sự tồn tại của những ngôi nhà này trên thửa 1189, việc thế chấp này đã làm ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất nên giao dịch này vô hiệu một phần theo quy định tại Điều 130 Bộ luật dân sự.

[4.3] Tại giai đoạn phúc thẩm Tòa án đã tiến hành kiểm tra lại hiện trạng và đo vẽ lại các căn nhà trên đất theo Bản Trích đo địa chính số 94/TTKTTNMT ngày 17/11/2022. Theo đó thể hiện trên đất có 05 căn nhà trong đó có 3 căn nhà là của anh em ông T gồm có: Nhà bà Q1 xây dựng diện tích 167,5m^2; Ông H xây dựng diện tích 86,5 m^2 và ông Ó xây dựng diện tích 33,8 m^2, tổng cộng 3 phần diện tích xây dựng này là 338,5 m^2. Ba phần nhà đất này đã xây dựng nhà trước khi thực hiện thế chấp và trong đó có 01 căn nhà Đại đoàn kết và 01 căn nhà Tình thương được xây dựng theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước đối với người nghèo, khó khăn về chổ ở nên cần giữ ổn định cho họ tiếp tục sử dụng. Đồng thời, khi có yêu cầu 03 hộ có quyền liên hệ Ngân hàng giao lại giấy chứng nhận và được quyền yêu cầu tách quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[4.4] Riêng đối với phần nhà của ông T là người đã thế chấp toàn bộ nhà và đất và nhà của ông N (con ông T) xây dựng sau khi án sơ thẩm giải quyết, không xin phép xây dựng nên Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với toàn bộ là chưa phù hợp. Phần phát sinh căn nhà mới xây dựng của ông N cũng cần được giải quyết

trong vụ kiện này để Ngân hàng có quyền yêu cầu thực hiện việc xử lý tài sản thế chấp mới dứt điểm tranh chấp nên vì vậy, cấp phúc thẩm cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo xử lý các phần nhà của ông T và ông N theo yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng, chỉ tuyên vô hiệu đối với 3 căn nhà trên đất của hộ bà Q1, ông Ó và ông H khấu trừ diện tích 338,3m^2 trên thửa 1189; Phần diện tích còn lại kể cả nhà của ông T và ông N thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định. Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu đối với phần đất và căn nhà mà ông Trần Văn T và ông Trần Thanh N1 đang xây dựng và sử dụng; Chấp nhận yêu cầu xử lý của Ngân hàng đối với các phần nhà và đất của ông Trần Văn T có diện tích 119,9m^2 và nhà của ông Trần Thanh N1 (con ông T) có diện tích 134,7m^2 theo quy định. Trong trường hợp ông T bà Ba không trả được nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp như phân tích nêu trên. Ngân hàng yêu cầu vận dụng Án lệ số 11/2017/AL để xử lý toàn bộ tài sản của các hộ là chưa đủ cơ sở. Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn chỉ có cơ sở chấp nhận một phần nên sửa một phần bản án sơ thẩm về phần tài sản được phát mãi nếu bị đơn không hoàn thành nghĩa vụ trả nợ như đã phân tích nêu trên như đại diện Viện kiểm sát đề nghị là phù hợp.

[5] Đối với thửa 1188, ông T cho rằng ông và các anh em sử dụng chung nhưng ông T đại diện đứng tên, xét thấy đây là sự trình bày của phía bị đơn nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh và cũng không làm thủ tục phản tố hay yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét.

[6] Các phần khác của bản án do không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét

[7] Về chi phí tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm: Ông T và bà Ba p chịu 7.000.000 đồng chi phí thẩm định tài sản. Số tiền này phía Ngân hàng đã nộp xong nên ông T và bà B có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng 7.000.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí tố tụng còn lại tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải nộp án phí phúc thẩm.

[9] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ: Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

2. Buộc bị đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Ngọc Ba p trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền vay 879.260.428đồng (tám trăm bảy mươi chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn bốn trăm hai mươi tám đồng).

Kể từ ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

3. Trường hợp bị đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Ngọc B không trả được số nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa 1188, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.871m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG644331 (số vào sổ H00809) do UBND huyện C cấp ngày 02/02/2007 do ông Trần Văn T đứng tên để thu hồi nợ.

4. Hợp đồng thế chấp số 00171/HĐTC-QSDĐ-CN ký ngày 08/9/2016 vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất tại thửa 1189, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.620m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Cụ thể như sau:

4.1 Giữ ổn định cho ông Trần Văn H, Trần Văn Ó và bà Trần Thị Q1 tiếp tục sử dụng căn nhà cụ thể như sau: phần nhà và đất của bà Trần Thị Q1 diện tích 167,5m^2; phần nhà và đất của ông Trần Văn H diện tích 86,5 m^2 và ông Trần Văn Ó xây dựng diện tích 33,8 m^2. Tổng cộng 3 phần nhà và đất có diện tích xây dựng này là 338,5 m^2. Đồng thời khi có yêu cầu 03 hộ nêu trên có quyền liên hệ yêu cầu tách quyền sử dụng đất đơi với diện tích nêu trên tại cơ quan có thẩm quyền. Ngân hàng TMCP Đ có trách nhiệm giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG644330 (số vào sổ H00808) do UBND huyện C cấp ngày 02/02/2007 để 3 hộ nêu trên tách giấy.

4.2 Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu đối với phần đất và căn nhà mà ông Trần Văn T và ông Trần Thanh N1 đang xây dựng và sử dụng;

4.3 Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp của Ngân hàng đối với các phần nhà và đất của ông Trần Văn T có diện tích 119,9m^2 và nhà của ông Trần Thanh N1 (con ông T) có diện tích 134,7m^2 theo quy định.

(Kèm theo Bản Trích đo địa chính số 94/TTKTTNMT ngày 17/11/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố C) .

5. Về chi phí tố tụng đo đạc định giá: Bị đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Ngọc Ba p chịu 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) chi phí thẩm định tài sản. Số tiền này phía nguyên đơn đã nộp xong nên các bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 7.000.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí tố tụng còn lại tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Ngọc Ba p chịu 38.377.812 đồng (Ba mươi tám triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn, tám trăm mười hai đồng).

Ngân hàng TMCP Đ được nhận lại 12.731.000 đồng (Mười hai triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn đồng) theo biên lai thu số 002580 ngày 23/3/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu án phí nên Ngân hàng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005095 ngày 02/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 09/01/2023.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền tự 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, 7a 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 H Phong Điền
- Chi Cục THADS H Phong Điền;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang