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

Bản án số: 182/2017/DS-PT
Ngày 27-9-2017
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Đoàn Hoài Trí

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hải Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 124/2017/TLPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2017/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố E, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 132/2017/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A; địa chỉ: Số 170, đường B, phường C, Quận D, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Tấn T, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: 113/37/53, khu 6, phường G, thành phố E, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: 300 đường L, phường G, thành phố E, tỉnh Bình Dương (theo giấy ủy quyền ngày 10/8/2017); có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Anh T sinh năm 1973; địa chỉ: Số nhà 24/31, khu phố 01, phường K, thành phố E tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Võ Ngọc H, sinh năm 1973; địa chỉ thường trú: Số 43/30/4, Khu 4, phường Y, thành phố E, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số 62, đường N, tổ 03, khu phố 08, phường K, thành phố E, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1943; có mặt.

2. Ông Võ Văn T, sinh năm 1933; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Võ Văn V, sinh năm 1968; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 01/39, khu 03, phường K, thành phố E, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, bị đơn bà Võ Ngọc H.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (viết tắt là ngân hàng) cho ông Nguyễn Anh T, bà Võ Ngọc H vay vốn theo hợp đồng tín dụng số 75/10/TD/V.3 ngày 07/10/2010, với các nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay: 1.550.000.000 đồng; mục đích vay để xây nhà; thời hạn vay là 60 tháng, kể từ ngày bên vay rút tiền lần đầu; lãi suất vay là 18%/năm tính từ ngày 07/10/2010; lãi suất trên sẽ thay đổi định kì 03 tháng/lần theo chính sách của ngân hàng; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho hợp đồng tín dụng số 75/10/TD/V.3 ngày 07/10/2010, ông T, bà H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 75/10/TC/V.3 ngày 07/10/2010, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại xã K, thị xã E (nay là phường K, thành phố E), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC580199 (số vào sổ CH 00413) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) E, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/07/2010. Hợp đồng thế chấp trên đã được Công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương ngày 07/10/2010 và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã (nay là thành phố) E, tỉnh Bình Dương cùng ngày 07/10/2010.

Ngân hàng đã giải ngân đúng theo nội dung hợp đồng tín dụng, ông T, bà H đã thực hiện việc rút vốn vay tại ngân hàng theo các giấy nhận nợ sau: Giấy nhận nợ số 01 ngày 07/10/2010, với số tiền 1.100.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng; giấy nhận nợ số 02 ngày 12/10/2010, với số tiền 440.000.000 đồng. Tổng số tiền bị đơn đã rút vốn tại ngân hàng 1.540.000.000 đồng (một tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng).

Tính đến ngày 26/5/2017, ông T và bà H còn nợ ngân hàng số tiền 999.884.698 đồng, trong đó: Nợ gốc 540.858.739 đồng và nợ lãi 459.025.959 đồng.

Đối với số nợ nêu trên, ngân hàng đã nhiều lần liên hệ, làm việc trực tiếp, thông báo chuyển nợ quá hạn, thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn, thông báo

yêu cầu tự xử lý tài sản đảm bảo để trả nợ vay nhưng bị đơn không thực hiện, vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Ông T, bà H phải thanh toán nợ cho ngân hàng tính đến ngày 26/5/2017 là 999.884.698 đồng, trong đó: Nợ gốc 540.858.739 đồng và nợ lãi 459.025.959 đồng.

Ông T, bà H phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại hợp đồng tín dụng và giấy chứng nhận nợ đã ký kết với ngân hàng kể từ ngày 27/5/2017 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông T, bà H không trả được nợ, ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 75/10/TD/V.3 ngày 07/10/2016 để thu hồi nợ.

- Bị đơn bà Võ Ngọc H trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký, số tiền nợ gốc và tiền lãi. Tuy nhiên, bà H cho rằng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại phường K, thành phố E, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC580199 (số vào sổ CH 00413) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) E, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/07/2010 mang tên bà Võ Ngọc H là tài sản của gia đình bà H là bà Nguyễn Thị M, ông Võ Văn T và ông Võ Văn V nên bà H yêu cầu không tính lãi quá hạn, tạo điều kiện cho bà H trả nợ cho ngân hàng để trả lại giấy chứng nhận cho gia đình bà.

- Bị đơn ông Nguyễn Anh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc, tham gia xem xét thẩm định tài sản, phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử nhưng vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, ông Võ Văn T, ông Võ Văn V trình bày:

Bà M, ông T là cha mẹ ruột của bà H, ông V là anh trai bà H, ông T là chồng bà H nhưng đã ly hôn từ năm 2010. Nguồn gốc đất thế chấp cho ngân hàng là của bà H nhận chuyển nhượng của người khác, sau đó bà H thỏa thuận với bà M đổi căn nhà mà ông bà sinh sống trước đây là căn nhà bà H đã bán cho tiệm vàng KT, đổi diện tích đất hiện nay đang thế chấp cho bà M và nói đưa cho bà M số tiền 300.000.000 đồng, đồng thời hứa sang tên quyền sử dụng đất cho bà M nhưng bà H không thực hiện, bà M có hỏi thì bà H nói đã thế chấp cho ngân hàng đến năm 2015 sẽ trả giấy chứng nhận, sang tên cho bà M. Khi Tòa án đến xem xét, thẩm định tài sản thì mới biết bà H chưa trả xong tiền cho ngân hàng. Trên phần đất bà H thế chấp cho ngân hàng có 01 căn nhà cấp 04, 01 mái che của bà M, ông T xây dựng, quản lý sử dụng từ năm 2010. Không đồng ý phát mãi nhà, đất vì chỉ có căn nhà để ở nên bà H phải trả nợ đầy đủ cho ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2017/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố E, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

Buộc ông Nguyễn Anh T, bà Võ Ngọc H phải có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền gốc và nợ lãi phát sinh tính đến ngày 26/5/2017 là: 999.884.698 đồng (trong đó nợ gốc 540.858.739 đồng và lãi phát sinh 459.025.959 đồng).

Buộc ông Nguyễn Anh T, bà Võ Ngọc H phải có trách nhiệm liên đới trả lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A trên số nợ gốc từ ngày 27/5/2017 cho đến khi trả hết nợ, với mức lãi suất theo đúng hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp ông Nguyễn Anh T, bà Võ Ngọc H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 194,9m^2 tại phường K, thành phố E, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa số 3465, tờ bản đồ số 10-7, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 580199 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00413) do Ủy ban nhân dân thị xã E cấp ngày 22/7/2010 mang tên bà Võ Ngọc H, cùng các tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ. Các tài sản gắn liền với diện tích đất này sau khi xử lý được ưu tiên thanh toán, hoàn trả giá trị cho chủ sở hữu hợp pháp là bà Nguyễn Thị M, ông Võ Văn T và ông Võ Văn V (theo kết quả định giá thực tế tại thời điểm thi hành án).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/6/2017, nguyên đơn ngân hàng có đơn kháng cáo; ngày 09/6/2017, bị đơn bà Võ Ngọc H có đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/6/2017, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có quyết định kháng nghị số 18/2017/KNPT-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm do chưa làm rõ trước khi vay trên đất có tài sản gì, căn nhà trên đất được xây dựng thời điểm nào, ai đang ở trong nhà này, ý kiến của họ về xử lý tài sản trên đất để đảm bảo cho số tiền vay mà ông T, bà H còn nợ ngân hàng; chưa làm rõ vấn đề bà M, ông V, ông T trình bày bà H hoán đổi cho họ tài sản khác; việc tuyên các tài sản gắn liền với diện tích đất sau khi xử lý được ưu tiên thánh toán, hoàn trả giá trị cho bà M, ông T, ông V làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; nguyên đơn chỉ đồng ý giảm một phần nợ lãi quá hạn cho bị đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng

quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Rút một phần kháng nghị đối với phần liên quan đến tài sản trên đất để đảm bảo cho số tiền vay mà ông T, bà H còn nợ ngân hàng; vấn đề bà H hoán đổi cho bà M, ông V, ông T tài sản khác. Nguyên đơn giảm một phần nợ lãi quá hạn cho bị đơn nên ghi nhận; đối với tài sản thế chấp khi phát mãi nhà, đất phải trả giá trị nhà cho chủ sở hữu bà M, ông T, ông V; bị đơn có đơn xin giảm án phí nên giảm án phí cho bị đơn, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T, ông Võ Văn V có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Về nội dung:

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo liên quan đến phần tài sản thế chấp, do tài sản có trên đất cũng là tài sản thế chấp nên phải xử lý để thu hồi nợ; bị đơn xác định kháng cáo do lãi quá hạn cao không có khả năng trả, xin được trả nợ gốc, lãi trong hạn, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo.

Viện Kiểm sát rút một phần kháng nghị đối với phần liên quan đến tài sản trên đất để đảm bảo cho số tiền vay mà ông T, bà H còn nợ ngân hàng; vấn đề bà H hoán đổi cho bà M, ông V, ông T tài sản khác, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án.

[3] Về nợ gốc, nợ lãi:

- Theo Hợp đồng tín dụng trung & dài hạn số 75/10/TD/V.3 ngày 07/10/2010 thì ngân hàng cho bà H, ông T vay số tiền 1.550.000.000 đồng với mục đích xây nhà; thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày bên vay rút tiền lần đầu; lãi suất vay là 18%/năm tính từ ngày 07/10/2010; lãi suất trên sẽ thay đổi định kì 03 tháng/lần theo chính sách của ngân hàng; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Ngày 07/10/2010 và ngày 12/10/2010 bà H, ông T đã ký giấy nhận nợ số 01 và 02 để rút tổng số tiền là 1.540.000.000 đồng. Ông T, bà H đã thực hiện đầy đủ việc trả nợ gốc của mình theo lịch trả nợ đến ngày 07/6/2013. Kỳ trả nợ ngày 08/7/2013 với số tiền phải trả là 39.000.000 đồng, nhưng ông T, bà H chỉ trả được số tiền 141.261 đồng. Từ đó đến nay, ông T, bà H không trả nợ gốc, tiền lãi cho ngân hàng. Số tiền vợ chồng ông T, bà H đã trả cho ngân hàng tính đến ngày 08/7/2013 là 999.141.261 đồng, tiền nợ gốc còn lại 540.858.739 đồng. Bà H thừa nhận còn nợ ngân hàng số tiền gốc nêu trên. Đây là tình tiết không

cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ngân hàng buộc ông T, bà H phải trả số tiền nợ gốc còn lại 540.858.739 đồng là có căn cứ.

- Nợ lãi: Ông T, bà H chỉ trả tiền lãi đến ngày 07/6/2013, ngân hàng đã có thông báo cho ông T, bà H về việc nhắc nợ, chuyển nợ quá hạn vào các ngày 11/7/2013, ngày 18/7/2013, ngày 07/8/2013 nhưng ông T, bà H vẫn không thanh toán nợ gốc và lãi cho ngân hàng theo thỏa thuận. Tính đến ngày 26/5/2017, số tiền nợ lãi phát sinh là 459.025.959 đồng (lãi trong hạn 134.701.957 đồng, lãi quá hạn 324.324.001 đồng). Bà H thống nhất với số tiền lãi phát sinh nhưng xin miễn trả phần lãi quá hạn, nhưng ngân hàng không đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Điều 13, Điều 34 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Điều 4, 5 của hợp đồng tín dụng đã ký buộc bà H, ông T có trách nhiệm liên đới trả cho ngân hàng tiền nợ lãi nêu trên là phù hợp quy định pháp luật.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn thống nhất nợ gốc 540.858.739 đồng, nợ lãi trong hạn 134.701.957 đồng, nợ lãi quá hạn đến ngày 27/9/2017 là 369.235.769 đồng; nguyên đơn chỉ đồng ý giảm một phần tiền lãi quá hạn cho bị đơn với số tiền 83.223.883 đồng, còn lại 286.011.886 đồng, nên buộc bị đơn thanh toán cho ngân hàng số tiền trên.

[4] Về xử lý tài sản thế chấp:

- Quyền sử dụng đất:

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 75/10/TD/V.3 ngày 07/10/2010 tại ngân hàng của bà H, ông T thì ngày 07/10/2010 ông T, bà H đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 134m^2 thuộc thửa số 522, tờ bản đồ số 18-3, tại phường K, thành phố E, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 412218 (số vào sổ CH00357) do Ủy ban nhân dân thị xã E cấp ngày 02/7/2010 và quyền sử dụng đất diện tích 194,9m^2 thuộc thửa số 3465, tờ bản đồ số 10-7, tại phường K, thành phố E, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 580199 (số vào sổ CH00413) do Ủy ban nhân dân thị xã E cấp ngày 22/7/2010 cho bà Võ Ngọc H theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 75/10/TC/V.3 ngày 07/10/2010. Tuy nhiên, ngày 17/11/2011 ngân hàng đã giải chấp đối với quyền sử dụng đất diện tích 134m^2. Do đó, tài sản thế chấp chỉ còn lại quyền sử dụng đất diện tích 194,9m^2 nêu trên.

Bà H cho rằng quyền sử dụng đất này là tài sản của gia đình bà, hiện nay cha mẹ, anh trai của bà H là bà M, ông T, ông V đang sinh sống trên đất. Bà M, ông T, ông V cho rằng quyền sử dụng đất thế chấp cho ngân hàng là tài sản của họ do bà M đã đổi nhà đất của bà M cho bà H, việc đổi không có giấy tờ, chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thực hiện sau khi đất đã thế chấp cho ngân hàng. Ngân hàng xác định không biết và không đồng ý việc đổi đất như phía bị đơn trình bày, Xét, trình bày của bà H, bà M, ông T, ông

V không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mang tên bà H, ngoài ra không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của bà M, ông T hay ông V. Mặt khác, tại điểm e, mục 2 Điều 4 của hợp đồng tín dụng thì nghĩa vụ của bên bảo đảm (bà H, ông T) là trong thời gian hợp đồng còn hiệu lực bên bảo đảm không được trao đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho mượn, cho thuê, góp vốn tài sản bảo đảm, hoặc dung tài sản bảo đảm cầm cố, thế chấp, bảo lãnh cho các nghĩa vụ khác khi chưa có biện pháp bảo đảm khác thay thế và chưa được sự đồng ý bằng văn bản của ngân hàng. Hợp đồng thế chấp trên, được công chứng số 10447 quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2010 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương theo đúng quy định của tại Điều 47 của Luật Công chứng và đã được đăng ký Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã E (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố E) ngày 07/10/2010 theo đúng quy định tại Điều 343 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015). Do đó, hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật. Theo Điều 6 của hợp đồng thế chấp này thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi ông T, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ. Như vậy, việc ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 194,9m^2 thuộc thửa số 3465, tờ bản đồ số 10-7, tại phường K, thành phố E, tỉnh Bình Dương để thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận.

- Tài sản có trên đất:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/02/2017 của Tòa án cấp sơ thẩm xác định trên phần đất thế chấp có các tài sản sau: 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu tường gạch xây tô, nền gạch men, mái tole xây dựng tháng 12/2010, 01 mái che cột sắt, kèo sắt, mái tole do bà M, ông T, ông V xây dựng, hiện đang quản lý, sử dụng, chưa được cấp quyền sở hữu.

Ngân hàng cho rằng trong hợp đồng thế chấp có thỏa thuận rõ các tài sản gắn liền với đất cũng là tài sản thế chấp (mục 3 Điều 2) nên yêu cầu xử lý tài sản trên đất để thu hồi nợ; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 580199 (số vào sổ CH00413) cấp ngày 22/7/2010 thì diện tích đất là 194,9m^2, tài sản trên đất không có; biên bản xác minh, định giá tài sản thế chấp ngày 07/10/2010, ngân hàng chỉ định giá quyền sử dụng đất với giá trị 833.125.000 đồng không xác minh, định giá tài sản trên đất, đồng thời hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp không thể hiện các tài sản này, các đương sự cũng đều thừa nhận tài sản trên đất do bà M, ông T, ông V xây dựng, quản lý sử dụng. Vì vậy, các tài sản gắn liền với đất này không thuộc tài sản thế chấp mà tài sản của bà M, ông T, ông V. Việc, ngân hàng chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất mà không thỏa thuận thế chấp các tài sản gắn liền với đất là phù hợp với Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ quy định về giao dịch bảo đảm; Điều 12, Điều 19 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ quy định về giao dịch bảo đảm và cũng phù hợp với Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặc dù, các đương sự không thỏa

thuận về việc thế chấp các tài sản gắn liền với đất, nhưng đây là các tài sản không thể tách rời với quyền sử dụng đất. Do đó, khi xử lý quyền sử dụng đất thì các tài sản trên đất cũng được xử lý kèm theo là phù hợp.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giá trị các tài sản gắn liền với đất sẽ được ưu tiên thanh toán cho người sở hữu, người bỏ chi phí đầu tư (theo kết quả định giá thực tế tại thời điểm thi hành án) là bà M, ông T và ông V là chưa đúng, vì tài sản trên đất là tài sản chung của bà M, ông T, ông V, không phải là tài sản thế chấp nên không thuộc trường hợp ưu tiên thanh toán, cần vận dụng khoản 3 Điều 218 Bộ luật Dân sự là giành quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất cho bà M, ông T, ông V trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản về việc bán và các điều kiện bán tài sản thế chấp, nếu hết thời hạn này mà họ không mua thì khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất ngân hàng có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản có trên đất cho bà M, ông T và ông V.

Ngoài ra, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện theo đúng mẫu quy định, tại phần nội dung vụ án của bản án chưa thể hiện lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M, ông T, bà V, Tòa án cấp sơ thẩm cần khắc phục.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Bị đơn có đơn xin giảm án phí do hoàn cảnh kinh tế khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương nên xét giảm ½ án phí cho bị đơn.

Từ những phân tích trên, sửa một phần bản án sơ thẩm về nợ lãi quá hạn, về xử lý tài sản có trên đất; kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận; kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần; kháng nghị của Viện Kiểm sát có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, điểm c, khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ khoản 3 Điều 218, 317, 319, 325 Bộ Luật Dân sự năm 2015,

Căn cứ Điều 91, Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010,

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Ngọc H.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với một phần Quyết định kháng nghị số 18/2017/KNPT-DS ngày 14/6/2017 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 18/2017/KNPT-DS ngày 14/6/2017 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2017/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố E, tỉnh Bình Dương như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

- Buộc ông Nguyễn Anh T, bà Võ Ngọc H phải có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền gốc 540.858.739 đồng; nợ lãi trong hạn 134.701.957 đồng; nợ lãi quá hạn đến ngày 27/9/2017 là 286.011.886 đồng, tổng cộng 961.572.582 đồng (chín trăm sáu mươi mốt triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm tám mươi hai đồng) theo Hợp đồng tín dụng trung & dài hạn số 75/10/TD/V.3 ngày 07/10/2010 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A với ông Nguyễn Anh T, bà Võ Ngọc H.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử phúc 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.

- Trường hợp ông Nguyễn Anh T, bà Võ Ngọc H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng trung & dài hạn số 75/10/TD/V.3 ngày 07/10/2010 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố E xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 75/10/TC/V.3, được công chứng số 10447 quyển số 10TP/CC–SCC/HĐGD ngày 07/10/2010 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/10/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố E, tỉnh Bình Dương là quyền sử dụng đất diện tích 194,9m^2 thuộc thửa số 3465, tờ bản đồ số 10-7, tọa lạc tại phường K, thành phố E, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 580199 (số vào sổ CH00413) do Ủy ban nhân dân thị xã E cấp ngày 22/7/2010 mang tên bà Võ Ngọc H, cùng các tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ. Khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thì có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản có trên đất cho bà Nguyễn Thanh M, ông Võ Văn T, ông Võ Văn V.

- Giành quyền ưu tiên cho bà Nguyễn Thanh M, ông Võ Văn T, ông Võ Văn V được quyền mua quyền sử dụng đất đối với diện tích 194,9m^2 thuộc thửa số 3465, tờ bản đồ số 10-7, tọa lạc tại phường K, thành phố E, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 580199 (số vào sổ CH00413) do Ủy ban nhân dân thị xã E cấp ngày 22/7/2010 mang tên bà Võ Ngọc H trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản về việc bán và các điều kiện bán tài sản thế chấp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Anh T, bà Võ Ngọc H phải có trách nhiệm liên đới chịu 40.847.178 đồng (bốn mươi triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn một trăm tám mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm; xét miễn ½ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Tú, bà Hạnh; ông Nguyễn Anh T, bà Võ Ngọc H còn phải chịu 20.423.589 đồng (hai mươi triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn năm trăm tám mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.048.000 đồng (mười chín triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0000013 ngày 31/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố E, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0001100 ngày 14/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố E, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bà Võ Ngọc H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0001116 ngày 16/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố E, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 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:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- CCTHADS thành phố E;
- TAND thành phố E;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Duyên Hằng