TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **343** /2021/DS - PT
Ngày: 05/10/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà Ông ĐMH
Các Thẩm phán: Ông ĐNL
Bà ĐMCY

- Thư ký phiên tòa: Ông NVH - Thư ký TAND Thành phố HN

Đại diện VKSND Thành phố HN tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh T2- Kiểm sát viên.

Ngày 05/10/2021, tại trụ sở TAND Thành phố HN mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số số 171/2021/DSPT ngày 23/4/2021 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 09/3/2021 của TAND huyện TT, Thành phố HN bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 237/2021/QĐ-PT ngày 27/5/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần KTVN (Tech). Địa chỉ: Số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, HN. *Người đại diện theo pháp luật* là ông Hồ Hùng Anh – Chủ tịch Hội đồng quản trị. *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Vũ Sơn T3, ông Nguyễn Ngọc Anh - Cán bộ xử lý nợ (Theo văn bản ủy quyền số 848/2019/UQ-TCB ngày 19/8/2019).

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Đặng Hữu Đ, sinh năm 1974 - bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1976; Cùng trú tại: Thôn Thái Hòa, xã Bình Phú, huyện TT, HN.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Đặng Thị P, sinh năm 1996 (*Con ông Đ- bà L*);

3.2. Anh Đặng Hữu T1, sinh năm 2001 (*Con ông Đ- bà L*);

3.3. Ông Đặng Hữu T2, sinh năm 1977;

3.4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980;

3.5. Chị Đặng Thị Thùy L2, sinh năm 2001 (*Con ông T2 - bà H*);

3.6. Anh Đặng Trường G, sinh năm 2006 (*Con ông T2 - bà H*);

3.7. Anh Đặng D.A, sinh năm 2015 (*Con ông T2 - bà H*).

Người đại diện hợp pháp của anh G, anh D.A là ông T2 *(Bố đẻ*).

Cùng trú tại: Thôn Thái Hòa, xã Bình Phú, huyện TT, HN.

4. Người kháng cáo:

4.1. Vợ chồng ông Đặng Hữu Đ - bà Nguyễn Thị L là bị đơn;

4.2. Vợ chồng ông Đặng Hữu T2 - bà Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Có mặt các ông: T3, Ngọc Anh, Đ, T2.

Các đương sự còn lại đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm*:*

1. Nguyên đơn trình bày :

Ngày 07/01/2011, Ngân hàng Thương mại cổ phần KTVN (*Sau đây viết tắt là*: Tech) ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 40681/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB (*Sau đây viết tắt là*: HĐTD số 40681) với vợ chồng ông Đ - bà L. Các bên thỏa thuận:Tech cho vợ chồng ông Đ- bà L vay 2.000.000.000 đồng; mục đích vay: Tiêu dùng; Thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên nhưng phải trả nợ gốc, lãi hàng tháng góc hạn trả nợ cuối cùng là ngày 07/01/2026. Lãi suất vay: L2 hoạt, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 30/06/2011 là 18%/năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 5,5%/ năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Cùng ngày 07/01/2011, Tech đã giải ngân khoản vay; vợ chồng ông Đ- bà L đã nhận đủ khoản vay 2.000.000.000 đồng và cùng ký vào Khế ước nhận và cam kết trả nợ số 40681 (*Sau đây viết tắt là*: KƯNN số 40681).

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng ông Đ- bà L thế chấp với Tech: Quyền sử dụng đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 1, tờ bản đồ số 06, diện tích 213 m^2 đất ở (*Sau đây viết tắt là*: nhà, đất diện tích 213 m^2), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 186461(*Sau đây viết tắt là* GCNQSDĐ số S 186461) tại địa chỉ: Xã Bình Phú, huyện TT, tỉnh H.T (*nay là HN*) do UBND huyện TT, tỉnh H.T (cũ) cấp ngày 30/09/2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Đặng Hữu Đ. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 35.2011/HĐTC-TCB; Ngày 05/01/2011 (*Sau đây viết tắt là* HĐTC ngày 05/01/2011) tại Văn Phòng công chứng Thăng Long, HN.

Quá trình thực hiện HĐTD số 40681, vợ chồng ông Đ - bà L không thực hiện trả nợ như cam kết. Dư nợ tạm tính đến ngày 24/3/2020 là: Nợ gốc 1.833.335.000 đồng; Nợ lãi: 4.779.993.321 đồng; Tổng nợ: 6.613.328.321 đồng.

Tech khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc vợ chồng ông Đ - bà L trả Tech tổng số tiền *(tạm tính đến hết ngày 24/3/2020*) là 6.613.328.321 đồng, bao gồm 1.833.335.000 đồng nợ gốc và 4.779.993.321 đồng nợ lãi và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại HĐTD số 40681 kể từ ngày 25/3/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Buộc vợ chồng ông Đ - bà L thanh toán cho Tech tiền vi phạm Hợp đồng là 20.000.000 đồng *(tỷ lệ 1% giá trị hợp đồng theo quy định tại điều 13.3.5a của HĐTD số 40681*).

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông Đ - bà L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Tech có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông Đ - bà L đối với Tech. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì vợ chồng ông Đ vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Tech.

Sau nhiều lần triệu tập bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến TAND huyện TT làm việc nhưng không có kết quả. **TAND huyện TT cùng UBND xã Bình Phú đến gia đình bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm việc.**

Đối với bị đơn và các thành viên trong gia đình bị đơn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vợ chồng ông Đ- bà L trình bày: Gia đình ông bà cần thống nhất ý kiến trước khi có lời khai với Tòa án. Gia đình ông bà sẽ không ký bất cứ văn bản gì với Tòa án trước khi chưa thống nhất ý kiến với nhau. Vì vậy, TAND huyện TT cùng UBND xã Bình Phú lập biên bản về việc không ghi được ý kiến của gia đình ông Đ, bà L về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau đó mặc dù được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vợ chồng ông Đ- bà L và các thành viên trong gia đình không đến Tòa án làm việc, không tham gia tố tụng theo quy định.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông T2- bà H và các con không có mặt ở nhà nên TAND huyện TT cùng UBND xã Bình Phú lập biên bản về việc không ghi được ý kiến của gia đình ông T2, bà H về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau đó mặc dù được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có thành viên nào trong gia đình ông T2- bà H đến Tòa án tham gia tố tụng theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 09/3/2021 Tòa án nhân dân huyện TT, Thành phố HN. Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP KTVN: Buộc ông Đặng Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP KTVN số tiền

còn nợ theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 40681/HĐTD/TH-TN/TCB TTB và Khế ước nhận nợ số 40681 cùng ngày 07/01/2011 tạm tính đến ngày 09/3/2021 là 4.942.662.979 đồng, bao gồm: 1.833.335.000 đồng nợ gốc, lãi trong hạn: 1.807.279.973 đồng, lãi quá hạn: 1.302.048.001 đồng.

2. Kể từ ngày 10/3/2021 cho đến khi thi hành án xong, ông Đặng Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng TMCP KTVN.

3. Trường hợp ông Đặng Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP KTVN có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là:

- Quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 1, tờ bản đồ số 06, có diện tích 213 m^2, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: xã Bình Phú, huyện TT, tỉnh H.T (nay là thành phố HN). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 186461, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01257.QSDĐ/1516-H do UBND huyện TT, tỉnh H.T (cũ) cấp ngày 30/09/2004. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 35.2011/HĐTC-TCB; Ngày 05/01/2011 tại Văn Phòng công chứng Thăng Long, thành phố HN.

Phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp ký kết ngày 05/01/2011 đảm bảo cho số tiền cho vay (nợ gốc) tối đa là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp và các khoản chi phí khác của bên vay theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết.

Khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì những người đang chiếm giữ, sử dụng tài sản thế chấp trên phải có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp theo yêu cầu của cơ quan thi hành án có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

4. Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì ông Đặng Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP KTVN cho đến khi trả xong nợ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

Không đồng ý bản án sơ thẩm,

+ Bị đơn là vợ chồng ông Đ - bà L;

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông T2 – bà H.

Cùng kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 09/3/2021.

Sau khi nhận Thông báo thụ vụ án; người kháng cáo gửi đơn đến cấp phúc thẩm trình bày bổ sung yêu cầu kháng cáo:

Thời hạn của HĐTD số 40681 là 180 tháng, nhưng chưa hét thời hạn Hợp đồng nhưng Tech đã khởi kiện.

Nguồn gốc đất thế chấp là của bố mẹ ông Đ mua của xã, chỉ cho ông Đ và ông T2 quản lý sử dụng chưa định đoạt cho các con. Thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ tự ý kê khai và không thông báo cho những người khác trong gia đình. Trên diện tích đất 213 m^2 thế chấp, năm 2002 vợ chồng ông T2 đã xây nhà 2 tầng trên đất không phải tài sản của vợ chồng ông Đ. Do đó, bản án sơ thẩm đồng ý cho nguyên đơn phát mại tài sản để thu hồi nợ trong đó có tài sản của vợ chồng ông T2 là không đúng. Đề nghị huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông T2.

Căn cứ các đơn trình bày và yêu cầu của các đương sự. Ngày 13/7/2021 cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp. Kết quả: Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tiến hành ngày 13/7/2021 xác định: Trên thửa đất số 1, tờ bản đồ số 06, có diện tích 213 m^2 mà vợ chồng ông Đ đã thế chấp theo HĐTC ngày 05/01/2011, ngoài ngôi nhà của vợ chồng anh Đ còn có ngôi nhà 02 tầng diện tích 63,7m^2/sàn của vợ chồng ông T2- bà H xây dựng từ năm 2002 và xưởng làm mộc lợp tôn phía trước nhà thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T2 - bà H không phải tài sản của vợ chồng ông Đ.

Tại phiên toà phúc thẩm. Người kháng cáo phát biểu tranh luận:

Bị đơn là ông Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận: Thừa nhận đã vay và còn nợ Tech khoản tiền gốc 1.833.335.000 đồng và lãi phát sinh đúng như nguyên đơn trình bày. Thừa nhận do khó khăn nên kể từ năm 2014 đến nay không trả được gốc lãi theo thỏa thuận. Theo ông, thời hạn của HĐTD số 40681 vẫn còn nên đề nghị được trả nợ dần. Thừa nhận vợ chồng ông tự nguyện ký HĐTC ngày 05/01/2011 thế chấp nhà, đất diện tích 213 m^2 và GCNQSDĐ số S 186461 mang tên hộ gia đình ông với Tech. Nhưng do diện tích đất này là của bố ông là ông Được giao cho ông và ông T2 sử dụng (*giao miệng*) và trên đất còn có tài sản của ông T2 nên đề nghị không phát mại tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận. Về nhà đất mà vợ chồng ông Đ thế chấp với Tech đúng như ông Đ đã trình bày. Theo ông thì vợ chồng ông Đ không có quyền thế chấp với Tech bởi đất là của bố ông chưa cho ai và trên đất còn có nhà của vợ chồng ông như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tiến hành ngày 13/7/2021 đã xác định. Nay ông đề nghị để cho ông Đ trả nợ dần và không phát mại tài sản thế chấp. Nếu phải phát mại thì ông đề nghị vợ chồng ông được tiếp tục sử dụng nhà 02 tầng và xưởng làm mộc lợp tôn phía trước nhà.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trường hợp có căn cứ xác định trên đất vợ chồng ông Đ đã thế chấp có tài sản của người khác đề nghị Hội đồng giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên tòa có ông Đặng Hữu Được là bố đẻ ông Đ và ông T2 trình bày: Thửa đất mà vợ chồng ông Đ đã thế chấp là của ông mua của xã Bình Phú chỉ giao

cho ông Đ và ông T2 tạm quản lý sử dụng chưa cho ai. Việc ông Đ kê khai và được cấp sổ đỏ ông không biết, Tech khi nhận thế chấp không kiểm tra tài sản thế chấp nên ông không biết. Nay ông không đồng ý việc vợ chồng ông Đ đã thế chấp với Tech và không nhất trí phát mại. Ông cũng thừa nhận: Thời điểm ông Đ kê khai và được cấp GCNQSDĐ số S186461 ông thường xuyên có mặt ở địa P và ông không có tài liệu, chứng cứ bằng văn bản chứng minh ông là người chủ sử dụng thửa đất mà vợ chồng ông Đ đã thế chấp là do ông mua được của địa P và chưa phân chia cho ông Đ.

Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa không gửi văn bản bổ sung quan điểm, ý kiến với cấp phúc thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người kháng cáo thực hiện kháng cáo trong thời hạn.

- Về nội dung: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và Toà án thu thập được. Căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên toà

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định.

Các đương sự vắng mặt đều đã được Toà án tống đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Xét kháng cáo của bị đơn.

HĐTD số 40681 được nguyên đơn và bị đơn tự nguyện ký có nội dung và hình thức không trái quy định pháp luật và đạo Đ xã hội nên có hiệu lực thi hành. Tech đã giải ngân khoản vay, vợ chồng ông Đ- bà L đã nhận đủ số tiền vay là 2.000.000.000 đồng tiền gốc, ký nhận và cam kết trả nợ tại KƯNN số 40681. Nhưng vợ chồng ông Đ- bà L vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo chu kỳ. Do đó Tech xác định khoản nợ của vợ chồng ông Đ – bà L nợ quá hạn, thông báo bằng văn bản yêu cầu trả nợ và thu toàn bộ khoản nợ trước hạn như đã thỏa thuận tại HĐTD số 40681 và cam kết trả nợ tại KƯNN số 40681. Tuy nhiên vợ chồng ông Đ – bà L không trả nợ và cũng không đến Tòa án làm việc; căn cứ bảng thống kê chi tiết về khoản nợ, khoản nợ quá hạn và nghĩa vụ trả nợ của bị đơn do nguyên đơn cung cấp. Cấp sơ thẩm chấp yêu cầu của Tech buộc vợ chồng ông Đ – bà L phải trả toàn bộ số gốc còn nợ và lãi khoản phát sinh của HĐTD số 40681, tạm tính đến ngày 09/3/2021 là **4**.942.662.979 đồng là phù hợp với quy định tại các Điều: 290,471 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều: 91,95,98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

HĐTC ngày 05/01/2011 được các bên giao kết trên cơ sở tự nguyện; đúng về hình thức, trình tự, thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định tại các Điều: 342, 343 và 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 7 điều 113; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Khi vợ chồng ông Đ giao dịch ký HĐTC ngày 05/01/2011 với Tech thì hộ ông Đ đã được UBND huyện TT công nhận là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 06, diện tích 213 m^2 theo GCNQSDĐ số S 186461 ngày 30/09/2004. Kể từ ngày 30/09/2004 cho đến khi vợ chồng ông Đ thế chấp với Tech và quá trình giải quyết vụ án không phát sinh khiếu nại hoặc đề nghị hủy GCNQSDĐ số S 186461. Ông Được (bố đẻ ông Đ) có mặt tại phiên tòa không xuất trình được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào bằng văn bản chứng minh ông có quyền đối với thửa đất mà vợ chồng ông Đ thế chấp.Do đó Tech chỉ biết thửa đất thế chấp đã được "*Quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền*" là UBND huyện TT công nhận hộ ông Đ là chủ sử dụng hợp pháp. Theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bên thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ và chấp nhận. Cấp sơ thẩm xác định HĐTC ngày 05/01/2011 có hiệu lực pháp luật là đúng quy định pháp luật.

Căn cứ các đơn trình bày của vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông T2 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do cấp phúc thẩm tiến hành ngày 13/7/2021 xác định được: Trên thửa đất số 1, tờ bản đồ số 06, diện tích 213 m^2 mà vợ chồng ông Đ đã thế chấp theo HĐTC ngày 05/01/2011, thì ngoài ngôi nhà của vợ chồng ông Đ còn có ngôi nhà 02 tầng diện tích 63,7m^2/sàn của vợ chồng ông T2- bà H xây dựng từ năm 2002và làm xưởng mộc lợp tôn do vợ chồng ông T2 làm trước thời điểm ký HĐTC thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T2 không phải tài sản của vợ chồng ông Đ. Tuy nhiên:

Chứng thư thẩm định tài sản thế chấp, Biên bản thẩm định tài sản thế chấp do Tech tiến hành không mô tả ngôi nhà của vợ chồng ông T2 trên đất thế chấp; GCNQSDĐ số S 186461 ngày 30/09/2004 cũng không ghi nhận tài sản gắn liền trên đất. Do đó Tech đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp không đúng trình tự thủ tục; không mô tả đúng tài sản thế chấp, không biết "*người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất"* nên việc xử lý tài sản thế chấp mà trên đất có tài sản không phải của người có quyền sử dụng đất đã thế chấp thì: Khoản 4 Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ quy định: *"4. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho*

người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất";

Khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất".*

Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 14/12/2017, được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/ 2017 hướng dẫn " *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 thuận 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)."*

Tại phiên tòa, ông T2 đề nghị cho gia đình ông được tiếp tục sử dụng ngôi nhà và phần xưởng làm mộc lợp tôn trước nhà thuộc quyền sở hữu của mình trên đất đã thế chấp; các đương sự không thỏa thuận được với nhau. Do đó cần giao cho vợ chồng ông T2 và các thành viên trong gia đình ông được tiếp tục sử dụng ngôi nhà và phần xưởng làm mộc lợp tôn trước nhà thuộc quyền sở hữu của họ trên đất đã thế chấp. Khi xử lý tài sản thế chấp thì được thực hiện theo khoản 1 Điều 113 Luật thi hành án dân sự năm 2014:*": a) ..... Chấp hành viên yêu cầu người có tài sản tự nguyện di chuyển tài sản để trả quyền sử dụng đất cho người phải thi hành án. Trường hợp người có tài sản không tự nguyện di chuyển tài sản thì Chấp hành viên hướng dẫn cho người có tài sản và người phải thi hành án thoả thuận bằng văn bản về P thức giải quyết tài sản. ....."*.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn được đề nghị xử lý tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là không phù hợp với khoản 4 Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ và khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự 2015 và Án lệ số 11/2017/AL.

2.2. Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Mặc dù vợ chồng ông T2 - bà H trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 213m^2 là của bố mẹ ông mua đất giãn dân của UBND xã Bình Phú. Sau đó, bố ông cho ông và ông Đ mỗi người quản lý sử dụng 1/2 diện tích đất. Sau khi nhận đất đã tự phân chia mỗi hộ gia đình xây dựng một ngôi nhà trên đất từ năm 2002.

Tuy nhiên: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông T2 không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ chứng minh vợ chồng ông có quyền sử dụng một phần thửa đất số 1, tờ bản đồ số 06, có diện tích 213 m^2 theo GCNQSDĐ số S 186461. Khi ông Đ kê khai xin cấp GCNQSDĐ lần đầu, thủ tục cũng như danh sách những người được cấp GCNQSDĐ được thông báo niêm yết công khai theo đúng quy định pháp luật. Gia đình ông T2 cùng sinh sống tại địa P với hộ ông Đ từ trước đến nay nhưng trình bày không biết việc UBND huyện TT cấp GCNQSDĐ số S 186461 cho hộ ông Đ là không có căn cứ. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu phản tố, vợ chồng ông T2 cũng không có yêu cầu độc lập đề nghị hủy GCNQSDĐ số S 186461. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo liên quan đến việc xác định quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T2 - bà H tại tài sản thế chấp.

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; biên bản làm việc với thôn Thái Hòa xã Bình Phú ngày 13/7/2021 và nhận định tại mục 2.1. trên và quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ ; khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệ số 11/2017/AL xác định: Tài sản trên đất gồm ngôi nhà hai tầng và xưởng làm mộc lợp tôn giới hạn bởi các điểm 7,2,3,4,5,6,7 trong sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty cổ phần phát triển công nghệ đo đạc và bản đồ thực hiện ngày 13/7/2021 là của vợ chồng ông T2 - bà H không thuộc tài sản thế chấp. Do đó khi xử lý tài sản thế chấp "*... thì cần dành cho chủ sở hữu được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).*" theo Án lệ số 11/2017/AL và Điều 113 Luật thi hành án dân sự năm 2014. Trường hợp ông T2- bà H có căn cứ chứng minh vợ chồng ông Đ tự chiếm hữu, định đoạt quyền sử dụng đất của ông bà trái pháp luật thì quyền khởi kiện đối với ông Đ theo quy định pháp luật.

2.3. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định mục 2.1 và 2.2 nêu trên.

- Quan điểm đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Kiểm sát viên tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí:

Giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

Do được chấp nhận một phần kháng cáo, người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Bởi các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều: 147, 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều: 138,290,342,343,471 và 715 Bộ luật dân sự năm 2005. Các Điều: 133,325 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 14/12/2017.

- Khoản 7 Điều 113; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 4 Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ

- Các Điều: 91,95,98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Khoản 1 Điều 113 Luật thi hành án dân sự năm 2008;

- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Xử

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn (*Vợ chồng ông Đ- bà L*); của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (*Vợ chồng ông T2 – bà H*). Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 09/3/2021 của Toà án nhân dân huyện TT, Thành phố HN. Cụ thể như sau*:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP KTVN: Buộc vợ chồng ông Đặng Hữu Đ - bà Nguyễn Thị L phải trả Ngân hàng TMCP KTVN số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 40681/HĐTD/TH-TN/TCB TTB và Khế ước nhận nợ số 40681 cùng ngày 07/01/2011 tạm tính đến ngày 09/3/2021 là 4.942.662.979 (*Bốn tỷ, chín trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm sáu mươi hai nghìn, chín trăm bảy mươi chín*) đồng; trong đó gồm: 1.833.335.000 đồng nợ gốc; 1.807.279.973 đồng nợ lãi trong hạn và 1.302.048.001 đồng nợ lãi quá hạn.

Kể từ ngày 10/3/2021, vợ chồng ông Đặng Hữu Đ - bà Nguyễn Thị L còn tiếp tục phải trả lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 40681/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 40681 cùng ngày 07/01/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Trường hợp vợ chồng ông Đặng Hữu Đ - bà Nguyễn Thị L không thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo khoản 1 quyết định bản án thì Ngân hàng TMCP KTVN có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 35.2011/HĐTC-TCB; ngày 05/01/2011 tại Văn Phòng công chứng Thăng Long, Thành phố HN là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất thửa đất số 1, tờ bản đồ số 06, diện tích 213 m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S186461 do UBND huyện TT, tỉnh H.T (cũ) cấp ngày 30/09/2004 cho hộ ông Đ và ngôi nhà cùng các tài sản trên đất (*Giới hạn bởi các điểm 8,1,2,7,8 trong sơ đồ kèm theo bản án*) thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông

Đặng Hữu Đ - bà Nguyễn Thị L tại địa chỉ: Thôn Thái Hòa, xã Bình Phú, huyện TT, HN.

Vợ chồng ông Đặng Hữu T2 - bà Nguyễn Thị H và các thành viên trong gia đình ông được tiếp tục sở hữu ngôi nhà hai tầng diện tích 63,7m^2 /sàn và phần xưởng lợp tôn phía trước nhà (*giới hạn bởi các điểm 7,2,3,4,5,6,7 trong sơ đồ kèm theo bản án*) nằm trên thửa đất số 1, tờ bản đồ số 06, diện tích 213 m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S186461 do UBND huyện TT, tỉnh H.T (cũ) cấp ngày 30/09/2004; tại địa chỉ: Thôn Thái Hòa, xã Bình Phú, huyện TT, HN. Khi Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thì vợ chồng ông Đặng Hữu T2 - bà Nguyễn Thị H được quyền ưu tiên mua lại diện tích đất tương ứng với ngôi nhà hai tầng diện tích 63,7m^2 /sàn và phần xưởng lợp tôn phía trước nhà (*giới hạn bởi các điểm 7,2,3,4,5,6,7 trong sơ đồ kèm theo bản án*) và được thực hiện theo khoản 1 Điều 113 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (*Sửa đổi năm 2014*).

Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì ông Đặng Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L vẫn phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP KTVN cho đến khi trả xong nợ.

3. Về án phí:

3.1. Ngân hàng TMCP KTVN không phải chịu án phí dân sự sở thẩm; được hoàn trả lại 57.040.000 (*Năm mươi bảy triệu, không trăm bốn mươi nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0011765 ngày 06/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố HN.

3.2. Vợ chồng ông Đặng Hữu Đ - bà Nguyễn Thị L phải chịu 112.942.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Không phải chịu phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0025020 ngày 15/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố HN. Còn phải nộp tiếp 112.642.000 (*Một trăm mười hai triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.1. Vợ chồng chồng ông Đặng Hữu T2 - bà Nguyễn Thị H không phải chịu phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả 300.000 đồng, tiền đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025019 ngày 14/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố HN.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS ND TP HN;
- TAND huyện TT;
- Chi Cục THADS huyện TT;
- Lưu HSVA.

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

H.T