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

Bản án số: 04/2023/DS-PT
Ngày 07/6/2023
Về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC KẠN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lý Thị Thúy**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Vi Thị Tuyết Mai**

2. Bà **Hoàng Thị Thu Hường**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lục Thị Ánh Nguyệt** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Kạn tham gia phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Chuyên** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Kạn mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2022/DSPT ngày 22/11/2022 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện NR, tỉnh BK bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank). Địa chỉ trụ sở chính: Số 2 đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân L - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện NR, tỉnh BK(có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Th. Sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: thôn Kh, xã X, huyện NR, tỉnh BK.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Văn Th là ông Vi Hiệp C - Luật sư do Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bắc Kạn cử. (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Đàm Văn L; sinh năm 1996 (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị H; sinh năm 1971 (có mặt)

+ Ông Đàm Văn Kh; sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Đều trú tại thôn Kh, xã X, huyện NR, tỉnh BK.

+ Chị Đàm Thị H; sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: Khu C, xã V, huyện NR, tỉnh BK

- Người làm chứng:

+ Ông Đàm Linh H, Chức vụ: Phó trưởng phòng Kế hoạch Kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện NR, tỉnh BK(có mặt)

+ Ông Hoàng Văn D; công tác tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị V, trú tại Hát Deng, thị trấn Yến Lạc, huyện NR, tỉnh BK(vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Đức H, trú tại thôn Nà Sát, xã Trần Phú, huyện NR, tỉnh BK(vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1952 (vắng mặt)

+ Bà Nông Thị B, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Đều trú tại: thôn Kh, xã X, huyện NR, tỉnh BK.

+ Chị Hoàng Thị K; sinh năm 1986; trú tại: xóm B, xã Y, huyện P, tỉnh TN (vắng mặt)

+ Chị Lường Thị H; sinh năm 1979; trú tại thôn B, xã N, huyện C, tỉnh BK (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 26/4/2016 Agribank chi nhánh huyện NR - phòng giao dịch Hảo Nghĩa đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 8603 - LAV- 201600334 và giải ngân cho ông Nguyễn Văn Th với nội dung sau:

Số tiền giải ngân: 400.000.000đ; thời hạn cho vay 36 tháng; định kỳ trả cả gốc và lãi:

STT	Ngày, tháng, năm	Số tiền gốc	Kỳ hạn trả lãi
Kỳ 1	20/4/2017	5.000.000.đ	12 tháng
Kỳ 2	20/4/2018	5.000.000.đ	
Kỳ 3	20/4/2019	390.000.000.đ	

Hạn trả nợ cuối cùng: 20/4/2019

Mục đích sử dụng tiền vay: Mua xe ô tô ben

Ngày 24/4/2019 khoản vay của ông Nguyễn Văn Th đã chuyển sang nợ quá hạn, lý do: hết hạn không trả được.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Văn Th đã trả được tổng số tiền là 331.493.834đ trong đó: Số tiền gốc là 205.000.000đ; số tiền lãi là 126.493.834đ (lãi trả đến ngày 10/12/2018).

Khoản vay có tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp số 8603LCL- 201600121 ký kết ngày 13/4/2016:

Cụ thể thế chấp: Quyền sử dụng đất thửa đất số 14, tờ bản đồ số 38, địa chỉ khu đất thôn Khu C, XD, NR, BKdiện tích 476,6m^2 trong đó đất ở nông thôn 400m^2, đất vườn 76,6m^2 và 01 nhà xây kiên cố, lợp ngói, nền gạch hoa, công trình phụ kép kín tổng diện tích sử dụng 200m^2, diện tích xây dựng 200m^2, kết cấu nhà xây 1 tầng theo giấy chứng quyền sử dụng đất số BS040693 do UBND huyện NR

cấp ngày 27/11/2015 cho ông Nguyễn Văn Th.

Đối với Hợp đồng thế chấp 8603LCL-201600121 của ông Nguyễn Văn Th trong quá trình vay vốn khi ông Th trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 205.000.000,đ phía Ngân hàng đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hợp đồng thế chấp này cho ông Th vào ngày 23/4/2019.

- Hợp đồng thế chấp số 8603LCL - 201600122 ký kết ngày 13/4/2016

Tên chủ sở hữu: Đàm Văn L, loại đất (đất ở Nông thôn, diện tích 180,2m^2; đất trồng lúa nước còn lại, diện tích 72m^2. Tổng diện tích 252,2m^2) thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thôn C, xã X, huyện NR, tỉnh Bắc Kạn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB774252, giá trị của tài sản thế chấp là 329.190.000đ; phạm vi nghĩa vụ bảo đảm 240.000.000đ (tiền gốc), tình trạng tài sản đảm bảo còn nguyên trạng. Hợp đồng thế chấp trên đã được Chứng thực của UBND xã Xuân Dương, huyện NR ngày 13/4/2016 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc phòng Tài nguyên và môi trường huyện NR ngày 13/4/2016.

Agribank Chi nhánh huyện NR, Bắc Kạn đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu ông Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 8603- LAV-201600334/HĐTD, yêu cầu ông Th thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp tài sản số 8603LCL- 201600122. Tuy nhiên, ông Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ (gốc+lãi) theo Hợp đồng đã ký kết với Agribank; cố tình không hợp tác, không phối hợp xử lý các tài sản bảo đảm vi phạm nghĩa vụ đã ký kết với Agribank Chi nhánh huyện NR, Bắc Kạn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Agribank, gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Agribank.

Tính đến ngày 31/05/2022, Tổng dư nợ của ông Nguyễn Văn Th tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh + chưa tính lãi quá hạn) tại Agribank Chi nhánh huyện NR, Bắc Kạn - PGD HNlà: 241.774.000đồng (Bằng chữ: hai trăm bốn mươi mốt triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng), trong đó: Nợ gốc: 195.000.000 đồng; Nợ lãi 46.774.000đ.

Nay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có đơn yêu cầu: Ông Th phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền (tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/9/2022) còn nợ cả gốc lẫn lãi là: 283.920.000đ ; trong đó: Nợ gốc: 195.000.000 đồng; nợ lãi quá hạn 88.920.000đ và các khoản nợ lãi phát sinh cho đến khi ông Nguyễn Văn Th thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/ quyết định cho đến ngày thực tế ông Th trả hết nợ gốc cho Ngân hàng. Nếu ông Th không trả nợ ngay sau khi bản án /quyết định của Tòa có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba (Đàm Văn L) theo thực tế như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản còn lại sau khi phát mại các tài sản trên nhưng không đủ thanh toán cho Ngân hàng thì ông Th phải thanh toán cho đến khi hết nợ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày: Giữa ông Th và Ngân hàng có ký kết

với nhau 01 hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 8603-LAV-201600334 ngày 26/4/2016 với số tiền là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), thời hạn vay 36 tháng, lãi xuất cho vay trong hạn là 12% năm; mục đích mua xe ô tô ben; Số tiền trên đã được giải ngân vào tháng 4 năm 2016.

Hợp đồng tín dụng trên được đảm bảo bằng các tài sản theo các hợp đồng thế chấp tài sản sau:

1. Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của anh Đàm Văn L theo hợp đồng thế chấp số 8603LCL201600122 ký kết ngày 13/4/2016.

2. Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của anh Thảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 8603LCL201600121 ký kết ngày 13/4/2016.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Th là người trả gốc và lãi cho Ngân hàng hàng tháng và đã trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 205.000.000đ. Sau khi trả ông Th đã rút được sổ đỏ của ông Th về. Hiện nay ông Th còn nợ số tiền gốc phía Ngân hàng là 195.000.000đ (một trăm chín mươi năm triệu đồng) và tiền lãi.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông Th trả tiền gốc là 195.000.000đ và tiền lãi phát sinh thì anh Thảo không nhất trí trả nợ vì số tiền còn lại mà ông Th còn nợ Ngân hàng là số tiền ông Th đi vay hộ cho chị gái anh Thảo là chị Nguyễn Thị H; trú tại thôn Kh, xã X, huyện NR, tỉnh BK và ông Th cũng không có tiền để trả thay cho chị Hiền nên ông Th đề nghị phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà) của Đàm Văn L do Đàm Văn L đã đứng ra thế chấp cho món vay của ông Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đàm Văn L trình bày: Vào khoảng tháng 4/2016 khi Anh L đang đi làm nhà thuê thì được ông Nguyễn Văn Th là cậu ruột gọi về nhà để ký cho cậu Thảo mượn sổ đỏ mang tên Anh L đi để vay tiền Ngân hàng, Anh L thừa nhận là được ký tuy nhiên không đọc những giấy tờ ký. Anh L không biết là trong hợp đồng thế chấp tài sản có, thế chấp cả ngôi nhà xây hai tầng. Sau khi ký thì cũng không biết được ông Th có vay được tiền hay không và vay được số tiền bao nhiêu và Anh L không được sử dụng số tiền này. Nên yêu cầu ông Nguyễn Văn Th phải trả đủ số tiền còn nợ cho Ngân hàng; Không nhất trí phát mại đề nghị ông Nguyễn Văn Th mang số đỏ về trả cho gia đình Anh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H và ông Đàm Văn Kh trình bày:

Vào khoảng tháng 3/2016 vào buổi trưa có anh Thảo là em ruột của bà H đến bảo bà H cho vay số đỏ để làm thủ tục vay tiền Ngân hàng bà H có hỏi là sao không lấy sổ nhà Thảo đi vay thì Thảo nói rằng muốn vay nhiều nhưng một số không vay được nhiều, nên bà đã bảo với anh Thảo là trước khi làm sổ đất đã cho L đứng tên sổ đất nên muốn mượn thì gọi L về, trong thời gian đó gia đình bà H đang làm nhà nên có gửi sổ đỏ trong két sắt nhà anh Thảo. Bà H nắm được là Đàm Văn L có được mang sổ đỏ đi thế chấp chứ không biết là mang nhà đi thế chấp. Nay Ngân hàng yêu cầu anh Thảo phải trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng bà H nhất trí, còn đối với yêu cầu phát mại tài sản là nhà và đất thì không nhất trí vì đất là của vợ chồng bà H mua và cho con đứng tên, nhà là của vợ chồng bà H tích

góp làm được và chỉ có một căn nhà này để ở, không biết Thảo mượn nhà đi thế chấp và thời điểm Thảo mượn sổ đất của L nhà chưa hoàn thiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đàm Thị H trình bày: Tài sản mà L là em trai của chị H mang đi thế chấp Ngân hàng cho món vay của ông Nguyễn Văn Th là của bố mẹ tặng cho chị và em trai Đàm Văn L. Em trai Đàm Văn L mang tài sản là đất và nhà đi thế chấp chị không biết, thời điểm L mang tài sản đi thế chấp thì chị H là thành viên trong hộ gia đình của L. Nay Ngân hàng yêu cầu ông Th phải trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng chị H nhất trí, còn đối với yêu cầu phát mại tài sản là nhà và đất thì chị H không nhất trí vì đất là của bố mẹ chia cho hai chị em, nhà là của bố mẹ. Chị H cho rằng chị có công sức đóng góp trong việc xây dựng ngồi nhà như thi thoảng đưa cho bố mẹ mấy triệu tuy nhiên không có giấy tờ gì chứng minh.

Người làm chứng ông Đàm Linh H nêu ý kiến đối với khoản vay của ông Th, ông Th ký hợp đồng tín dụng và trực tiếp nhận tiền vay từ Ngân hàng nên ông Th phải có trách nhiệm trả lại số tiền đã vay cho Ngân hàng. Đối với tài sản đảm bảo khoản vay là 02 hợp đồng thế chấp của ông Nguyễn Văn Th và ông Đàm Văn L đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật. Quá trình làm thủ tục đối với các hợp đồng bảo đảm tài sản đều thực hiện đúng quy định.

Người làm chứng ông Kế, bà Biên, ông Hiến đều có cùng ý kiến: Trong tổng số tiền 400.000.000đ đã vay của Ngân hàng thì ông Th đứng tên vay hộ chị gái số tiền 200.000.000đ nên yêu cầu chị Hiền phải trả tiền cho Ngân hàng, tuy nhiên không có giấy tờ gì chứng minh.

Ông Hoàng Văn D nêu ý kiến về trình tự thu hồi nợ món vay của ông Th và việc trả sổ đỏ cho ông Th khi ông Th trả được một nửa tiền cho Ngân hàng là đúng quy định.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp xác định :

- Đo phần diện tích đất ở nông thôn, địa chỉ thôn Cốc Duống (nay là thôn Khu Chợ), xã Xuân Dương, huyện NR, tỉnh Bắc Kạn.

Đo phần diện tích đất ở thực tế đang sử dụng nằm trong thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38 được diện tích 104,9m2.

Thửa đất có tứ cận:

+ Phía đông giáp diện tích đất trồng lúa nước còn lại của anh Đàm Văn L trong thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38;

+ Phía Tây giáp đất lâm nghiệp của ông Hoàng Thanh Oai;

+ Phía Nam giáp nhà của bà Hoàng Thái An;

+ Phía Bắc giáp đất ông Lô Văn Hân.

Hiện trạng trên đất có 01 ngôi nhà 02 tầng gắn liền với bếp của hộ gia đình anh Đàm Văn L.

Đo phần đất ở còn lại chưa sử dụng trong thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38 được diện tích 75,3m2. Thửa đất có tứ cận như sau:

+ Phía đông giáp bếp hộ anh Đàm Văn L;

+ Phía Tây giáp đất lâm nghiệp của ông Hoàng Thanh Oai;

+ Phía Nam giáp nhà của bà Hoàng Thái An;

+ Phía Bắc giáp đất ông Lô Văn Hân.

Hiện trạng trên đất gia đình anh Đàm Văn L trồng rau.

Đo phần diện tích đất trồng lúa nước còn lại nằm trong thửa đất số 180. Tờ bản đồ số 38 được diện tích 49,2m2

Thửa đất có tứ cận như sau:

+ Phía đông giáp đường tỉnh lộ 256

+ Phía Tây giáp nhà ông Đàm Văn L

+ Phía Nam giáp nhà của bà Hoàng Thái An + Phía Bắc giáp đất ông Lô Văn Hân

Hiện trạng trên đất có 01 sân bê tông có lợp mái tôn sốp bao quanh (bên dưới tường gạch, bên trên hàng rào sắt) của gia đình anh Đàm Văn L.

* Về nhà ở: 01 ngôi nhà 02 tầng khung chịu lực, mái tôn mạ kẽm tổng diện tích sàn tầng 1 rộng 6,5m x 9,05m. Tổng diện tích sàn tầng 2 rộng 6,5m x 9,05m. Tổng diện tích lát nền bằng gạch 50cm x 50cm. Cửa chính bằng gỗ dầm rộng 2,4m, cao 3,3m - 05 cửa đi bằng gỗ dầm dài 2,25m, rộng 0,9m - 03 cửa sổ khung gỗ dài 1,7m, rộng 1,45m.

- 03 bậc tam cấp lát nền bậc tam cấp bằng gạch 40cm x 40cm, dài 4,15m, rộng 2,25m, mái bê tông ngói (mái 3,65 x 2,25m)
- 01 ban công tầng 2 bằng Inốc rộng 01m, dài 3,5m
- Sơn tường toàn bộ nhà (chưa tính diện tích sơn)
- Lan can bằng gỗ cao 85cm, dài 11m
- Trần tầng 01 rộng 3,7m, dài 4,6m - Tường nhà 20cm

* Về bếp: Tường 10cm

- Diện tích 5,3m x 5,3m
- Lát gạch nền theo diện tích bếp 40cm x 40 cm
- 01 cửa nhà vệ sinh bằng gỗ dầm dài 1,9m, rộng 0,76m
- ốp tường nhà vệ sinh bằng gạch
- 01 bồn cầu
- 01 la va bô
- ốp gạch tường bếp 3,06m x 0,95m + 1, 95m x 0,95m

* 01 Sân gắn liền với nhà:

- mái lợp tôn chống nóng, chống ồn tổng diện tích 50,285m2
- Xây tường bao 110cm, cao 0,90m, dài 17,15m
- Khung thép hộc cao 2m, dài 17, 15m
- 02 trụ cổng bê tông 50cm x 50cm
- 01 sân láng bê tông
- 01 cổng chính inốc 3,2m x 3m.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, Toà án nhân dân huyện NR, tỉnh BK đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện NR đối với ông Nguyễn Văn Th về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1. Buộc ông Nguyễn Văn Th phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện NR tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 28/9/2022 là 283.920.000đ ; trong đó: Nợ gốc: 195.000.000 đồng; nợ lãi quá

hạn 88.920.000đ.

Ông Nguyễn Văn Th phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

2. Trong trường hợp ông Th không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp bao gồm:

Quyền sử dụng đất số CB774252 do UBND huyện NR, tỉnh BKcấp ngày 29/12/2015, vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 00945, thửa đất 180, tờ bản đồ số 38 địa chỉ thôn Kh, xã X, huyện NR, tỉnh BK, đứng tên người sử dụng đất Đàm Văn L và 01 nhà xây 2 tầng (không có giấy phép xây dựng), kết cấu nhà xây theo giấy chứng quyền sử dụng đất số CB774252 do UBND huyện NR cấp ngày 29/12/2015 cho ông Đàm Văn L.

(Có sơ đồ kèm theo)

Khi phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ông Đàm Văn Kh, bà Nguyễn Thị H sẽ được ưu tiên nhận chuyển nhượng các tài sản nếu có nhu cầu. Nếu ông Kh, bà H không mua thì sau khi phát mại tài sản thế chấp phải thanh toán trả cho chị Đàm Thị H 1/2 giá trị bằng tiền quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180 bị phát mại theo giá trị định giá vào thời điểm phát mại tài sản thế chấp; Ông Kh, bà H được nhận lại toàn bộ giá trị tài sản là ngôi nhà bị phát mại theo giá trị định giá vào thời điểm phát mại tài sản thế chấp. Số tiền phát mại tài sản còn lại sau đó mới xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp số tiền phát mại tài sản còn lại sau khi phát mại các tài sản trên nhưng không đủ thanh toán cho Ngân hàng thì ông Th phải thanh toán cho đến khi hết nợ.

4. Về án phí: Ông Th phải chịu 14.196.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, hoàn trả tiền tạm ứng án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ông Th kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện NR, tỉnh Bắc Kạn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Bị đơn Nguyễn Văn Th có ý kiến: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị HĐXX buộc anh Đàm Văn L phải trả toàn bộ số tiền 238.920.000 đồng cho Ngân hàng. Đề nghị phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà) của Đàm Văn L do Đàm Văn L đã đứng ra thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng và không nhất trí về phần tuyên án phí.

Đại diện Ngân hàng có ý kiến: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Buộc ông Th phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 28/9/2022 là: 283.920.000đ; trong đó: Nợ gốc: 195.000.000 đồng; nợ lãi quá hạn 88.920.00đ và các khoản nợ lãi phát sinh cho đến khi ông Nguyễn Văn Th thanh toán xong toàn

bộ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/ quyết định cho đến ngày thực tế ông Th trả hết nợ gốc cho Ngân hàng. Nếu ông Th không trả nợ ngay sau khi bản án /quyết định của Tòa có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba (Đàm Văn L thế chấp) tài sản theo thực tế như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đàm Văn L trình bày: Vào khoảng tháng 4/2016 ông Nguyễn Văn Th là cậu ruột mượn sổ đỏ mang tên Anh L đi để vay tiền Ngân hàng, Anh L thừa nhận là được ký hợp đồng thế chấp tuy nhiên không đọc những giấy tờ khi ký. Anh L không biết là trong hợp đồng thế chấp tài sản có thế chấp cả ngôi nhà xây hai tầng của ông Kh bà H. Sau khi ký thì cũng không biết được cậu Thảo có vay được tiền hay không và vay được số tiền bao nhiêu và Anh L không được sử dụng số tiền này. Nên yêu cầu Nguyễn Văn Th phải trả đủ số tiền còn nợ cho Ngân hàng; Không nhất trí phát mại đất và nhà, đề nghị Nguyễn Văn Th mang số đỏ về trả cho gia đình Anh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H và ông Đàm Văn Kh trình bày:

Vào khoảng tháng 3/2016 Nguyễn Văn Th là em ruột của bà H đến bảo bà H cho mượn số đỏ để làm thủ tục vay tiền Ngân hàng bà H đã bảo với anh Thảo là khi làm sổ đất đã cho L đứng tên sổ đất nên muốn mượn thì gọi L về. Bà H nắm được là Đàm Văn L có được mang sổ đỏ đi thế chấp chứ không biết là mang nhà đi thế chấp. Nay Ngân hàng yêu cầu anh Thảo phải trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng bà H nhất trí, còn đối với yêu cầu phát mại tài sản là nhà và đất thì không nhất trí vì đất là của vợ chồng bà H mua và cho con đứng tên, nhà là của vợ chồng bà H tích góp làm được và chỉ có một căn nhà này để ở, không biết Thảo mượn nhà đi thế chấp và thời điểm Thảo mượn sổ đất của L nhà chưa hoàn thiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đàm Thị H trình bày: Tài sản là quyền sử dụng đất mà L là em trai của chị H mang đi thế chấp Ngân hàng cho món vay của cậu Nguyễn Văn Th là của bố mẹ tặng cho chị và em trai Đàm Văn L. Em trai Đàm Văn L mang tài sản là đất và nhà đi thế chấp chị không biết, thời điểm L mang tài sản đi thế chấp thì chị H là thành viên trong hộ gia đình của L. Nay Ngân hàng yêu cầu ông Th phải trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng chị H nhất trí, còn đối với yêu cầu phát mại tài sản là quyền sử dụng đất thì chị H không nhất trí vì đất là của bố mẹ chia cho hai chị em chị.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST, ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân huyện NR, tỉnh Bắc Kạn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[I] Về thủ tục tố tụng:

Xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn Th: làm trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[II]. Về nội dung kháng cáo:

- Xét yêu cầu buộc anh Đàm Văn L phải trả nợ cho Ngân hàng:

Ông Nguyễn Văn Th đã ký hợp đồng tín dụng số 8603-LAV-201600334 ngày 26/4/2016 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Phòng Giao dịch xã HN vay với số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), thời hạn vay 36 tháng, lãi xuất cho vay trong hạn là 12% năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 130% so với lãi suất vay đã thỏa thuận, mục đích mua xe ô tô ben; Số tiền trên đã được giải ngân vào tháng 4 năm 2016. Hợp đồng ký kết được đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Theo hợp đồng đã ký kết,ông Th đã rút vốn vay 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Về quá trình thanh toán khoản nợ: Từ khi vay ông Nguyễn Văn Th đã trả được tổng số tiền là 331.493.834đ trong đó: Số tiền gốc là 205.000.000đ; số tiền lãi là 126.493.834đ (lãi trả đến ngày 10/12/2018). Sau đó ông Th đã vi phạm hợp đồng không trả gốc và lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng đã ra thông báo và đôn đốc trả nợ nhiều lần nhưng ông Th không trả được nợ cho Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Th thừa nhận ông là người trực tiếp ký kết hợp đồng với Ngân hàng để vay số tiền gốc là 400.000.000đ, ông Th tự nguyện ký, không bị ai ép buộc, ông Th là người trực tiếp nhận số tiền 400.000.000đ giải ngân từ Ngân hàng. và ông cho rằng trong tổng số tiền vay là có 200.000.000đ là số tiền ông Th vay hộ cho chị gái ông Th là Nguyễn Thị H.

Xét thấy, việc ông Th ký kết vay tiền với Ngân hàng là tự nguyện, không bị ai ép buộc, ông Th đã rút tiền vốn vay theo quy định, theo lời khai của ông Th về việc ông Th đứng tên vay hộ bà H số tiền 200.000.000đ trong tổng số tiền 400.000.000đ đã vay của Ngân hàng là không có căn cứ để vì ông Th khẳng định không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Th đã vi phạm hợp đồng, do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Th phải trả toàn bộ số tiền còn nợ cho Ngân hàng số tiền cụ thể là : 283.920.000đ ; trong đó: Nợ gốc: 195.000.000 đồng; nợ lãi quá hạn 88.920.000đ và các khoản nợ lãi phát sinh cho đến khi ông Nguyễn Văn Th thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng là có căn cứ. Việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Nguyễn Văn Th có trách trả nợ cho Ngân hàng là có căn cứ do đó không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Th.

[2.2] Xét yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Đàm Văn L:

Để đảm bảo cho Hợp đồng vay trên, ông Nguyễn Văn Th đã thế chấp tài sản là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp cụ thể:

+ Đối với hợp đồng thế chấp tài sản số: 8603LCL201600121 ký kết ngày 13/4/2016 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Phòng Giao dịch xã HN, huyện NR, tỉnh BKvới ông Nguyễn Văn Th. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 14, tờ bản đồ số 38, địa chỉ khu đất thôn Khu C, XD, NR, BK diện tích 476,6m^2 trong đó đất ở nông thôn 400m^2, đất vườn 76,6m^2

và 01 nhà xây kiên cố, lợp ngói, nền gạch hoa, công trình phụ kép kín tổng diện tích sử dụng 200m^2, diện tích xây dựng 200m^2, kết cấu nhà xây 1 tầng theo giấy chứng quyền sử dụng đất số BS040693 do UBND huyện NR cấp ngày 27/11/2015 cho ông Nguyễn Văn Th.

Đối với hợp đồng này sau khi ông Th trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 205.000.000đ phía Ngân hàng đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hợp đồng thế chấp này cho ông Th vào ngày 23/4/2019.

+ Đối với hợp đồng thế chấp tài sản số: 8603LCL201600122 ký kết ngày 13/4/2016 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Phòng Giao dịch xã HN, huyện NR, tỉnh BKvới ông Đàm Văn L. Tài sản thế chấp là thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38, địa chỉ khu đất thôn Cốc Duống, Xuân Dương, Na Rì, Bắc Kạn diện tích 252,2m^2 trong đó đất ở nông thôn 180,2m^2, đất lúa 72m^2 và 01 nhà xây 2 tầng, tổng diện tích sử dụng 200m^2, diện tích xây dựng 200m^2, kết cấu nhà xây theo giấy chứng quyền sử dụng đất số CB774252 do UBND huyện NR cấp ngày 29/12/2015 cho ông Đàm Văn L.

Quá trình giải quyết vụ án, Anh L, chị H, ông Kh và bà H đều không nhất trí với yêu cầu phát mại tài sản là thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38 và 01 ngôi nhà xây trên diện tích đất đó vì đất là của vợ chồng bà H cho con đứng tên tuy nhiên quyền sở hữu vẫn thuộc về ông Kh, bà H; Nhà là của vợ chồng bà H tích góp làm được và chỉ có một căn nhà này để ở, không biết Thảo mượn nhà đi thế chấp và thời điểm Thảo mượn sổ đất của L nhà chưa hoàn thiện.

Xét về nguồn gốc và quyền sử dụng, sở hữu đối với các tài sản thế chấp và tài sản có liên quan đến tài sản thế chấp, thấy rằng:

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 180, tờ bản đồ 38 là của bà Nguyễn Thị H và ông Đàm Văn Kh tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Đàm Văn L (Hợp đồng tặng cho ngày 07/12/2015).

Tại Biên bản xác minh tại UBND huyện NR, tỉnh BK khẳng định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38 là cấp cho hộ Đàm Văn L là chính xác.

Theo Biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm tại Công an xã Xuân Dương, huyện NR, tỉnh BKxác định: Hộ anh Đàm Văn L đăng ký thường trú ở thôn Kh, xã X, huyện NR, tỉnh BK từ ngày 17/8/2015. Tại thời điểm từ tháng 01/2016 đến trước tháng 6 /2020 hộ ông Đàm Văn L gồm các thành viên sau: Chủ hộ - Ông Đàm Văn L; chị Đàm Thị H là chị gái của L.

Tại giai đoạn phúc thẩm có thêm tài liệu chứng cứ xác định tại thời điểm bà H, ông Kh ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ anh Đàm Văn L (ngày 07/12/2015) và thời điểm cấp GCNQSDĐ đối với hộ ông Đàm Văn L (ngày 29/12/2015) thì hộ ông L chỉ có một mình ông L. Chị Đàm Thị H đăng ký hộ khẩu trong hộ ông Đàm Văn L từ ngày 27/01/2016. Như vậy, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L vào năm 2015, hộ ông L có 01 thành viên là ông Đàm Văn L. Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Kh, bà H với ông L chỉ có một mình ông L ký nhận tài sản tặng cho, chị Đàm Thị H không ký nhận tại hợp đồng này. Do đó, có không

có căn cứ xác định thửa đất số 180 là tài sản chung của ông L và chị H nên chị H không có quyền đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38 này. Qua xác minh tại UBND xã Dương Sơn, huyện NR thì thời điểm năm 2015 hộ bà H, ông Kh có nhà ở ổn định tại thôn Khuổi Kheo, xã Dương Sơn, huyện NR. Như vậy, tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38 mà bà H, ông Kh tặng cho ông L không phải là tài sản duy nhất.

Việc Anh L và Ngân hàng ký kết hợp đồng bảo đảm là tự nguyện. Hợp đồng đã được chứng thực của UBND xã Xuân Dương ngày 13/4/2016 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 theo đúng quy định của pháp luật nên Anh L phải chịu trách nhiệm của mình đối Hợp đồng bảo đảm.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38 hộ Anh L gồm có những thành viên nào mà xác định quyền sử dụng đất này là tài sản chung của Anh L và chị H và tuyên sau khi phát mại tài sản thế chấp phải thanh toán trả cho chị Đàm Thị H 1/2 giá trị bằng tiền quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180 bị phát mại theo giá trị định giá vào thời điểm phát mại tài sản thế chấp là không chính xác. Do đó, kháng cáo đề nghị phát mại tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38 có căn cứ chấp nhận.

Xét ngôi nhà xây 2 tầng Anh L mang đi thế chấp tại Ngân hàng cho món vay của ông Nguyễn Văn Th tại thời điểm được tặng cho thửa đất 180 không thể hiện có tài sản gắn liền đất, tuy nhiên tại thời điểm thế chấp anh Đàm Văn L nhất trí mang cả đất và nhà thế chấp cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án bà H, ông Kh cho rằng Anh L, chị Huế, chị H không có công sức đóng góp gì vào việc xây dựng ngôi nhà này và tài sản ngôi nhà là của ông Kh, bà H; chị H cho rằng thỉnh thoảng đưa tiền cho bà H nhưng không tài liệu chứng minh. Anh L, chị Huế, chị H cũng thừa nhận ngôi nhà là của bố mẹ. Hiện nay ông Kh, bà H, Anh L vẫn sinh sống tại ngôi nhà này, bà H cung cấp cho Tòa án các hóa đơn lẻ mua bán vật liệu xây dựng, mặt khác những người làm chúng chị Lường Thị H, trú tại thôn bản Quất, xã Như Cố, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn cung cấp có được bán vật liệu xây dựng cho bà H cụ thể bán xi măng để bà H làm nhà tại Khu C, XD, NR, BKvà bà H là người trực tiếp trả tiền, do lâu nên không nhớ thời gian; bà Hoàng Thị Kết trú tại xóm Bằng Ninh, xã Yên Ninh, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên cũng khẳng định ngày 12/6/2015 và ngày 13/6/2015 có được bán cát, đá và xi măng cho bà H với tổng số tiền 10.025.000đ. Ngày 18/7/2015 và ngày 19/7/2022 bà H tiếp tục mua cát, gạch và xi măng với tổng số tiền là 12.800.000đ. Ngày 23/10/2015 và ngày 24/10/2015 bà H tiếp tụ mua cát, sắt và gạch với tổng số tiền 16.130.000đ để bà H làm nhà của bà H ở thôn K, xã XD. Do vậy có thể khẳng định trên đất có nhà và tài sản này là của ông Kh, bà H và ông Kh, bà H là chủ sở hữu ngôi nhà này nên việc Anh L ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 8603LCL201600122 ngày 13/4/2016 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Phòng Giao dịch xã HN, huyện NR, tỉnh BKđối với tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà xây 2 tầng là tài sản chung của ông Kh, bà H mà không có sự tham gia, đồng ý hay ủy quyền của ông Kh, bà

H là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013 và Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005, nên trong trường hợp này khi phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông L thì ông Kh và bà H được thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất theo giá trị do cơ quan chuyên môn xác định tại thời điểm phát mại và ông Kh, bà H được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng). Dó đó không có căn cứ chấp nhận đề nghị phát mại đối với ngôi nhà trên thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38 để trả nợ Ngân hàng.

Xét kháng cáo về phần án phí dân sự sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông Th có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền 283.920.000đ là có căn cứ do đó bị đơn là ông Th phải chịu án phí dân sự giá ngạch với số tiền 14.196.000đ là đúng quy định tại Điều 147/BLTTDS và Nghị quyết số 326/2014/NQ-UBTVQH. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo đối với nội dung này.

Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện NR đối với ông Nguyễn Văn Th về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và buộc ông Nguyễn Văn Th phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện NR tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 28/9/2022 là 283.920.000đ ; trong đó: Nợ gốc: 195.000.000 đồng; nợ lãi quá hạn 88.920.000đ là chưa chính xác bởi lẽ Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam nhưng lại tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện và buộc anh Thảo trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện NR, chi nhánh không có tư cách pháp nhân nên không thể độc lập tham gia tố tụng. Do đó HĐXX sửa nội dung này.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309/BLTTDS sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện NR, tỉnh Bắc Kạn.

[III] Về án phí:

Căn cứ Điều 148/BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ông Nguyễn Văn Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, Điều 38, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn Th.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân huyện NR, tỉnh Bắc Kạn.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển

nông thôn Việt Nam đối với ông Nguyễn Văn Th về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc ông Nguyễn Văn Th phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 28/9/2022 là 283.920.000đ; trong đó: Nợ gốc: 195.000.000 đồng; nợ lãi quá hạn 88.920.000,đ.

Ông Nguyễn Văn Th phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

- Trong trường hợp ông Th không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất số CB774252 do UBND huyện NR, tỉnh BKcấp ngày 29/12/2015, vào số cấp GCNQSDĐ số CH 00945, thửa đất 180, tờ bản đồ số 38 địa chỉ thôn Kh, xã X, huyện NR, tỉnh BK, người sử dụng đất là Đàm Văn L và 01 nhà xây 2 tầng (không có giấy phép xây dựng), kết cấu nhà xây theo giấy chứng quyền sử dụng đất số CB774252 do UBND huyện NR cấp ngày 29/12/2015 cho ông Đàm Văn L.

(Có sơ đồ kèm theo)

Khi phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ông Đàm Văn Kh, bà Nguyễn Thị H sẽ được ưu tiên nhận chuyển nhượng các tài sản nếu có nhu cầu. Trường hợp ông Kh, bà H không mua thì sau khi phát mại tài sản thế chấp sẽ được xử lý như sau:

Ông Kh, bà H được thanh toán toàn bộ giá trị tài sản là ngôi nhà bị phát mại theo giá trị định giá vào thời điểm phát mại tài sản thế chấp.

Số tiền phát mại tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38 theo giá trị định giá vào thời điểm phát mại tài sản thế chấp được trả nợ cho Ngân hàng theo theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 8603LCL201600122 ký kết ngày 13/4/2016 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Phòng Giao dịch xã HN, huyện NR, tỉnh BKvới ông Đàm Văn L. Số tiền còn thừa được trả lại cho anh Đàm Văn L.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ thanh toán cho Ngân hàng thì ông Th phải tiếp tục thanh toán cho đến khi hết nợ.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Nguyễn Văn Th phải chịu 14.196.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Nguyễn Văn Th không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ông Th được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001558 ngày 20/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện NR, tỉnh Bắc Kạn.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

"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 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

6,7, 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"

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

Nơi nhận:
- TAND huyện NR;
- VKSND tỉnh Bắc Kạn;
- Chi cục THADS huyện NR;
- Cục THDS tỉnh Bắc Kạn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu HCTP.

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

Lý Thị Thúy