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

Bản án số: 26/2023/DS-PT
Ngày: 27-12-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tỷ;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Thuấn và ông Nguyễn Minh Thành.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Việt – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh KonTum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/TLPT-DS ngày 02/10/2023 V/v *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/QĐ-PT ngày 16 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H (tên viết tắt: H1). Địa chỉ: Số B B, đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Thọ Q; chức vụ: Giám đốc phòng khách hàng cá nhân Chi nhánh K1; Ông Hoàng Đặng Minh H - Chức vụ: Chuyên viên phòng khách hàng (Có mặt).

Cùng địa chỉ: E T, Phường Q, thành phố K.

- Bị đơn: Ông Đinh Bá V, sinh năm 1990 và bà Trương Thị N, sinh năm 1989. Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (Vắng mặt).

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông A K: Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (Có mặt)

+ Ông Nguyễn Văn N1: Địa chỉ: Khối phố E, Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (Có mặt).

Do có kháng cáo của nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H1) có ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0016/21CNKT/HĐTD ngày 27/01/2022 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 3945/22 MN/HĐTD ngày 21/01/2022 với ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N cho vay tổng số tiền gốc 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ, một trăm triệu đồng*); Mục đích sử dụng vốn: Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0016/21CNKT/HĐTD ngày 27/01/2022 vay vốn chăn nuôi heo; Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 3945/22 MN/HĐTD ngày 21/01/2022 Vay vốn kinh doanh hàng nông sản. Thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày giải ngân, Lãi suất cho vay trong hạn 11%/năm với hợp đồng 0016/21CNKT/HĐTD ngày 27/01/2022 và 8.6%/năm đối với hợp đồng 3945/22 MN/HĐTD ngày 21/01/2022, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm, Ngân hàng đã giải ngân đủ theo Khế ước nhận nợ số: 0016/21CNKT/HĐTD/KUNN02 ngày 27/01/2022 và 3945/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 21/01/2022. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông V và bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ tiền gốc vay khi đến kỳ hạn thanh toán như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết. Ngân hàng đã đôn đốc, thông báo cho ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N nhiều lần nhưng ông, bà vẫn không trả số nợ trên, toàn bộ số nợ đã chuyển sang nợ quá hạn nên Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H khởi kiện yêu cầu ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N trả nợ toàn bộ số tiền gốc và tiền lãi vay quá hạn cho Ngân hàng.

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H các tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0016/21CNKT/HĐBĐ ngày 27/01/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017/PL-01 ngày 16/01/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017/PL-02 ngày 21/01/2022.

Tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, cung cấp cho Tòa án bảng theo dõi tiền gốc, tiền lãi vay quá hạn và yêu cầu ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H số tiền nợ gốc và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 21/8/2023 là: 1.327.432.278 đồng (*Một tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu, bốn trăm ba mươi hai ngàn, hai trăm bảy mươi tám đồng*). Trong đó: Nợ tiền gốc:

1.100.000.000 đồng (*Một tỷ, một trăm triệu đồng*), nợ tiền lãi trong hạn: 95.544.658 đồng; Nợ tiền lãi quá hạn: 131.887.620 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 22/8/2023 trên số nợ gốc thực nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0016/21CNKT/HĐTD ngày 27/01/2022 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 3945/22 MN/HĐTD ngày 21/01/2022; Khế ước nhận nợ số: 0016/21CNKT/HĐTD/KUNN02 ngày 27/01/2022 và 3945 22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 21/01/2022 cho đến khi ông ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N thanh toán xong khoản nợ.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu: Trường hợp ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp phần tài sản của ông V, bà N **không bị tranh chấp** (17.860,2 m^2) để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ của ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H thì ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Về án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu bị đơn ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về phía bị đơn là ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành giao thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật và các thủ tục tố tụng khác theo quy định của pháp luật. Nhưng bị đơn ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N vẫn vắng mặt không có lý do, nên không thể tiến hành hòa giải được, đã gây khó khăn, kéo dài việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm bị đơn ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông A K trình bày: Hiện tại tôi đang canh tác, sử dụng diện tích 8004 m2 tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11 tại thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum do ông Đinh Bá V là người chủ sử dụng đất và thế chấp ngân hàng. Tôi đã canh tác và khai hoang đất từ năm 2012 cùng với gia đình bố mẹ tôi từ đó đến nay và không có tranh chấp với ai và cho đến khi cơ quan Tòa án đến xem xét thẩm định tài sản. Sau khi Tòa án cho xem bộ hồ sơ gốc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ tôi là ông A R và bà Y Đ với ông Đinh Bá V. Lúc này tôi mới biết là cha mẹ tôi đã chuyển nhượng đất cho ông Đinh Bá V. Trước đây gia đình tôi hoàn toàn không biết. Việc canh tác trên đất của cha mẹ tôi cho tôi sử dụng ông bà chỉ nói miệng hoàn toàn không có giấy tờ gì khác. Khi đất bị thế chấp ngân hàng H1 gia đình tôi không biết chỉ khi Tòa án đến xem xét, thẩm định thì gia đình mới biết việc thế chấp đất. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật

trong đó có bảo vệ quyền và lợi ích cho gia đình chúng tôi đối với số cây cà phê của tôi đã trồng là 550 cây cà phê và đất do tôi khai hoang năm 2012. Ông A K không có yêu cầu độc lập trong vụ án này cũng như không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

+ Ông Nguyễn Văn N1 trình bày: Hiện tại tôi đang canh tác và sử dụng 1269m2 đất tại thửa đất số 20 tờ bản đồ số 11 tại thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum do ông Đinh Bá V là người chủ sử dụng đất và đang thế chấp ngân hàng. Trên đất tôi có trồng 71 cây cà phê tôi trồng năm 2017. Đất này là do tôi mua lại của cháu Nguyễn Tấn V1 vợ là Y L hai cháu là con rể và con gái ông A R và bà Y Đ tôi mua lại năm 2014. Khi tôi mua chỉ có giấy viết tay với cháu V1 chứ ông A R và bà Y Đ cũng không bán cho tôi. Khi Tòa án cho tôi xem bộ hồ sơ gốc do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp trong đó có hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông A R và bà Y Đ cho ông Đinh Bá V lúc này tôi mới biết đất mà tôi mua của cháu V1 thuộc đất của ông A R và bà Y Đ đã chuyển nhượng cho ông V và hiện tại đất này đang thế chấp ngân hàng trước đây tôi hoàn toàn không biết. Việc canh tác trên đất và mua đất là tôi mua của cháu V1 chỉ có giấy viết tay hoàn toàn không có giấy tờ gì khác và ông R và bà Đ không bán cho tôi. Khi đất bị tín chấp cho ngân hàng H2 gia đình tôi không biết khi Tòa án đến xem xét, thẩm định thì gia đình mới biết việc thế chấp đất. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật cho gia đình tôi. Ngoài ra ông Nguyễn Văn N1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này cũng như không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

Với nội dung trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà đã quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116; 117; 317; 318; 319; 322; 429; 463; 466; 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 90; 91; 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai;

Tuyên xử:

1 .Về yêu cầu khởi kiện:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H về nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0016/21CNKT/HĐTD và khế ước nhận nợ ngày 27/01/2022 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 3945/22MN/HĐTD và khế ước nhận nợ ngày 21/01/2022 và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0016/21CNKT/HĐBĐ ngày 27/01/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017/PL-01 ngày 16/01/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017/PL-02 ngày 21/01/2022.

Buộc ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H tổng số tiền nợ tính đến ngày 21/8/2023 là: 1.327.432.278 đồng (*Một tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu, bốn trăm ba mươi hai ngàn, hai trăm bảy mươi tám đồng*). Trong đó: Nợ tiền gốc: 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ, một trăm triệu đồng*), nợ tiền lãi trong hạn là: 95.544.658 đồng; Nợ tiền lãi quá hạn: 131.887.620 đồng Lãi suất phát sinh sẽ tiếp tục được tính kể từ ngày 22/8/2023 theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0016/21CNKT/HĐTD và khế ước nhận nợ ngày 27/01/2022 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 3945/22MN/HĐTD và khế ước nhận nợ ngày 21/01/2022 trên số nợ gốc thực nợ cho đến khi ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N trả hết số nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H (bên được thi hành án) có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N (bên phải thi hành án) không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi đối với khoản vay nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên xử lý tài sản thế chấp bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Cụ thể tài sản thế chấp gồm:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất tại Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum. Nay là thôn Đ, xã N, huyện Đ tỉnh Kon Tum. Vị trí lô đất tại tờ bản đồ số 11, thửa đất số 20. Phần đất không có tranh chấp diện tích: 17.860,2 m^2 (*Mười bảy ngàn, tám trăm sáu mươi, phẩy hai mét vuông*). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 272403, số vào sổ cấp GCN: CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông Đinh Bá V. Trên đất có 1.440 cây cà phê.

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất tại: Thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum. Vị trí lô đất tại tờ bản đồ số 03, thửa đất số 8. Diện tích: 15.556,7 m^2 (*Mười lăm ngàn năm trăm năm mươi sáu phẩy bảy mét vuông*). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 506629, số vào sổ cấp GCN: CH 02396 do UBND huyện Đ cấp ngày 14/1/2021 mang tên ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N.

Ông A K và ông Nguyễn Văn N1 có quyền khởi kiện để giải quyết tranh chấp liên quan đến các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất bằng vụ kiện dân sự khác

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định và tuyên quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 31/8/2023 nguyên đơn của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H kháng một phần bản án số 06/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà về phần xử lý tài sản thế chấp đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung có liên quan đối với GCN: CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông Đinh Bá V tổng diện tích 27.133,2m2.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và không rút đơn khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, Hủy một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum về phần xử lý tài sản đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017 và các hợp đồng bổ sung có liên quan đến hợp đồng đồng thế chấp này là tài sản GCN: CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông Đinh Bá V tổng diện tích 27.133,2m^2. Giữ nguyên phần buộc bị đơn phải trả nợ cho nguyên đơn số tiền gốc, lãi và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đối với phần Bản án bị hủy.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và hợp pháp nên được thụ lý xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đồng bị đơn ông Đinh Bá V, bà Trương Thị N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H thấy rằng:

Ngân hàng đồng ý với bản án sơ thẩm về phần buộc ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền 1.327.432.278 đồng và tuyên phát mãi đối với tài sản thứ hai diện tích 15.556,7 m^2. Ngân hàng chỉ kháng cáo đối với yêu cầu phát mãi tài sản thứ nhất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung có liên quan đối với GCN: CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông Đinh Bá V tổng diện tích 27.133,2m2 với lý do: Tại cấp

sơ thẩm Ngân hàng không rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp, vì có sự nhầm lẫn đối với yêu cầu phát mại tài sản không bị tranh chấp bên Ngân hàng lại hiểu phát mại tài sản trên đất đối với 1.440 cây cà phê trên diện tích đất không bị tranh chấp 17.860,2 m^2. Còn đối với diện tích đất 27.133,2m^2 là diện tích đã thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số: 3945/22 MN/HĐTD ngày 21/01/2022. Do đó, việc cấp sơ thẩm tuyên phát mãi một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất mà ông V đã thế chấp sẽ không thể thi hành án để kê biên xử lý tài sản thế chấp vì có mâu thuẫn với Hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã ký với ông V, bà N.

Về nội dung này HĐXX xét thấy: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 0016/21CNKT/HĐTD ngày 27/01/2022, ông V vay số tiền 800.000.000 đồng, để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông V2 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017 và các hợp đồng bổ sung có liên quan đến hợp đồng thế chấp này là tài sản GCN: CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông Đinh Bá V tổng diện tích 27.133,2m^2. Hợp đồng thế chấp trên được thực hiện đúng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2014, Điều 317, Điều 318, Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên việc thế chấp tài sản này của Ngân hàng có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định tổng diện tích 27.133,2m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông Đinh Bá V, ông A K đang sử dụng 8004m^2 đất, trên đất có 550 cây cà phê, ông Nguyễn Văn N1 đang sử 1269m^2 đất, trên đất có 71 cây cà phê, tức diện tích đất 27.133,2m^2 đang có tranh chấp nên cấp sơ thẩm chỉ tuyên phát mãi phần đất và tài sản trên đất không bị tranh chất trên cơ sở yêu cầu của Ngân hàng tại phiên tòa sơ thẩm.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 3375/22MN/HĐBĐ ngày 21/01/2022 (BL 262) có ghi tài sản thế chấp: 2700 cây cà phê kinh doanh năm thứ 9 và 50 cây cà phê năm thứ 4. Địa chỉ: Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng TSTC: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS01334 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 cho ông V, bà N thể hiện tài sản thế chấp bao gồm cả số cây cà phê trên diện tích đất đã thế chấp cho Ngân hàng.

Về nguồn gốc đất: Diện tích 27.133,2m^2 đất có nguồn gốc là của ông A R và bà Y Đ khai hoang sau đó chuyển nhượng cho ông V, bà N, Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực và ông V, bà N đã được cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật, ông N1 và ông K là người sử dụng đất của ông V nhưng không đưa ra tài liệu, chứng cứ chứng minh mình là người sử dụng hợp pháp. Đồng thời, tại các bản tự khai của ông K và ông N1 có yêu cầu xem xét trả đất cho ông theo quy định của pháp luật (BL 159,191, 192) tức đã có yêu cầu trong vụ án nhưng cấp sơ thẩm lại nhận định trong bản án ông K, ông N1 không có yêu cầu gì trong vụ án là chưa đúng theo nội dung bản tự khai của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông A K khẳng định tại cấp sơ thẩm ông đã có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để trả lại đất cho ông và đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét. Đồng thời, khi xác định trên diện tích đất đã được thế chấp cho Ngân hàng mà có người thứ ba đang sử dụng tài sản là ông N1 và ông K, lẽ ra chấp sơ thẩm phải định giá tài sản trên đất và xác định tài sản này thuộc quyền sở hữu của ai (của người đang sử dụng hay của người đã thế chấp Ngân hàng) để giải quyết chung trong một vụ án mới toàn diện và triệt để vụ án. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu của đương sự là không đúng pháp luật và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Ngân hàng, gây khó khăn trong công tác thi hành án sau này, trong khi tài sản là GCNQSDĐ đã thế chấp cho Ngân hàng H3.

[3] Từ những phân tích nêu trên HĐXX phúc xét thấy: Để giải quyết vụ án một cách khách quan, toàn diện và bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong một vụ án cần chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng hàng TMCP Phát triển thành phố H. Hủy một phần bản án về phần xử lý tài sản đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017 và các hợp đồng bổ sung có liên quan đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông Đinh Bá V.

[4]. Về án phí, chi phí tố tụng.

Đơn kháng cáo của Ngân hàng được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do bản án sơ thẩm bị hủy một phần nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phi tố tụng sẽ được giải quyết lại theo tủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H. Hủy một phần bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum về xử lý tài sản đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0052/17/HĐBĐ-226/PL02 ngày 21/01/2022 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông Đinh Bá V.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ các Điều 116; 117; 317; 318; 319; 322; 429; 463; 466; 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 90; 91; 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai;

Tuyên xử:

1 .Về yêu cầu khởi kiện:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H về nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0016/21CNKT/HĐTD và khế ước nhận nợ ngày 27/01/2022 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 3945/22MN/HĐTD và khế ước nhận nợ ngày 21/01/2022.

Buộc ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H tổng số tiền nợ tính đến ngày 21/8/2023 là: 1.327.432.278 đồng (*Một tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu, bốn trăm ba mươi hai ngàn, hai trăm bảy mươi tám đồng*). Trong đó: Nợ tiền gốc: 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ, một trăm triệu đồng*), nợ tiền lãi trong hạn là: 95.544.658 đồng; Nợ tiền lãi quá hạn: 131.887.620 đồng Lãi suất phát sinh sẽ tiếp tục được tính kể từ ngày 22/8/2023 theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0016/21CNKT/HĐTD và khế ước nhận nợ ngày 27/01/2022 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 3945/22MN/HĐTD và khế ước nhận nợ ngày 21/01/2022 trên số nợ gốc thực nợ cho đến khi ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N trả hết số nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H (bên được thi hành án) có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N (bên phải thi hành án) không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi đối với khoản vay nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên xử lý tài sản thế chấp bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ đối với:

Quyền sử dụng đất tại: Thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum. Vị trí lô đất tại tờ bản đồ số 03, thửa đất số 8. Diện tích: 15.556,7 m^2 (*Mười lăm ngàn năm trăm năm mươi sáu phẩy bảy mét vuông*). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 506629, số vào sổ cấp GCN: CH 02396 do UBND huyện Đ cấp ngày 14/1/2021 mang tên ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đối với phần Bản án bị hủy.

3. Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001806 của Chi cục thi hành án dân sự thành huyện Đăk Hà do ông Hoàng Đặng Minh H nộp thay.

4. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND t. KonTum;
- TAND huyện Đăk Hà;
- CC THADS huyện Đăk Hà;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký và đóng dấu)

Trần Tỷ