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

Bản án số: 28/2024/DS-PT
Ngày: 13/3/2024
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm và yêu cầu công nhận quyền sử hữu, sử dụng nhà đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Vũ Thanh Tuấn
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng;
Bà Vũ Thị Yến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Mai - Thư ký TAND Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Ông Nguyễn Văn Tưởng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 13 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 72/2023/TLPT-DS ngày 05/10/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm và yêu cầu công nhận quyền sử hữu, sử dụng nhà đất".* Do bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã K bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2024/QĐ-PT ngày 04/01/2024 và quyết định hoãn phiên tòa, thông báo thời gian mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1970; Nơi ĐKHKTT: Khu dân cư T, phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương; Nơi ở hiện nay: Thôn T, xã Y, huyện Y, tỉnh Hòa Bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Ninh Viết K - Văn phòng L1 - Đoàn luật sư tỉnh N.

2. Bị đơn: Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số B, L, T, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng N (A) chi nhánh K2.

Địa chỉ: Số B T, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế Q - Giám đốc.

Người được ông Nguyễn Thế Q ủy quyền lại: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1976, chức vụ: Phó giám đốc; bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1987, chức vụ: Trưởng phòng tín dụng; bà Đoàn Thị Nhung T1, sinh năm 1983; chức vụ: Phó phòng tín dụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Trọng Q1 - Luật sư công ty L2 - Đoàn luật sư thành phố H.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh Vũ Văn T2, sinh năm 1988 và chị Đoàn Thị T3, sinh năm 1991; Nơi ĐKHKTT: Khu dân cư S, phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương; Nơi ở hiện nay: Số D ngõ F phố Đ, khu dân cư T, phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

4.1. Bà Đinh Thị O, sinh năm 1972;

Địa chỉ hiện nay: Thôn T, xã Y, huyện Y, tỉnh Hòa Bình.

4.2. Công ty Đ.

Địa chỉ: Số A đường N, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế T4 - Giám đốc.

4.3. Văn phòng C tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ: Số I B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Nam P -Trưởng phòng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Tại phiên tòa có mặt ông Nguyễn Tiến T, ông Ninh Viết K1, bà Đoàn Thị Nhung T1, ông Nguyễn Trọng Q1, anh Vũ Văn T2, chị Đoàn Thị T3 và bà Đinh Thị O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Ngày 01/8/2017, ông Nguyễn Tiến T và bà Đinh Thị O ký hợp đồng tín dụng số 17.18.330.029/HĐTD với Ngân hàng N (gọi tắt là A) chi nhánh huyện K2 vay số tiền 500.000.000 đồng, mục đích vay để bù đắp tài chính xây dựng nhà ở, thời hạn vay 120 tháng, định kỳ trả gốc 10 kỳ. Kỳ hạn trả gốc tiền vay ngày 25/7/2018, kỳ hạn trả lãi tiền vay vào ngày 30 hàng tháng. Cùng ngày hai bên ký hợp đồng thế chấp số 17.18.330.029/HĐTC thế chấp quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thôn B, T, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương đảm bảo cho khoản vay. Quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà O thực hiện nghĩa vụ trả lãi đúng hạn từ 8/2017 đến 12/2017. Từ tháng 1/2018 đến tháng 4/2018 chậm trả lãi. Từ tháng 5/2018 đến tháng 10/2018 không thực hiện việc trả lãi. Ngày 30/10/2018 được thanh toán 18.000.000 đồng gốc do người thân nộp. Ngày 23/11/2018 được thanh toán 30.471.287 đồng tiền lãi do người thân nộp. Khoản vay chuyển nợ xấu từ ngày 30-8-2018. A nhiều lần gửi thông báo, điện thoại cho ông T, bà O về làm việc nhưng ông T, bà O không đến làm việc với ngân hàng. Ngày 17/7/2018, A ra thông báo số 205/NHNo-KM-TB về việc "Thông báo xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ vay"; ngày 18/7/2018, A xác minh với địa phương xác định ông Nguyễn Tiến T, bà Đinh Thị O không có mặt tại địa phương; ngày 23/7/2018, A đăng ký về việc xử lý tài sản thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên môi trường thị xã K; ngày 09/8/20198, A thông báo số 236/NHNo-KM-TBTG về việc thu giữ tài sản bảo đảm; ngày 16/8/2018, A tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm nhưng ông T và bà O vẫn cố tình vắng mặt tại địa phương. Sau khi xác nhận ông T, bà O vắng mặt tại địa phương vào ngày 18/7/2018, ngày 23/8/2018 A thông báo trên Báo Bảo vệ pháp luật số G ngày 4/9/2018, số 72 ngày 7/9/2018 và số 73 ra ngày 11/9/2018. Hết thời hạn nhưng ông T và bà O không có mặt; ngày 21/9/2018, A ra thông báo xử lý tài sản số 299B/NHNo-KM-TB; ngày 3/10/2018, A ra thông báo số 313/NHNo-KHKD-TBTG về việc thu giữ tài sản bảo đảm; ngày 10/10/2018 A lập biên bản kê biên, thu giữ tài sản bảo đảm; ngày 03/10/2018 A ký hợp đồng thẩm định giá tài sản số 0110-1/2018/HĐ-TĐG/VTA với công ty TNHH T6; ngày 08/10/2018, A ký hợp đồng đấu giá tài sản số 148/2018/HĐDVĐG với công ty TNHH Đ. Hết ngày 26/10/2018 không có khách hàng nào đăng ký tham gia đấu giá tài sản. Ngày 30-10-2018 A yêu cầu công ty TNHH Đ tiếp tục bán đấu giá tài sản và không giảm giá trị với mức giá khởi điểm

616.000.000đồng. Ngày 14/12/2018 công ty TNHH Đ đã bán đấu giá thành công tài sản của ông T và bà O. Ngày 20/12/2018 hợp đồng tín dụng của ông T, bà O được tất toán từ việc bán đấu giá tài sản. Số tiền thu được từ việc bán phát mại 620.000.000đ trừ đi nợ khoản vay là 485.315.698đ, thanh toán chi phí thẩm định giá 5.500.000đ, thanh toán chi phí đăng báo là 4.500.000đ, thanh toán chi phí đấu giá tài sản là 17.586.000đ, số tiền còn thừa là 107.098.302đ đã được A hoạch toán treo trên tài khoản tạm treo tại A chi nhánh K2. Tài sản thế chấp của gia đình ông T, bà O đã được bàn giao cho người trúng đấu giá là bà Đoàn Thị T3 ngày 06/3/2019 dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương xã T. Tài sản không thuộc tài sản thế chấp của gia đình ông T, bà O gồm có H1 huy chương kháng chiến, huy hiệu 40 năm tuổi Đảng, mừng thọ, cựu chiến binh, 01 tủ cấp đông, 01 bếp ga, 01 tủ bếp, 01 kệ tivi, 02 giường, 01 tủ quần áo tình trạng đã hư hỏng; chăn ga gối đệm, quần áo, màn đã cũ A đã có hợp đồng thuê giữ tài sản với UBND phường T ngày 06/3/2019 và ngày 05/4/2019. A có trách nhiệm bàn giao trả lại toàn bộ tài sản khi ông T bà O có yêu cầu nhận lại.

- Theo nguyên đơn ông T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà O: Việc A đã tự ý kê biên bán đấu giá nhà, đất của gia đình ông bà không thông báo cho ông bà biết gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông. Nay ông T yêu cầu Toà án giải quyết buộc ngân hàng A tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng số 17.18.330.029/HĐTD ngày 01-8-2017 và trả lại nhà đất đã thế chấp tại thửa đất số 310, tờ bản đồ 06 ở xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương cho vợ chồng ông. Đối với các tài sản không thuộc tài sản thế chấp ông đề nghị được nhận lại.

- Theo bị đơn - A xác định khoản vay của ông T, bà O đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và chuyển nợ xấu từ ngày 30-8-2018 vì vậy căn cứ theo Nghị quyết 42 ngày 21-6-2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, Ngân hàng có quyền thu giữ và bán đấu giá tài sản bảo đảm của gia đình ông T, bà O khi ông T, bà O. Quá trình xử lý tài sản của Ngân hàng hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó A không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà O về việc yêu cầu Ngân hàng tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng số 17.18.330.029/HĐTD ký kết ngày 01-8-2017 và yêu cầu trả lại nhà đất cho ông T, bà O.

- Anh Vũ Văn T2 và chị Đoàn Thị T3 trình bày: Sau khi tham gia đấu giá và trúng đấu giá, tháng 3/2019 anh T2, chị T3 nhận bàn giao tài sản và tháng 7/2019 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận bàn giao vợ chồng anh chị đã sửa chữa, cải tạo toàn bộ ngôi nhà, cụ thể: Thông phòng, lắp đặt hành lang ngoài trời, sửa chữa hệ thống điện nước (*đã hỏng hoàn toàn khi*

nhận bàn giao), phá chuồng trại cũ, tôn sân với chi phí gần 300.000.000đồng. Sau quá trình sửa chữa đến tháng 8/2019 gia đình chị đã ở và sử dụng tài sản cho đến nay. Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 240m^2 tuy nhiên diện tích thực tế sử dụng là 310m$^{2.}$. Anh chị không biết việc ông T và bà O có tranh chấp với ngân hàng A. Nay chị T3, anh T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà đất của ông T5, anh chị mua đấu giá hợp pháp và sử dụng ổn định do vậy cần được pháp luật bảo vệ quyền lợi. Ngày 26/5/2023 anh T2 và chị T3 có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đề nghị tòa án tuyên bố Hợp đồng mua tài sản đấu giá số 148/HĐ-MBTSĐG ngày 12/12/2018 giữa Ngân hàng A Chi nhánh K2 và chị Đoàn Thị T3 hợp pháp.

- *Đại diện Công ty Đ trình bày:* Ngày 08/10/2018 công ty TNHH Đ (*nay là công ty Đ*) và ngân hàng A chi nhánh K2 ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 148/2018/HĐDVĐG, ngày 16/11/2018 ký phụ lục hợp đồng số 01. Nội dung bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 06, diện tích 240m^2 tại xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương. Hợp đồng và các phụ lục sửa đổi được ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Qua 1 phiên đấu giá không thành và giữ nguyên không giảm giá đến phiên thứ 2 chị Đoàn Thị T3 là người trúng đấu giá. Ngân hàng A đã ký hợp đồng mua bán tài sản với người trúng đấu giá và bàn giao tài sản. Chi phí đấu giá 17.586.000đồng Ngân hàng A đã thanh toán, công ty đã thanh lý hợp đồng ngày 14/12/2018. Hợp đồng dịnh vụ đấu giá tài sản hợp pháp, trình tự thủ tục đấu giá đảm bảo đúng Luật đấu giá tài sản nên Công ty đấu giá hợp danh số 1 Thắng Lợi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Đại diện phòng C1 Hải Dương trình bày:* Ngày 12/10/2018 Phòng C1 tỉnh Hải Dương nhận được Giấy mời của công ty TNHH Đ mời dự phiên bán đấu giá thửa đất số 310, tờ bản đồ 06 và tài sản trên đất tại xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Tiến T và bà Đinh Thị O. Sau khi xem xét hồ sơ Phòng C1 tỉnh Hải Dương đã phân công bà Phạm Thị Thu H2 công chứng viên thụ lý hồ sơ, tham dự phiên đấu giá và chứng nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Căn cứ vào hồ sơ hiện đang lưu trữ tại Phòng C1 tỉnh Hải Dương và đối chiếu với các quy định của pháp luật Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 14/12/2018, số công chứng 12823, quyển số 15 Phòng C1 chứng nhận là có đủ cơ sở pháp lý. Việc công chứng hợp đồng đã tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật về thẩm quyền, trình tự, thủ tục công chứng. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phòng công chứng đề nghị tòa án bác yêu cầu khởi kiện do không có căn cứ pháp luật. Đối với yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là có căn cứ pháp luật

nên đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

- *Xác minh tại UBND phường T cung cấp như sau*: Nhà và đất đang tranh chấp có nguồn gốc từ bố mẹ đẻ ông Nguyễn Tiến T là ông Nguyễn Tiến D và bà Phạm Thị Liên t cho vợ chồng ông T, bà O. Nhà và đất này hiện tại không có tranh chấp, không bị tòa án áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị kê biên và không bị áp dụng các biện pháp bảo đảm thi hành án. Trước khi thu giữ tài sản Ngân hàng A Chi nhánh K2 đã gửi Thông báo thu giữ tài sản bảo đảm và niêm yết các Thông báo này tại trụ sở UBND phường T. Khi tổ chức đấu giá Ngân hàng cũng niêm yết các Thông báo đấu giá tài sản nhiều lần tại trụ sở UBND phường. UBND phường và Công an phường có tham gia chứng kiến, đảm bảo an ninh trật tự trong quá trình Ngân hàng A thu giữ tài sản và bàn giao tài sản bảo đảm cho người trúng đấu giá. UBND phường xác định không sử dụng biện pháp thu giữ vi phạm quy định của pháp luật.

- *Biên bản xác minh với công an phường T, tỉnh Hải Dương*: Năm 2018 công an xã nhận được Thông báo thu giữ tài sản bảo đảm của Ngân hàng A Chi nhánh K2, các Thông báo đấu giá tài sản của gia đình ông Nguyễn Tiến T. Công an xã có tham gia chứng kiến, đảm bảo an ninh trật tự trong quá trình Ngân hàng A thu giữ và bàn giao tài sản bảo đảm cho người trúng đấu giá. Công an xã T có ký Hợp đồng thuê giữ tài sản với Ngân hàng A chi nhánh K2. Sau khi ký hợp đồng công an xã đã trông giữ các tài sản gồm: 08 tờ giấy huy chương kháng chiến, huy hiệu 40 năm tuổi Đảng, mừng thọ, cựu chiến binh;01 tủ cấp đông; 01 bếp ga; 02 kệ tivi; 02 giường; 01 tủ quần áo; ngoài ra còn chăn ga gối đệm, màn, quần áo cũ. Khi nhận bàn giao các tài sản đều trong tình trạng hư hỏng, không còn giá trị sử dụng.

Tại bản án số 04/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã K đã quyết định: Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 119, khoản 2 và 3 Điều 133, Điều 299, Điều 300, Điều 301, điểm a khoản 1 Điều 303, Điều 304, Điều 319 Bộ luật dân sự; Điều 7, các Điều 33, 34, 35, 36,37,38, 40, 42, 44, 45, 46, 53 và 57 Luật đấu giá tài sản; Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; khoản 3 và khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21-6-2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15-5-2018 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại TAND; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25-11-2015 của Quốc hội và 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.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T.

Buộc Ngân hàng N có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Tiến T và bà Đinh Thị O số tiền 795.190.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T về việc yêu cầu Ngân hàng N trả lại quyền sử dụng tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở 3 tầng, các tài sản gắn liền với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 06 tại xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn T2 và chị Đoàn Thị T3 xác nhận anh T2 và chị T3 có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất và nhà ở 3 tầng, các tài sản gắn liền với thửa đất 310, tờ bản đồ số 06 tại xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/7/2023, ngân hàng A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ngân hàng A và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp xác định vẫn giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu kháng cáo. Phía bị đơn xác định khoản vay của ông T, bà O đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và chuyển nợ xấu vì vậy căn cứ theo Nghị quyết 42 ngày 21-6-2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, Ngân hàng có quyền thu giữ và bán đấu giá tài sản bảo đảm của gia đình ông T, bà O. Quá trình xử lý tài sản của Ngân hàng hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó A không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà O về việc yêu cầu Ngân hàng tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng số 17.18.330.029/HĐTD ký kết ngày 01-8-2017 và yêu cầu trả lại nhà đất cho ông T, bà O. Ngoài ra, bản án sơ thẩm xác định lỗi của bị đơn 80% là không phù hợp; xác định giá tài sản thế chấp tại thời điểm xét xử sơ thẩm là không chính xác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền lợi chính đáng của phía Ngân hàng.

- Ông T, bà O và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T xác định: Việc A đã tự ý kê biên bán đấu giá nhà, đất của gia đình ông bà không thông báo cho ông bà biết gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông. Bản án sơ thẩm quyết định là phù hợp pháp luật, do đó đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm buộc phía bị đơn phải bồi thường số tiền 795.190.000đồng.

- Anh Vũ Văn T2 và chị Đoàn Thị T3 vẫn giữ nguyên lời trình bày có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung anh chị có toàn quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất và nhà ở 3 tầng, các tài sản gắn liền với thửa đất 310, tờ bản đồ số 06 tại xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Về việc tuân thủ pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng; Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Hải Dương theo hướng xác định nguyên đơn có lỗi với tỷ lệ 50%, bị đơn 50% tương ứng với giá trị thiệt hại căn cứ vào kết quả định giá. Kháng cáo của bị đơn A được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn quy định tại Điều 273 BLTTDS nên được xác định là kháng cáo hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về nội dung:*

2.1. Trong vụ án, các đương sự đều thừa nhận: Ông Nguyễn Tiến T và bà Đinh Thị O ký Hợp đồng tín dụng số 17.18.330.029/HĐTD ngày 01-8-2017 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.18.330.029/HĐTC ngày 01-8-2017 với A chi nhánh huyện K2. Hợp đồng thế chấp có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và nhà ở 3 tầng, các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 310, tờ bản đồ số 06, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Tiến T và bà Đinh Thị O. Các bên đương sự đều xác định các hợp đồng được ký kết với sự tự nguyện thỏa thuận, phù hợp pháp luật, không tranh chấp về nội dung hợp đồng. Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 319, Điều 688 Bộ luật dân sự, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nói trên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên giao kết hợp đồng.

2.2 Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà O không trả được nợ

đúng hạn vi phạm cả thời gian trả lãi và trả gốc. Món vay quá hạn lãi từ ngày 01-6-2018, quá hạn gốc từ ngày 26-7-2018 chuyển nợ xấu từ ngày 30-8-2018. Theo quy định tại Điều 1 Điều 2, Điều 5 của hợp đồng tín dụng, Điều 3, Điều 4 của Hợp đồng thế chấp, Điều 7 của Nghị quyết số 42/2017/QH14 xác định ngân hàng A có quyền thu giữ tài sản thế chấp để bán phát mại thu hồi vốn. Ngân hàng A thông báo nhiều lần yêu cầu ông T bà O trả nợ theo hợp đồng tín dụng nhưng ông bà không thực hiện được. A tiến hành thu giữ tài sản thế chấp nêu trên. Đối chiếu với khoản 2 Điều 7 (quyền thu giữ tài sản bảo đảm) Nghị quyết số 42, A đáp ứng đầy đủ điều kiện về quyền thu giữ tài sản thế chấp bảo đảm. Về trình tự thủ tục thông báo thu giữ A đã tiến hành đầy đủ theo quy định pháp luật. Tuy nhiên tại thời điểm thu giữ tài sản, ông T và bà O không có mặt tại địa phương, không biết có việc thu giữ tài sản, không có ý kiến về việc tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm như vậy xác định có tranh chấp về nghĩa vụ giao tài sản. Căn cứ Điều 8 Nghị quyết số 42 và Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15-5-2018 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao, Điều 301 Bộ luật dân sự xác định A phải khởi kiện đến Toà án có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp. A không khởi kiện đến Toà án mà tự ý phát mại tài sản đảm bảo là không phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về buộc A trả lại nhà đất thế chấp cho nguyên đơn, yêu cầu của người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập HĐXX thấy rằng: Sau khi thu giữ tài sản bảo đảm của nguyên đơn, A định giá tài sản bảo đảm thông qua tổ chức thẩm định giá độc lập, ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 148/2018/HĐDVĐG ngày 08-10-2018 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi kèm theo với công ty Đ hợp danh số 1 T. Công ty Đ danh số 1 Thắng Lợi ban hành Quy chế cuộc đấu giá, niêm yết các thông báo đấu giá tại A, trụ sở UBND xã T và Công ty Đ hợp danh số 1 Thắng Lợi đảm bảo thời hạn, đồng thời thông báo công khai việc đấu giá tài sản. Qua 1 phiên đấu giá không thành và giữ nguyên không giảm giá đến phiên đấu giá lần thứ 2 chị Đoàn Thị T3 trúng đấu giá với giá trúng đấu giá 620.000.000đ. Công ty Đ đã thực hiện bán đấu giá tài sản theo đúng các quy định tại các Điều 33, 34, 57 Luật đấu giá tài sản năm 2016, Điều 451 Bộ luật dân sự. Tuy có vi phạm về việc bán đấu giá nhưng chị T3 là người trúng đấu giá ngay tình, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 29-7-2019. Vợ chồng chị T3 đã nhận bàn giao nhà đất từ ngân hàng A, sửa chữa cải tạo và sử dụng ổn định. Do vậy quyền lợi của chị T3, anh T2 là quyền lợi của người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 7 Luật đấu giá tài sản và khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự. Do vậy yêu cầu của nguyên

đơn buộc ngân hàng A trả lại quyền sử dụng nhà đất đối với tài sản thế chấp là không được chấp nhận. Có căn cứ chấp nhận quyền sử dụng đất 240m2 và nhà ở 3 tầng, các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 310, tờ bản đồ số 06, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng và sở hữu của chị Đoàn Thị T3 và anh Vũ Văn T2. Do đó, hợp đồng đồng tín dụng số 17.18.330.029/HĐTD ngày 01-8-2017 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.18.330.029/HĐTC ngày 01-8-2017 giữa ông Nguyễn Tiến T và bà Đinh Thị O với A chi nhánh huyện K2 đã chấm dứt hiệu lực tại thời điểm phía Ngân hàng A thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà O. Sau khi xét xử sơ thẩm phía ông T, bà O không có kháng cáo. Tại phiên tòa, phía Ngân hàng A xác định không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc xử lý tài sản thế chấp là không chính xác và không đồng ý với giá quyền sử dụng đất, lỗi của các bên.

[4] Xét thấy, A thu giữ tài sản thế chấp của nguyên đơn không đúng pháp luật, có lỗi, tài sản đã chuyển nhượng hợp pháp cho chị T3 anh T2. Nay tài sản bảo đảm không thể trả lại cho nguyên đơn khai thác, sử dụng nên bản án sơ thẩm buộc A phải có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[5] Xem xét lỗi của các bên: Căn cứ các nội dung thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các chi phí liên quan nhưng bên có tài sản bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông T, bà O phải có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho A để xử lý thu hồi nợ theo Điều 3, Điều 4 của Hợp đồng thế chấp. Sau khi vi phạm nghĩa vụ, ông T, bà O đã nhiều lần cam kết khắc phục nhưng vẫn không thực hiện. Đến giữa năm 2018, ông T bà O vắng mặt tại địa phương không thông báo và xuất trình địa chỉ mới khi thay đổi chỗ ở với ngân hàng. Biết việc mình vi phạm hợp đồng nhưng không liên hệ hoặc về làm việc với ngân hàng mà bỏ mặc. Do đó, cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn cũng có lỗi với tỷ lệ 20%, bị đơn 80% là chưa phù hợp, chưa phản ánh đúng bản chất của hợp đồng dân sự. Việc ông T, bà O không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng tín dụng đã ảnh hưởng đến hoạt động tín dụng, tốn chi phí và thời gian của phía Ngân hàng A. Căn cứ vào quá trình A thực hiện việc thu giữ và xử lý tài sản được tiến hành công khai, trong thời gian dài, đã thực hiện việc niêm yết và đăng báo công khai do không biết được địa chỉ chính xác của ông T, bà O. Do đó, HĐXX sửa bản án sơ thẩm và xác định lỗi của ông T, bà O với tỷ lệ 40%, bị đơn là 60% giá trị thiệt hại.

[6] Về giá trị quyền sử dụng đất: Theo yêu cầu của A, tại cấp phúc thẩm,

Tòa án đã quyết định thành lập Hội đồng định giá và tiến hành định giá lại đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Tại biên bản khảo sát giá đất ở ngày 22/11/2023, Hội đồng định giá xác định vị trí đất cần định giá có giá là 3.500.000 đồng/m^2 x 240m^2 = 840.000.000 đồng + giá trị nhà ở, vật kiến trúc và cây cối là 653.998.000 đồng (theo kết quả định giá ngày 26/12/2022). Tổng là 1.493.998.000 đồng. Tài sản trên ngân hàng A chuyển nhượng cho chị T3, anh T2 với giá 620.000.000đ. Nên phần chệnh lệch được xác định lại là 873.998.000 đồng giá trị tài sản thế chấp so với giá trị bán đấu giá được tính là thiệt hại xác định lỗi mỗi bên. Do vậy A phải có trách nhiệm bồi thường 60% thiệt hại cho nguyên đơn là 524.398.800 đồng. Ông T, bà O tự chịu với phần lỗi là 40% tương ứng với số tiền là 349.599.200đ. Từ những phân tích ở trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – A, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Tại phiên tòa, A tự nguyện chịu và không đề nghị Tòa án xem xét.

[8] Về án phí: Kháng cáo của bị đơn A được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

[9] 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.

Vì các lẽ trên:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Ngân hàng N. Sửa một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Hải Dương về "*tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm và yêu cầu công nhận quyền sử hữu, sử dụng nhà đất*".

2. Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 119, khoản 2 và 3 Điều 133, Điều 299, Điều 300, Điều 301, điểm a khoản 1 Điều 303, Điều 304, Điều 319 Bộ luật dân sự; Điều 7, Điều 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 45, 46, 53 và 57 Luật đấu giá tài sản; Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; khoản 3 và khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148 khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21-6-2017 của Quốc Hội; Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15-5-2018 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao; Luật phí và lệ phí và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T về việc

yêu cầu Ngân hàng N tiếp tục Hợp đồng tín dụng số 17.18.330.029/HĐTD ngày 01-8-2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 17.18.330.029/HĐTC ngày 01-8-2017 với A chi nhánh huyện K2 và trả lại quyền sử dụng tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở 3 tầng, các tài sản gắn liền với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 06 tại xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T.

- Xác định A thu giữ và xử lý phát mại tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 17.18.330.029/HĐTC ngày 01-8-2017 là vi phạm quy định pháp luật.

- Xác định thiệt hại khi A thu giữ và xử lý phát mại tài sản đảm bảo là 873.998.000đ.

- Buộc Ngân hàng N có trách nhiệm bồi thường 60% giá trị thiệt hại cho ông Nguyễn Tiến T và bà Đinh Thị O tương ứng số tiền 524.398.800 đồng.

- Ông T, bà O phải tự chịu 40% lỗi tương ứng với số tiền là 349.599.200đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất do chậm thi hành được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn T2 và chị Đoàn Thị T3 xác nhận anh T2 và chị T3 có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp quyền sử dụng 240m2 đất và nhà ở 3 tầng, các tài sản gắn liền với thửa đất 310, tờ bản đồ số 06 tại xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương.

4. Về án phí: Buộc Ngân hàng A phải nộp 24.975.000đ (đã làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Tiến T số tiền 17.400.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2018/0000477 ngày 13/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã K. Trả lại cho anh Vũ Văn T2 và chị Đoàn Thị T3 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0004493 ngày 26/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã K.

Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số AA/2021/0004605 ngày 21/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã K nhưng bảo lưu để đảm bảo thi hành án.

5. 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 13/3/2024.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hánh án dân sự./.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hải Dương;*
- *TAND thị xã K;*
- *Chi cục THADS thị xã K;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu Tòa.*

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

Vũ Thanh Tuấn