| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>TỈNH TV | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 12/2019/DS-PT
Ngày: 23-01-2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TV**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Ông Tống Văn Viên

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Giới

Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Thạch Huỳnh Liêm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh TV.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TV***: Bà Trần Thị H - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 23 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh TV, tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 153/2018/DSPT-DS, ngày 19 tháng 12 năm 2018 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2018/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã DH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 512/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần KL

Địa chỉ trụ sở: số 40 - 42 - 44 Phạm Hồng Thái, phường V, thành phố G, tỉnh KG.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A, chức vụ: Quyền Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành L, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch DH(theo văn bản ủy quyền ngày 29-3-2018) (Có mặt)

*2. Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1965 (Có mặt)

Bà Trần Thị P, sinh năm 1966 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 2, Phường 2, thị xã DH, tỉnh TV.

*3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Lê Thị Minh C, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

- Ông Đỗ Hiếu Ng, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ : ấp cồn Ong, xã Dân Thành, thị xã DH, tỉnh TV.

- Ông Cao Văn B, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

- Bà Cao Thị Y, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

- Ông Cao Minh C, sinh năm 1991 (Vắng mặt)

- Ông Cao Minh V, sinh năm 1994 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đông Thành, xã ĐH, huyện DH, tỉnh TV.

- Ông Trần Kim Quang sinh năm 1980 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã DH, tỉnh TV.

- Ủy ban nhân dân xã ĐH do ông Ngô Văn Phil, chức vụ: Chủ tịch làm đại diện theo pháp luật (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn S là bị đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện ngày 09-8-2016 và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ cũng như trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Thành L đại diện cho Ngân hàng thương mại cổ phần KL trình bày:*

Theo hợp đồng tín dụng TD2023/HĐTD ngày 02-10- 2012 ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P vay của Ngân hàng thương mại cổ phần KL số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 02-11-2013, lãi suất trong hạn 1,65%, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn, hình thức thanh toán trả vốn gốc và lãi vào ngày 02-11 -2013.

Theo hợp đồng thế chấp số TC2023/HĐTC ngày 02-10-2012, tài sản thế chấp đảm bảo khoản vay là quyền sử dụng đất thửa 144, tờ bản đồ số 7, diện tích 9.933m$^2$, đất tọa lạc ấp Mù U, xã DT, huyện DH, do ông S và bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông S và bà P nhiều lần cam kết trả tiền vốn và tiền lãi cho Ngân hàng nhưng vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần KL yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S và bà P trả tiền vốn 200.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 12.935.555 đồng và tiền lãi quá hạn 257.914.167 đồng, tổng cộng số tiền 470.849.722 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 28-9- 2018 đến ngày thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng. Rút lại yêu cầu tiền phạt chậm trả lãi số tiền 23.536.301 đồng. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất theo diện tích đo thực tế là 8.803,4m$^2$ tại thửa 144, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc ấp Mù U, xã Dân Thành, huyện DH(nay là ấp Đông Thành, xã ĐH, huyện DH) do ông S và bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích bị giảm 1.129,6m$^2$, nằm trong tổng diện tích chung 9.933m$^2$, thuộc

thửa 144, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc ấp Mù U, xã Dân Thành, huyện DH(nay là ấp Đông Thành, xã ĐH, huyện DH) do ông S và bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Trong quá trình giải quyết bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P cùng lời trình bày:* Vợ chồng ông bà thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp để vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần KL vào ngày 02/10/2012 với số tiền 200.000.000 đồng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 144, tờ bản đồ số 7, diện tích 9.933m$^2$, đất tọa lạc tại ấp Mù U, xã DT, huyện DH, tỉnh TV (nay là ấp Đông Thành, xã ĐH, huyện DH), diện tích đo thực tế còn lại 8.803,4m$^2$. Về số tiền vay 200.000.000 đồng của Ngân hàng là vay dùm bà Lê Thị Minh C và ông Đỗ Hiếu Ng nên vợ chồng bà chỉ ký làm thủ tục vay vốn, thế chấp và đề nghị chuyển khoản vào tài sản của ông Q là nhân viên của Ngân hàng mà không có nhận số tiền vay 200.000.000 đồng, còn ai nhận số tiền 200.000.000 đồng từ ông Q thì bà không biết. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà C có hứa trả nợ cho Ngân hàng nên vợ chồng bà có đóng lãi cho Ngân hàng được 01 lần, nhưng không có cam kết trả nợ cho Ngân hàng như theo các biên bản làm việc của Ngân hàng. Về tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thửa 144 của vợ chồng bà hùn với bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 9.933m$^2$ với số tiền 245.000.000 đồng (mỗi bên hùn 50%), sau đó bà C để vợ chồng bà đứng tên quyền sử dụng đất nên không phải là tài sản riêng của vợ chồng bà.

Nay bà không đồng ý trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần KL số tiền vay và tiền lãi theo yêu cầu Ngân hàng, vì vợ chồng bà chỉ vay tiền dùm bà C và ông Ng, vợ chồng bà không có nhận số tiền vay 200.000.000 đồng. Đối với xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 144 bà chỉ đồng ý xử lý 1/2 diện tích đo thực tế là 8.803,4m$^2$ (phần của bà C), diện tích còn lại là của vợ chồng bà; riêng đối với diện tích bị giảm 1.129,6m$^2$ bà không có yêu cầu giải quyết.

*Bà Lê Thị Minh C trình bày:* Bà với vợ chồng ông S và bà P hùn chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 144, tờ bản đồ số 7, diện tích 9.933m$^2$, đất tọa lạc ấp Mù U, xã Dân Thành và để cho vợ chồng ông S và bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S và bà P thế chấp thửa đất 144 cho Ngân hàng thương mại cổ phần KL để vay dùm bà số tiền 200.000.000 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông S, bà P trả nợ thì bà thống nhất, riêng đối với tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thửa 144 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Ông Đỗ Hiếu Ng trình bày:* Năm 2012 vợ chồng ông S và Phụng có làm thủ tục vay vốn của Ngân hàng KL, phòng giao dịch DH, theo quy định của Ngân hàng số tiền vay trên 100.000.000 đồng thì không được nhận tiền mặt mà phải chuyển khoản, do đó ông có ký vào giấy xác nhận chuyển khoản cho vợ chồng ông S, nhưng không biết là chuyển vào tài khoản của ông Q, về số tiền vay 200.000.000 đồng của Ngân hàng thì ông không có viết giấy tờ gì để nhờ vợ chồng ông S vay dùm, còn bà C có nhờ hay không thì ông không biết. Đối với tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thì nghe bà C nói là hùn chuyển nhượng với vợ chồng ông S nên không liên quan gì đến tài sản thế chấp.

*Ông Trần Kim Quang trình bày:* Vào năm 2012 ông là nhân viên tín dụng của Ngân hàng thương mại cổ phần KL, phòng giao dịch DH, hiện nay là nhân viên thẩm định giá của Ngân hàng thương mại cổ phần KL. Năm 2012 ông S và bà P có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp để vay vốn của Ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng. Theo

quy định của Ngân hàng vào thời điểm đó nếu khách hàng vay số tiền trên 100.000.000 đồng thì không được nhận tiền mặt mà phải chuyển khoản. Do ông S và bà P không có tài khoản nên mượn tài khoản của ông để chuyển số tiền vay 200.000.000 đồng vào tài khoản của ông. Sau đó ông làm thủ tục rút tiền và giao lại cho ông S đủ số tiền 200.000.000 đồng. Do đó vợ chồng ông S và bà P phải có trách nhiệm trả tiền cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết, còn ông chỉ giúp rút tiền nên không có trách nhiệm trong việc vay vốn Ngân hàng của vợ chồng ông S và bà P.

*Ông Ngô Văn Ph- Đại diện Ủy ban nhân dân xã Đông Hải trình bày:* Năm 2016 với sự thống nhất giữa Ủy ban nhân dân xã Đông Hải với các hộ dân về việc Nhà nước và nhân dân cùng làm công trình giao thông nông thôn. Trên tuyến đường giao thông có đi qua thửa đất 144 của hộ ông S và bà P diện tích 457m$^2$. Hiện nay tuyến đường được đưa vào sử dụng, do đó Ủy ban nhân dân xã Đông Hải không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Ông Cao Văn B và bà Nguyễn Thị Ng trình bày:* Nguồn gốc đất giáp ranh với đất của ông S, bà P tại thửa 144 là của cha mẹ để lại cho vợ chồng, khi vợ chồng ông S và bà P nhận chuyển nhượng đất về sử dụng thì cũng đã có trụ đá làm ranh và sử dụng ổn định không có tranh chấp. Việc sử dụng đất lệnh qua thửa 144 diện tích 445,4m$^2$ thì không có ý kiến và không yêu cầu Tòa án giải quyết, vì đất sử dụng ổn định có ranh và không phát sinh tranh chấp.

*Bà Nguyễn Thị Trang là nhân chứng trình bày:* bà là Thủ quỹ của Ngân hàng KL, phòng giao dịch DH. Vào ngày 02-10-2012 bà có làm thủ tục chi trả số tiền 200.000.000 đồng từ tài khoản của ông Q và bà đã giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông Q tại kho quỹ của Ngân hàng, còn sau khi nhận tiền thì ông Q giao số tiền trên cho ai thì bà không biết và cũng không biết nguồn gốc từ tài khoản ông Q là tiền gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã DHquyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 342, 355, 471, 474 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ các khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 27 Pháp Lệnh số 10/2009-PLUBTƯQH12 ngày 27-02-2009 của ủy Ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KL.

Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P phải thanh toán cho ngân hàng thương mại cổ phần KL số tiền còn nợ tính đến ngày 27-9-2018 gồm nợ gốc: vốn 200.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 12.935.555 đồng và tiền lãi quá hạn 257.914.167 đồng, tổng cộng số tiền 470.849.722 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KL về yêu cầu tiền phạt chậm trả lãi 23.536.301 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KL về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất diện tích là 1.129,6m$^2$ thuộc 144, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc ấp Đông Thành, xã ĐH, huyện DH, do ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng: TD2023/HĐTD ngày 02- 10-2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, Tuyên quyền cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 8.803,4m$^2$ thuộc 144, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc ấp Mù U, xã Dân Thành, huyện DH(nay là ấp Đông Thành, xã ĐH, huyện DH), do ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09-10-2018 bị đơn ông Nguyễn Văn S kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền vay ông Q đã chuyển khoản cho ai.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện các đương sự, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ mới.

- *Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TV:*

Về thủ tục tố tụng: Trước phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán đã tiến hành tố tụng đúng qui định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng qui định pháp luật về trình tự thủ tục tiến hành phiên tòa. Các đương sự điều thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo qui định pháp luật. Về nội dung: Ông Nguyễn Văn S có đứng tên vay của ngân hàng thương mại cổ phần KL và đồng ý ký tên để ngân hàng giải ngân theo tài khoản của ông Q nên kháng cáo của ông S là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S kháng cáo còn trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P cũng thừa nhận có lập hợp đồng tín dụng TD2023/HĐTD ngày 02-10-2012 vay của Ngân hàng thương mại cổ phần KL số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay

đến ngày 02-11-2013, lãi suất trong hạn 1,65%, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn, hình thức thanh toán trả vốn gốc và lãi vào ngày 02-11-2013 và có lập hợp đồng thế chấp số TC2023/HĐTC ngày 02-10-2012 để thế chấp quyền sử dụng đất thửa 144, tờ bản đồ số 7, diện tích 9.933m$^2$ (thực đo 8.803,4m$^2$) đất tọa lạc ấp Mù U, xã DT, huyện DH, do ông S và bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P không đồng ý thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng (vì cho rằng vợ chồng bà chỉ đứng ra ký làm thủ tục vay vốn, thế chấp dùm bà Lê Thị Minh C và ông Đỗ Hiếu Ng mà không có nhận số tiền vay 200.000.000 đồng thì thuộc trách nhiệm của bà C, ông Ng) nên Ngân hàng thương mại cổ phần KL khởi kiện yêu cầu ông S, bà P trả số tiền 470.849.722 đồng (trong đó tiền vốn gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 12.935.555 đồng và tiền lãi quá hạn 257.914.167 đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 28-9-2018 đến ngày thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng. Nếu ông S, bà P không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ thì cho phát mãi tài sản thế chấp.

[4] Qua lời khai của ông S, bà P thấy rằng, mặc dù người vay không trực tiếp sử dụng tiền vay nhưng trước khi ông S, bà P ký hợp đồng vay với Ngân hàng thì giữa ông S, bà P với bà Lê Thị Minh C có thỏa thuận miệng là ông S, bà P trực tiếp đứng ra ký hợp đồng vay của Ngân thương mại cổ phần KL số tiền 200.000.000 đồng để cho bà C nhận chuyển nhượng đất, việc này bà C cũng thừa nhận và bà C cũng đã nhận được tiền 200.000.000 đồng mà ông S, bà P đã đứng tên vay. Theo đó, trong hợp đồng vay tín dụng TD2023/HĐTD ngày 02-10-2012 ông S, bà P cũng không có đặt ra với ngân hàng một điều khoản nào thể hiện việc thỏa thuận này để ràng buộc bà C phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay, trong khi đó, tại giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TD 2023.1/ĐNGN ngày 02-10-2012 ông S, bà P đã ký nhận số tiền vay 200.000.000 đồng và đồng ý cho chuyển vào tài khoản số 4548483 (tài khoản của ông Trần Kim Quang) và theo biên bản lấy lời khai, ông S và bà P cũng thừa nhận số nợ vay này và đồng ý xin trả dần (Bút lục số 17; 44; 49). Cho nên, việc giữa ông S, bà P ký hợp đồng vay cho bà C là nghĩa vụ riêng của bà C đối với ông S, bà P không làm phát sinh trong hợp đồng vay tín dụng TD2023/HĐTD ngày 02-10- 2012 này. Từ đó, cấp sơ thẩm buộc ông S, bà P phải thanh toán số tiền 470.849.722 đồng cho Ngân hàng thương mại cổ phần KL là đúng quy định pháp luật tại Điều 471, 474; 476 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[5] Xét về hợp đồng thế chấp TC2023/HĐTC ngày 02-10-2012, ông S và bà P đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa 144, tờ bản đồ số 7, diện tích 9.933m$^2$ (thực đo 8.803,4m$^2$) đất tọa lạc ấp Mù U, xã Dân Thành, huyện DH(gọi tắt là thửa 144) do ông S và bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật về hình thức theo quy định Điều 343 Bộ Luật Dân sự 2005 và Khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 07 năm 2010 của Chính phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm. Ông S và bà P cho rằng tài sản thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 144 là hùn nhận chuyển nhượng với bà C nên không đồng ý xử lý tài sản thế chấp. Lẽ ra, trong trường hợp này, khi ký hợp đồng thế chấp

TC2023/HĐTC ngày 02-10-2012 với Ngân thương mại cổ phần KL thì ông S, bà P phải có trách nhiệm giải thích rõ trong hợp đồng để xác định phạm vi thế chấp quyền sử dụng đất. Thực tế trong hợp đồng thế chấp TC2023/HĐTC ngày 02-10-2012 không thể hiện việc này. Do đó, căn cứ về mặc pháp lý ông S, bà P là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 144 là hợp pháp và trong quá trình tham gia tố tụng, ông S, bà P cũng không có giấy tờ nào khác để chứng minh thửa đất 144 có thuộc quyền sử dụng của bà C. Từ đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân thương mại cổ phần KL được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp thửa đất 144 để thu hồi nợ trong trường hợp ông S và Phụng không trả được nợ là phù hợp với quy định tại Điều 355 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[6] Từ những cơ sở phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Chấp nhận lời đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát bác yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Ông Nguyễn Văn S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 342, 355, 471, 474 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ các khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 27 Pháp Lệnh số 10/2009-PLUBTƯQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu kháng cáo của ông Nguyên Văn Sáu.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã DH.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KL.

2. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần KL số tiền còn nợ tính đến ngày 27-9-2018 số tiền 470.849.722 đồng (Bốn trăm bảy chục triệu tám trăm bốn mươi chín ngàn bảy trăm hai mươi hai đồng) (Trong đó gồm nợ gốc: vốn 200.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 12.935.555 đồng và tiền lãi quá hạn 257.914.167 đồng).

Kể từ ngày 28-9-2018, ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng: TD2023/HĐTD ngày 02- 10-2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần KL.

Trường hợp ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần KL thì Ngân hàng thương mại cổ phần KL được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 8.803,4m$^2$ thuộc thửa 144, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc ấp Mù U, xã Dân Thành, huyện DH(nay là ấp Đông Thành, xã ĐH, huyện DH), do ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận như sau:

+ Đông giáp thửa 582 dài 35,4m;

+ Tây giáp thửa 138 dài 83m;

+ Nam giáp đường bê tông gồm 07 đoạn: đoạn 1 dài 121,33m; đoạn 2 dài 11,49m; đoạn 3 dài 18,50m; đoạn 4 dài 30,95m; đoạn 5 dài 11,72m; đoạn 6 dài 8,82m và đoạn 7 dài 24,92m.

+ Bắc giáp 03 đoạn: đoạn 1 giáp đường nhựa dài 40,42m; đoạn 2 giáp thửa 143 dài 54,5m và đoạn 3 giáp thửa 143 dài 192m. (Có Sơ đồ Khu đất kèm theo).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KL về yêu cầu tiền phạt chậm trả lãi 23.536.301 đồng (Hai mươi ba triệu năm trăm ba mươi sáu ngàn ba trăm lẻ một) đồng.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KL về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất diện tích là 1.129,6m$^2$ thuộc 144, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc ấp Đông Thành, xã ĐH, huyện DH, do ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P phải chịu 22.833.988 đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm ba mươi ba ngàn chín trăm tám mươi tám) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng thương mại cổ phần KL không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ngân hàng TMCP KL tiền tạm ứng án phí là 7.918.476 đồng (Bảy triệu chín trăm mười tám ngàn bốn trăm bảy mươi sáu đồng) theo biên lai thu số 0006386 ngày 01-11-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị

xã DH, tỉnh TV.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P phải chịu 2.732.316 (Hai triệu bảy trăm ba mươi hai ngàn ba trăm mười sáu) đồng. Ngân hàng thương mại cổ phần KL được hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng nhận tại Chi cục thi hành án 2.732.316 sau khi ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị P thi hành án nghĩa vụ nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và số tiền còn lại nhận tại Tòa án nhân dân thị xã DH.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0019458 ngày 10-10-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã DH, tỉnh TV.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
-TANDTC;
-VKSND tỉnh TV;
-TAND thị xã DH;
-CCTHADS thị xã DH;
-Các đương sự;
-Lưu HS,TDS.

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

**Tống Văn Viên**