

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 250/2024/DS-PT
Ngày: 27-3-2024.
V/v: Tranh chấp về hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thuận

Các Thẩm phán:

1/ Bà Lê Hải Vân

2/ Bà Đỗ Thanh Hương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết – Thư ký
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Nghĩa - Kiểm Sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 647/DS-PT ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 420/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 961/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N

Trụ sở: phường T, quận B, TP Hà Nội

Người đại diện ủy quyền: Ông T, sinh năm 1976. (Quyết định ủy quyền số 360/QĐ-NHNo.5 - TH ngày 08/3/2024.

Bị đơn: Ông S, sinh năm 1976.

Địa chỉ: phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Bà Đ, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Phường B, quận G, thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản ủy quyền

lập ngày 08/12/2022.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông L, sinh năm 1976;

Địa chỉ: phường C, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Bà Đ, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Phường B, quận G, thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản ủy quyền

lập ngày 31/3/2023.

Người kháng cáo: Ông L – Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng N và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông S có ký Hợp đồng tín dụng số 6222 – LAV – 201900451 ngày 25/6/2019; Giấy nhận nợ số 6222 – LDS – 2019 01247 ngày 26/6/2019 với Ngân hàng N, chi nhánh 5 – Phòng giao dịch Trang Tử để vay số tiền 1.700.000.000 đồng, mục đích vay là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 11%/ năm và được điều chỉnh khi bên cho vay có sự thay đổi lãi suất cho vay, lãi quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông S thường xuyên vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 21/02/2020. Ngân hàng chuyển nợ quá hạn từ ngày 22/12/2020. Dư nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 13/9/2023 như sau: Nợ gốc 1.504.000.000 đồng; Lãi trong hạn 584.293.699 đồng; Lãi quá hạn 85.672.192 đồng. Tổng cộng 2.173.965.890 đồng.

Ngày 25/6/2019 Ông L có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba cho Ngân hàng theo Hợp đồng số 6222 – LCP – 201900347. Theo đó, Ông L tự nguyện thế chấp tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 799, tờ bản đồ số 10, diện tích 1107 m², địa chỉ ấp 4, xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 621715, số vào sổ cấp GCN: CH05456 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cấp ngày 30/9/2013, cập nhật chuyển nhượng cho Ông L ngày 27/5/2019. Tài sản thế chấp có đăng ký thế chấp theo Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp số 000784, quyền số 1, ngày 25/6/2019 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Ông S phải thanh toán dư nợ gốc và lãi. Đồng thời tiếp tục thanh toán lãi phát sinh cho đến khi thi hành án xong theo thỏa thuận của hợp đồng. Trường hợp Ông S không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì yêu cầu xử lý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như nêu trên để thi hành án. Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không thanh toán đủ nợ thì Ông S có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Bà Đ là người đại diện của bị đơn là Ông S và đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông L trình bày:

Thừa nhận việc bị đơn là Ông S có ký kết Hợp đồng tín dụng số 6222 – LAV – 201900451 ngày 25/6/2019; Giấy nhận nợ số 6222 – LDS – 2019 01247 ngày 26/6/2019 với Ngân hàng N, chi nhánh 5 – Phòng giao dịch Trang Tử để vay số tiền 1.700.000.000 đồng.

Thừa nhận việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông L có ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 6222 – LCP – 201900347 ngày 25/6/2019, để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Ông S tại Hợp đồng tín dụng số 6222 – LAV – 201900451 ngày 25/6/2019. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 799, tờ bản đồ số 10, diện tích 1107 m², địa chỉ ấp 4, xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 621715, số vào sổ cấp GCN: CH05456 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cấp ngày 30/9/2013, cập nhật chuyển nhượng cho Ông L ngày 27/5/2019. Tài sản thế chấp có đăng ký thế chấp theo Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp số 000784, quyền số 1, ngày 25/6/2019 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, năm 2020 – 2021 dịch covid bùng phát làm cho tình hình kinh tế khó khăn nên ông S chậm thanh toán nợ cho Ngân hàng. Việc xử lý tài sản thế chấp là điều bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không mong muốn. Bị đơn đề nghị hoàn trả toàn bộ nợ gốc 1.504.000.000 đồng. Đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ lãi suất trong hạn và quá hạn.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp.

Các bên đương sự thống nhất với nội dung biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2023.

Tại đơn đề nghị, văn bản trình bày ý kiến và biên bản ghi nhận lập ngày 03/8/2023, Ông S, Ông L và Bà Đ trình bày:

Quá trình tòa án giải quyết vụ án, Ông S biết việc Ông L ủy quyền tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho Bà Đ theo văn bản ủy quyền lập ngày 31/3/2023; Ông L biết việc Ông S ủy quyền tham gia tố tụng với tư cách bị đơn cho Bà Đ theo văn bản ủy quyền lập ngày 08/12/2022. Cả hai thống nhất các trình bày của bà Nhung tại Tòa án, thống nhất về các tài liệu chứng cứ đã được công khai tại các phiên họp, thống nhất nội dung tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2023, thống nhất việc không đưa thêm người khác vào tham gia tố tụng trong vụ án. Cả hai cho rằng dù với tư cách tố tụng trong hồ sơ vụ án là khác nhau nhưng quyền lợi giữa hai bên không đối kháng, không đối lập nhau. Do đó, cả hai tiếp tục ủy quyền cho Bà Đ tham gia tố tụng với tư cách đại diện bị đơn là Ông S và đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông L cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

Tòa án đã tiến hành hòa giải về vụ kiện, do các bên đương sự không thống nhất được cách giải quyết toàn bộ vụ án nên mở phiên tòa xét xử công khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 420/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Ngân hàng N đối với bị đơn là Ông S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông L.

1/ Về hợp đồng tín dụng:

1.1. Buộc Ông S có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N số tiền 2.173.965.890 đồng (hai tỷ, một trăm bảy mươi ba triệu, chín trăm sáu mươi lăm ngàn, tám trăm chín mươi đồng). Trong đó, nợ gốc là 1.504.000.000 đồng (một tỷ, năm trăm lẻ bốn triệu đồng); Lãi trong hạn 584.293.699 đồng (năm trăm tám mươi bốn triệu, hai trăm chín mươi ba ngàn, sáu trăm chín mươi chín đồng); Lãi quá hạn 85.672.192 đồng (tám mươi lăm triệu, sáu trăm bảy mươi hai ngàn, một trăm chín mươi hai đồng). Thanh toán ngay sau khi bản án có

pháp luật.

1.2. Ông S có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán lãi phát sinh theo thỏa thuận của hợp đồng kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

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 khách hàng vay 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 cho vay theo Hợp đồng tín dụng số 6222 – LAV – 201900451 ngày 25/6/2019; Giấy nhận nợ số 6222 – LDS – 2019 01247 ngày 26/6/2019 được ký kết giữa Ngân hàng N, chi nhánh 5 – Phòng giao dịch Trang Tử với Ông S.

2. Về hợp đồng thế chấp:

2.1. Trường hợp Ông S không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án; Là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1107 m² tại thửa đất 799, tờ bản đồ số 10, địa chỉ ấp 4, xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 621715, số vào sổ cấp GCN: CH05456 do UBND huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cấp ngày 30/9/2013 (cập nhận chuyển nhượng cho Ông L ngày 27/5/2019) theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 6222 – LCP – 201900347 ngày 25/6/2019, ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng N, chi nhánh 5 – Phòng giao dịch Trang Tử với bên thế chấp là Ông L và bên được cấp tín dụng là Ông S.

2.2. Trường hợp Ông S thanh toán đầy đủ số nợ trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N, chi nhánh 5 – Phòng giao dịch Trang Tử có nghĩa vụ trả lại cho Ông L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 621715, số vào sổ cấp GCN: CH05456 do UBND huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cấp ngày 30/9/2013 (cập nhật chuyển nhượng ngày 27/5/2019).

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 6222 – LCP – 201900347 ngày 25/6/2019 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng N, chi nhánh 5 – Phòng giao dịch Trang Tử với bên thế chấp là Ông L và bên được cấp tín dụng là Ông S chấm dứt hiệu lực khi Ông S thanh toán đầy đủ tất cả các khoản nợ.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền để xóa đăng ký thế chấp.

2.3. Trường hợp sau khi phát mãi, xử lý hết tài sản thế chấp mà vẫn không thanh toán hết nợ thì Ông S còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản nợ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 75.479.317 đồng (*bảy mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi chín ngàn, ba trăm mười bảy đồng*).

Hoàn tiền tạm nộp án phí cho Ngân hàng N là 35.128.921 đồng (*ba mươi lăm triệu, một trăm hai mươi tám ngàn, chín trăm hai mươi một đồng*) theo biên lai thu số AA/2022/0012128 ngày 22/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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 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.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị y án sơ thẩm, yêu cầu bị đơn thanh toán dư nợ gốc và lãi như án sơ thẩm tuyên. Đồng thời yêu cầu bị đơn tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì phát mãi tài sản thế chấp để thi hành

án. Sau khi xử lý hết tài sản thế chấp mà vẫn không thanh toán hết nợ thì ông S còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản nợ. Không yêu cầu bị đơn thanh toán chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp.

Đại diện bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện cho bị đơn thanh toán nợ gốc, miễn lãi trong hạn, lãi quá hạn và các khoản lãi phát sinh. Chấp thuận cho người thứ ba thực hiện các thủ tục chuyển nhượng để hoàn trả nợ gốc cho nguyên đơn. Trường hợp không hòa giải được thì ông L vẫn giữ nguyên kháng cáo, kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 420/2023/DS-ST ngày 18/9/2023. Cụ thể: Ông L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì vi phạm tố tụng, không đưa vợ của Ông S là bà Lê Thị Hồng Phấn vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì đây là nợ chung của hai vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân theo quy định tại khoản 6 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự; không đưa ông Q vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì ông Q có xây lán tạm nuôi gà trên một phần diện tích đất thế chấp, xem xét thẩm định tại chỗ chưa đầy đủ, không thể hiện có hay không lỗi vào thửa đất ông L thế chấp, chưa thu thập đầy đủ, toàn diện các chứng cứ làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông S và ông L.

Nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của ông L. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông L, y án sơ 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Ông L còn trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn qui định tại Điều 273 và Điều 276 Luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng, thời hiệu khởi kiện Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ông L:

Hội đồng xét xử nhận định lời khai của đại diện nguyên đơn, Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 05/4/2023, biên bản ghi nhận ý kiến của ông Q ngày 23/6/2023 xác nhận ông Q không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, ông Q chỉ là người xin nuôi gà trên đất của ông L, nếu sau này chủ đất hoặc cơ quan Thi hành án thực hiện bản án, ông sẽ trả lại đất tuân theo quy định pháp luật; Biên bản hòa giải ngày 31/7/2023, văn bản trình bày ý kiến của Ông S, Ông L ngày 03/8/2023, biên bản ghi nhận ngày 03/8/2023, các đương sự thống nhất không triệu tập thêm người tham gia tố tụng vì thấy không cần thiết. Đại diện nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu một mình bị đơn là Ông S có nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng nêu trên. Việc đưa thêm ông Q, bà P tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến sự thật khách quan của vụ án, chỉ làm kéo dài thời gian, ảnh hưởng đến thời hạn giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của ông L. Ngoài ra, ông L yêu cầu thẩm định tại chỗ bổ sung đối với tài sản thế chấp là không cần thiết, vì cấp xét xử sơ thẩm đã thực hiện thẩm định tài sản thế chấp đúng theo quy định pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện:

[3.1] Về hợp đồng tín dụng:

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản tự khai, hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án có cơ sở để khẳng định: Bị đơn ký kết hợp đồng tín dụng với nguyên đơn vay tổng số tiền 1.700.000.000 đồng. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính đến thời điểm xét

xử dư nợ gốc là 1.504.000.000 đồng; Lãi trong hạn 584.293.699 đồng; Lãi quá hạn 85.672.192 đồng. Tổng cộng 2.173.965.890 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền này và tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận của hợp đồng tính từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

Đại diện bị đơn thừa nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và vi phạm nghĩa vụ thanh toán như nguyên đơn trình bày. Đại diện bị đơn đề xuất phương án thanh toán nợ gốc, miễn lãi trong hạn, quá hạn và các lãi phát sinh. Đề nghị này của bị đơn không được nguyên đơn đồng ý.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn không phản đối về yêu cầu của nguyên đơn, không đưa ra được căn cứ để xem xét miễn lãi trong hạn, quá hạn và lãi suất phát sinh.

Nguyên đơn đã tính nợ gốc và lãi phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng. Chủ thể ký kết nội dung và hình thức giao kết phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117, Điều 118, Điều 119 của Bộ luật dân sự và Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng nên Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc các bên phải thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận. Do đó yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về hợp đồng thế chấp:

Ông L có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 6222 – LCP – 201900347 ngày 25/6/2019 với Ngân hàng N, chi nhánh 5 – Phòng giao dịch Trang Tử, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 799, tờ bản đồ số 10, diện tích 1107 m², địa chỉ ấp 4, xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 621715, số vào sổ cấp GCN: CH05456 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cấp ngày 30/9/2013) để bảo đảm nợ vay cho bị đơn. Nguyên đơn đề nghị trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì kê biên, phát mãi tài sản thế chấp này để thi hành án. Trường hợp sau khi xử lý hết tài sản thế chấp mà vẫn không thanh toán hết nợ thì Ông S còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản nợ.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng việc xử lý tài sản thế chấp là điều không mong muốn, đề nghị biện pháp

giải quyết là cho người thứ ba thực hiện thủ tục chuyển nhượng để thanh toán nợ gốc cho nguyên đơn. Đề nghị này không được nguyên đơn đồng ý.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không cung cấp được tài liệu chứng cứ liên quan đến người thứ ba có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng tài sản thế chấp thanh toán nợ thay cho bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện không phản đối về yêu cầu của nguyên đơn, thể hiện ý chí thống nhất với nội dung của biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tại các biên bản làm việc như biên bản hòa giải ngày 31/7/2023, văn bản trình bày ý kiến và biên bản ghi nhận ngày 03/8/2023. Việc thế chấp để bảo đảm cho nợ vay là tự nguyện. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đã thể hiện đúng tình trạng thực tế của tài sản thế chấp. Yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với các tài liệu chứng cứ, phù hợp quy định tại các Điều 292, 299, 317, 318, 320 của Bộ luật dân sự nên có cơ sở để chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6]. Án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm xác định đúng quy định pháp luật.

Từ sự phân tích trên, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của ông L là không có cơ sở, nên không chấp nhận.

Giữ nguyên Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 và khoản 4 Điều 91, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 280, 292, 299, 317, 318, 320, 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 6, 7, 9 và 30 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật phí và lệ phí và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Bác kháng cáo của Ông L.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1. Buộc Ông S có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N số tiền 2.173.965.890 đồng (*hai tỷ, một trăm bảy mươi ba triệu, chín trăm sáu mươi lăm ngàn, tám trăm chín mươi đồng*). Trong đó, nợ gốc là 1.504.000.000 đồng (*một tỷ, năm trăm lẻ bốn triệu đồng*); Lãi trong hạn 584.293.699 đồng (*năm trăm tám mươi bốn triệu, hai trăm chín mươi ba ngàn, sáu trăm chín mươi chín đồng*); Lãi quá hạn 85.672.192 đồng (*tám mươi lăm triệu, sáu trăm bảy mươi hai ngàn, một trăm chín mươi hai đồng*) theo Hợp đồng tín dụng số 6222 – LAV – 201900451 ngày 25/6/2019; Giấy nhận nợ số 6222 – LDS – 2019 01247 ngày 26/6/2019 được ký kết giữa Ngân hàng N, chi nhánh 5 – Phòng giao dịch Trang Tử với Ông S. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Ông S có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán lãi phát sinh theo thỏa thuận của hợp đồng kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

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 khách hàng vay 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 cho vay.

3. Trường hợp Ông S không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án; Là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1107 m² tại thửa đất 799, tờ bản đồ số

10, địa chỉ ấp 4, xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 621715, số vào sổ cấp GCN: CH05456 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cấp ngày 30/9/2013 (cấp nhận chuyển nhượng cho Ông L ngày 27/5/2019) theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 6222 – LCP – 201900347 ngày 25/6/2019, ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng N, chi nhánh 5 – Phòng giao dịch Trang Tử với bên thế chấp là Ông L và bên được cấp tín dụng là Ông S.

4. Trường hợp Ông S thanh toán đầy đủ số nợ trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N, chi nhánh 5 – Phòng giao dịch Trang Tử có nghĩa vụ trả lại cho Ông L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 621715, số vào sổ cấp GCN: CH05456 do UBND huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cấp ngày 30/9/2013 (cập nhật chuyển nhượng ngày 27/5/2019).

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 6222 – LCP – 201900347 ngày 25/6/2019 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng N, chi nhánh 5 – Phòng giao dịch Trang Tử với bên thế chấp là Ông L và bên được cấp tín dụng là Ông S chấm dứt hiệu lực khi Ông S thanh toán đầy đủ tất cả các khoản nợ.

5. Trường hợp sau khi phát mãi, xử lý hết tài sản thế chấp mà vẫn không thanh toán hết nợ thì Ông S còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản nợ.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 75.479.317 đồng (*bảy mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi chín ngàn, ba trăm mười bảy đồng*).

Hoàn tiền tạm nộp án phí cho Ngân hàng N là 35.128.921 đồng (*ba mươi lăm triệu, một trăm hai mươi tám ngàn, chín trăm hai mươi một đồng*) theo biên lai thu số AA/2022/0012128 ngày 22/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông L phải chịu số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0012442 ngày 05/10/2023 của Cơ quan Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí

Minh. Ông L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 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 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 Luật thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận G;
- Tòa án nhân dân quận G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thuận