TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án: **548**/2022/DS-PT
Ngày: 07/9/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản (hợp đồng tín dụng).

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Nam H,

- *Các Thẩm phán:* Ông Vũ Bảo N,

Bà Mai Thị Thanh T.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Vũ Thùy A, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Kim T - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2022 và ngày 07 tháng 9 năm 2022 tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố H, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 623/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 651/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố T (cũ là: Quận T), Thành phố H, bị kháng cáo.

Theo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4275/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 11328/2022/QĐPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố H, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần V.

Trụ sở: Thành phố S, Tỉnh S.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Phạm Ngọc T, chức vụ: Phó Giám đốc xử lý nợ Trung tâm quản lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần V,

Ông Nguyễn Quang T, Chuyên viên tố tụng Trung tâm quản lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần V.

Cùng địa chỉ: Phường F, Quận X, Thành phố H.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Quản Đức N (tên gọi khác: Quản Thanh T),

2.2. Bà Nguyễn Thị Hồng T (có Đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa),

Cùng địa chỉ: Phường L, Thành phố T, Thành phố H.

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

3.1. Trẻ Quản Việt Phương N, sinh ngày: 24/02/2009, có đại diện hợp pháp là Ông Quản Đức N (cha ruột), Bà Nguyễn Thị Hồng T (mẹ ruột).

Địa chỉ: Phường L, Quận T, Thành phố H.

3.2. Chị Quản Việt Quỳnh N, sinh ngày: 04/8/2001,

Địa chỉ: Phường L, Quận T, Thành phố H.

3.3. Bà Phạm Ngọc Mỹ T,

3.4. Ông Trần Văn L,

Cùng địa chỉ: phường P, Quận N, Thành phố H.

Người kháng cáo: Ông Quản Đức N (Quản Thanh T).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngân hàng thương mại cổ phần V (sau đây gọi tắt là: Vbank), ký kết với Ông Quản Đức N (Quản Thanh T), Bà Nguyễn Thị Hồng T các hợp đồng tín dụng:

1. Hợp đồng tín dụng số PPN.CN.01110516 ngày 17/5/2016, số tiền vay 2.760.000.000 đồng, khế ước nhận nợ số PPN.CN.01110516/KƯNN ngày 18/5/2016, thời hạn vay 144 tháng, tính từ ngày 18/5/2016 đến ngày 18/5/2028; lãi suất cho vay theo khế ước nhận nợ; mục đích vay: bù đắp tiền xây nhà số 69A Đường số 4, Khu phố 3, Phường L, Quận T, Thành phố H.

2. Hợp đồng tín dụng số PPN.CN.02110516 ngày 19/5/2016, số tiền vay 1.600.000.000 đồng, giải ngân theo 04 khế ước nhận nợ:

Khế ước nhận nợ số PPN.CN.02110516/KƯNN-01 ngày 19/5/2016, số tiền giải ngân 790.500.000 đồng, thời hạn vay 144 tháng (từ ngày 19/5/2016 đến ngày 19/5/2028), lãi suất theo khế ước nhận nợ; mục đích vay: bù đắp tiền xây nhà số 69A Đường số 4, Khu phố 3, Phường L, Quận T, Thành phố H.

Khế ước nhận nợ số PPN.CN.02110516/KƯNN-02 ngày 25/5/2016, số tiền giải ngân 485.700.000 đồng, thời hạn vay 144 tháng (từ ngày 25/5/2016 đến ngày 19/5/2028), lãi suất theo khế ước nhận nợ; mục đích vay: bù đắp tiền xây nhà số 69A Đường số 4, Khu phố 3, Phường L, Quận T, Thành phố H.

Khế ước nhận nợ số PPN.CN.02110516/KƯNN-03 ngày 31/5/2016, số tiền giải ngân 161.900.000 đồng, thời hạn vay 144 tháng (từ ngày 31/5/2016 đến ngày 19/5/2028), lãi suất theo khế ước nhận nợ; mục đích vay: bù đắp tiền xây nhà số 69A Đường số 4, Khu phố 3, Phường L, Quận T, Thành phố H.

Khế ước nhận nợ số PPN.CN.02110516/KƯNN-04 ngày 07/6/2016, số tiền giải ngân 161.900.000 đồng, thời hạn vay 144 tháng (từ ngày 07/6/2016 đến ngày 19/5/2028), lãi suất theo khế ước nhận nợ; mục đích vay: bù đắp tiền xây nhà số 69A Đường số 4, Khu phố 3, Phường L, Quận T, Thành phố H.

3. Hợp đồng tín dụng số PPN.CN.03110516 ngày 29/6/2016, số tiền vay 600.000.000 đồng, khế ước nhận nợ số PPN.CN.03110516/KƯNN-01 ngày 29/6/2016, thời hạn vay 60 tháng, tính từ ngày 29/6/2016 đến ngày 29/6/2021; lãi suất cho vay theo khế ước nhận nợ; mục đích vay: mua sắm thiết bị kinh doanh café Jumi.

Tổng số tiền ông N, bà T vay là 4.960.000.000 đồng; ông N, bà T đã thanh toán tiền gốc và lãi đến tháng 6/2017 là 496.540.000 đồng. Tiền lãi quá hạn chuyển từ ngày 30/6/2017, Ngân hàng đã tính lãi quá hạn từ 18/7/2017.

Các khoản vay trên theo dư nợ giảm dần, việc trả gốc và tiền lãi được trả hàng tháng cho đến khi hết nợ vay theo hợp đồng.

Để đảm bảo nợ vay, ông N và bà T đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PPN.HĐTC.13090516 ngày 17/5/2016, số công chứng 006014, quyển số 5 và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (kể cả tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất), diện tích 1.254,1m2, thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại số 69A Đường số 4, Phường L, Quận T, Thành phố H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH00714 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 29/12/2010.

Tính đến ngày 16/10/2019, ông N, bà T còn nợ:

Tiền nợ gốc: 4.463.463.000 đồng,

Lãi trong hạn: 47.031.871 đồng,

Lãi quá hạn: 1.797.202.659 đồng,

Tiền phạt chậm trả lãi tính từ ngày 18/7/2017 đến ngày 16/10/2019 là 18.956.273 đồng,

Tổng cộng: 6.326.653.803 đồng.

Vbank yêu cầu:

- Ông Quản Đức N, Bà Nguyễn Thị Hồng T phải thanh toán số nợ cho Vbank tạm tính đến 16/10/2019 là 6.326.653.803 đồng; đồng thời ông N, bà T phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc từ ngày 17/10/2019, cho đến khi thanh toán xong hết nợ.

- Trong trường hợp ông N và bà T không thanh toán đủ khoản nợ nêu trên, đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay.

- Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông N, bà T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán hết nợ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 651/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận T, đã quyết định:

Áp dụng:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 186; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 342; Điều 343; Điều 715 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 229; Khoản 7 Điều 303; Điều 318; Điều 325; điểm a Khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b Khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng quy định của pháp luật về lãi suất, lãi, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2011; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

[1]. Buộc Ông Quản Đức N và Bà Nguyễn Thị Hồng T thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần V, tổng cộng 6.326.653.803 đồng, trong đó: tiền nợ gốc: 4.463.463.000 đồng, lãi trong hạn: 47.031.871 đồng, lãi quá hạn: 1.797.202.659 đồng, tiền phạt chậm trả lãi: 18.956.273 đồng.

[2]. Ông Quản Đức N, Bà Nguyễn Thị Hồng T có trách nhiệm tiếp tục lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ, kể từ ngày 17/10/2019, cho đến khi ttrả hết nợ vay.

[3]. Trong trường hợp Ông Quản Đức N, Bà Nguyễn Thị Hồng T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ số tiền nói trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần V, thì Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 561, tờ bản đồ số 79, Phường L, Quận T, Thành phố H (đã được Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH00714 ngày 29/12/2010) để thu hồi nợ.

[4]. Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ông Quản Đức N và Bà Nguyễn Thị Hồng T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thực trả hết toàn bộ nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần V.

[5]. Ông Quản Đức N và Bà Nguyễn Thị Hồng T phải hoàn lại tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng cho Ngân hàng thương mại cổ phần V.

[6]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Quản Đức N được miễn nộp tiền án phí.

Bà Nguyễn Thị Hồng T phải chịu tiền án phí 57.163.327 đồng.

Trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng thương mại cổ phần V 56.496.643 đồng, theo biên lai số 0029420 ngày 13/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận G, Thành phố H.

[7]. Trường hợp bản án 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, 7a, 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]. Về quyền kháng cáo: các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án, hoặc ngày niêm yết bản án.

Ngày 13 tháng 11 năm 2019, bị đơn Ông Quản Đức N (Quản Thanh T) nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn Ông Quản Đức N (Quản Thanh T) nộp bổ sung Biên bản kiểm tra công trình xây dựng của Thanh tra Sở xây dựng ngày 15/9/2015 và 08 Giấy nộp tiền vào Vbank (trị giá 698.300.000 đồng), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên yêu cầu kháng cáo hủy bản án sơ thẩm, hoặc sửa bản án theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản, với các lý do:

+ Tòa án cấp sơ thẩm không tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng;

+ Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa cấp sơ thẩm ông Vũ Văn T đang bị khiếu nại, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật, chưa có kết quả giải quyết khiếu nại, tố cáo cuối cùng.

+ Phần bổ sung kháng cáo: trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, với lý do:

Hợp đồng thế chấp tài sản của Ngân hàng và ông N, bà T không ghi phần giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất; trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án sẽ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông N, bà T, vì giá trị tài sản gắn liền với đất cao hơn giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Phần quyết định án sơ thẩm tuyên nghĩa vụ thanh toán nợ của ông N, bà T là không chính xác, thực tế ông N, bà T đã thanh toán vốn, lãi hơn 2 tỷ đồng.

- Đồng bị đơn Bà Nguyễn Thị Hồng T không có yêu cầu kháng cáo.

- Nguyên đơn nộp bổ sung Cam kết thế chấp của ông N, bà T ngày 17/5/2016 và Bản sao Giấy phép xây dựng có thời hạn; đề nghị Tòa cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về thủ tục tố tụng: từ khi thụ lý giải quyết vụ án dân sự cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án đã được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

+ Về đơn kháng cáo: đơn kháng cáo làm đúng thời hạn, đúng hình thức.

+ Về nội dung vụ án: Án sơ thẩm chưa làm rõ phần tài sản gắn liền với đất, chưa thể hiện rõ ý chí các bên về việc có thế chấp tài sản gắn liền với đất. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đơn kháng cáo:

Về hình thức, nội dung, thời hạn nộp Đơn kháng cáo, bổ sung kháng cáo của Ông Quản Đức N được thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, Điều 273, Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự, nên chấp nhận.

[2]. Đồng bị đơn Bà Nguyễn Thị Hồng T, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có Đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa, không có yêu cầu kháng cáo, nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Việc giao kết hợp đồng tín dụng giữa Vbank và Ông Quản Đức N, Bà Nguyễn Thị Hồng T:

Theo các tài liệu chứng cứ là:

- Hợp đồng tín dụng số PPN.CN.01110516 ngày 17/5/2016, số tiền vay 2.760.000.000 đồng, khế ước nhận nợ số PPN.CN.01110516/KƯNN ngày 18/5/2016, thời hạn vay 144 tháng, tính từ ngày 18/5/2016 đến ngày 18/5/2028;

- Hợp đồng tín dụng số PPN.CN.02110516 ngày 19/5/2016, số tiền vay 1.600.000.000 đồng, giải ngân theo 04 khế ước nhận nợ:

Khế ước nhận nợ số PPN.CN.02110516/KƯNN-01 ngày 19/5/2016, số tiền giải ngân 790.500.000 đồng, thời hạn vay 144 tháng (từ ngày 19/5/2016 đến ngày 19/5/2028).

Khế ước nhận nợ số PPN.CN.02110516/KƯNN-02 ngày 25/5/2016, số tiền giải ngân 485.700.000 đồng, thời hạn vay 144 tháng (từ ngày 25/5/2016 đến ngày 19/5/2028).

Khế ước nhận nợ số PPN.CN.02110516/KƯNN-03 ngày 31/5/2016, số tiền giải ngân 161.900.000 đồng, thời hạn vay 144 tháng (từ ngày 31/5/2016 đến ngày 19/5/2028).

Khế ước nhận nợ số PPN.CN.02110516/KƯNN-04 ngày 07/6/2016, số tiền giải ngân 161.900.000 đồng, thời hạn vay 144 tháng (từ ngày 07/6/2016 đến ngày 19/5/2028).

- Hợp đồng tín dụng số PPN.CN.03110516 ngày 29/6/2016, số tiền vay 600.000.000 đồng, khế ước nhận nợ số PPN.CN.03110516/KƯNN-01 ngày 29/6/2016, thời hạn vay 60 tháng, tính từ ngày 29/6/2016 đến ngày 29/6/2021.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PPN.HĐTC.13090516 ngày 17/5/2016, số công chứng 006014, quyển số 5 và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (kể cả tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất), diện tích 1.254,1m2, thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại số 69A Đường số 4, Phường L, Quận T, Thành phố H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH00714 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 29/12/2010.

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu này thể hiện, giữa ông N, bà T và Ngân hàng có việc giao dịch vay mượn tài sản là tiền đồng Việt Nam, khi ký kết hợp đồng tín dụng có thế chấp tài sản; Ngân hàng đã giải ngân và ông N, bà T đã nhận đủ số tiền vay tổng cộng là 5.000.000.000 đồng.

[4] Việc thanh toán của ông N, bà T:

Ông N, bà T đã thanh toán tiền gốc và lãi đến tháng 6/2017 là 496.540.000 đồng. Tiền lãi quá hạn chuyển từ ngày 30/6/2017, Ngân hàng đã tính lãi quá hạn từ 18/7/2017.

Tính đến ngày 16/10/2019, ông N, bà T còn nợ:

Tiền nợ gốc: 4.463.463.000 đồng,

Lãi trong hạn: 47.031.871 đồng,

Lãi quá hạn: 1.797.202.659 đồng,

Tiền phạt chậm trả lãi tính từ ngày 18/7/2017 đến ngày 16/10/2019 là 18.956.273 đồng,

Tổng cộng: 6.326.653.803 đồng.

[5] Án sơ thẩm, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ như trên đã tuyên buộc ông N, bà T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần V, tổng cộng 6.326.653.803 đồng, trong đó: tiền nợ gốc: 4.463.463.000 đồng, lãi trong hạn: 47.031.871 đồng, lãi quá hạn: 1.797.202.659 đồng, tiền phạt chậm trả lãi: 18.956.273 đồng. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp; tiền lãi phải tiếp tục thanh toán cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ đối với Ngân hàng, là có căn cứ.

[6] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Ông Quản Đức N đã kháng cáo.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét các lý do kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Ông Quản Đức N, quá trình xác minh, thu thập chứng cứ tại Tòa án cấp phúc thẩm:

[6.1] Về yêu cầu kháng cáo Tòa án cấp sơ thẩm không tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng, là đúng quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự, do vậy không chấp nhận lý do kháng cáo này của ông N.

[6.2] Về yêu cầu kháng cáo: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa cấp sơ thẩm ông Vũ Văn T đang bị khiếu nại, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật, chưa có kết quả giải quyết khiếu nại, tố cáo cuối cùng:

Ngày 26 tháng 3 năm 2020, Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố H đã có Quyết định số 279/2020/QĐ-GQKN về việc giải quyết khiếu nại cuối cùng, nội dung không chấp nhận khiếu nại của Ông Quản Đức N, giữ nguyên các quyết định giải quyết khiếu nại của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố T, nên không chấp nhận yêu cầu này của ông N.

[6.3] Về yêu cầu kháng cáo Hợp đồng thế chấp tài sản của Ngân hàng và ông N, bà T không ghi phần giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất; trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án sẽ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông N, bà T, vì giá trị tài sản gắn liền với đất cao hơn giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp:

Ngày 28 tháng 3 năm 2021, Ông Quản Đức N có Đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích 1.254,1m2, thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại số 69A Đường số 4, Phường L, Quận T, Thành phố H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH00714 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 29/12/2010. Với lý do: hợp đồng thế chấp tài sản không xác định 03 khối nhà được xây dựng hợp pháp và các tài sản khác gắn liền với đất - có giấy phép xây dựng, được hình thành trước khi giao kết hợp đồng tín dụng, là tài sản khác gắn liền với đất của gia đình ông, gây thiệt hại

nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông trong trường hợp phải phát mãi tài sản để đảm bảo thi hành án, vì giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp thấp hơn giá trị tài sản trên đất.

Xét thấy, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH00714 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 29/12/2010, diện tích 1.254,1m2, thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại số 69A Đường số 4, Phường L, Quận T, Thành phố H, nhưng chưa cập nhật tài sản gắn liền với đất;

Tài liệu chứng cứ về thế chấp tài sản do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập không có phụ lục hợp đồng về tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất – theo quy định tại Điều 4.1 Hợp đồng thế chấp tài sản xác lập giữa Vbank và ông N, bà T;

Phần nhận định và phần quyết định của bản án sơ thẩm không nhận định và không tuyên xử lý tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất,

Xét Đơn yêu cầu của ông N là có căn cứ nên ngày 03 tháng 12 năm 2021, Tòa án cấp phúc thẩm có Quyết định xem xét, thẩm định số 11179/QĐ-XXTĐTC đối với thửa đất nêu trên.

Kết quả xem xét, thẩm định tại Biên bản ngày 31/12/2021, thể hiện như sau:

Phần đất tại thửa đất số 561, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại số 69A Đường số 4, Phường L, Quận T, Thành phố H, diện tích 1.254,1m2, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm.

Hiện trạng trên đất có 03 căn nhà:

Căn nhà số 1: dài 27m, ngang 4m, nhà tường gạch, mái gạch, có 01 gác lửng dài 7m, ngang 4m.

Căn nhà số 2: dài 18m, ngang 5,8m, nhà tường gạch, mái tôn.

Căn nhà số 3: nằm phía sau, chính giữa từ ngoài cổng nhìn vào, có cổng rào bằng sắt dẫn vào trong căn nhà, nhà tường gạch, mái tôn, dài 15m, ngang 10m, phía sau sân nhà có 01 nhà chòi 6 cột gạch, mái ngói…

Toàn bộ phần diện tích còn lại có mái che di động, khung sắt, mái vải di động và lợp tôn.

Những khối nhà trên có Giấy phép xây dựng có thời hạn số 169/GPXDT ngày 29/01/2015 và bản vẽ xin phép xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng; có Giấy chứng nhận số nhà số 1279/UBND-CN thì toàn bộ căn nhà được cấp số nhà mang số 69A Đường số 4, Phường L, Quận T, Thành phố H.

[6.4] Nhận thấy trên đây là những tình tiết mới phát sinh, việc thu thập chứng cứ và chứng minh tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Đối với các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn nộp bổ sung tại phiên tòa cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét do hủy toàn bộ án sơ thẩm nên không xét về nội dung vụ án.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm xét xử lại là có căn cứ nên chấp nhận

[9] Về án phí dân sự, chi phí tố tụng: do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, nên Ông Quản Đức N không phải chịu án phí phúc thẩm là: 300.000 đồng. Ông N được miễn nộp án phí do là người cao tuổi.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ông Quản Đức N, số tiền 3.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYEÁT ÑÒNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 284, khoản 7 Điều 95, Điều 101, Điều 179, khoản 1 Điều 227, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết 1111/NQ-UBTVQH14 ngày 09/12/2020 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã và thành lập Thành phố T thuộc Thành phố H;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận Đơn kháng cáo ngày 13/11/2019 của Ông Quản Đức N (Quản Thanh T).

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 651/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận T (nay là Thành phố T), Thành phố H.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố T, Thành phố H, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Ông Quản Đức N (Quản Thanh T) được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định: Ngân hàng thương mại cổ phần V hoàn trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) cho Ông Quản Đức N. Giao nhận tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 TP.HCM;
- TAND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



Lê Nam Hải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Mai Thị Thanh Tú **Vũ Bảo Nguyên** **Lê Nam Hải**