

Bản án số: 62/2023/DS-PT

Ngày 30-8-2023

“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hà
Các Thẩm phán Ông Phan Tiến Dũng
Ông Lê Đình Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Văn Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A có trụ sở tại: 130 P, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Bùi Đức T; chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: 01 Đ, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Văn T (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Bà Phạm Thị L (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Anh Vũ Văn N1 (vắng mặt)

- Chị Vũ Thị L1 (vắng mặt)

- Chị Vũ Thị L3 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Chị Vũ Thị L1, anh Vũ Văn N1 ủy quyền cho ông Vũ Văn N tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 22-6-2021, giấy ủy quyền ngày 2-7-2021).

-Ông Văn Công P và bà Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ: Khóm 6, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

-Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị T1; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông T1 có mặt, bà T1 vắng mặt.

-Anh Nguyễn Văn T2; địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là ông Văn Công P và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng A và anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T có ký kết Hợp đồng vay vốn số N.0375/119 ngày 23-5-2019 số tiền vay 1.500.000.000đồng, lãi suất: 10,50%/năm (lãi quá hạn 15,75%/năm), thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư nông nghiệp.

Để đảm bảo cho việc trả nợ khoản vay tín dụng nêu trên, Ngân hàng A đã giao kết các hợp đồng thế chấp gồm:

- Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số N0363/TC-18 ngày 16-5-2018, giữa: Bên thế chấp là tài sản bảo đảm là ông Vũ Văn T, bà Phạm Thị L, anh Vũ Văn N1, chị Vũ Thị L1, chị Vũ Thị L3 và Vũ Văn N với bên nhận thế chấp Ngân hàng A –Chi nhánh Gia Lai, tài sản thế chấp:

+Thửa số 38, tờ bản đồ 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T048220 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/12/2000 cho hộ ông Vũ Văn T.

-Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số N0361/TC-18 ngày 16/5/2018, giữa: Bên thế chấp là anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T với bên nhận thế chấp Ngân hàng A - Chi nhánh Gia Lai tài sản thế chấp là:

+ Thửa số 75, tờ bản đồ 62, tại thôn Đ, Xã G(nay là xã H), Huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 621094 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 28-11-2008 cho anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T.

+ Thửa số 74, tờ bản đồ 62 tại thôn Đ, Xã G (nay là xã H), huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 621095 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 28-11-2008 cho anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T.

+ Thửa số 22, 24, 46, tờ bản đồ 4 tại thôn Đ, Xã G(nay là xã H), huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 134665 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 26/12/1998 cấp cho ông Vũ Văn T.

Đến nay đã quá hạn của hợp đồng nhưng anh N và chị T không trả được nợ gốc và lãi, đã vi phạm thời hạn trả tiền.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp nêu trên xác định diện tích thực tế và diện tích theo Giấy chứng nhận có sự chênh lệch về diện tích nhưng các thửa đất là tài sản thế chấp hiện không có tranh chấp nên đề nghị Tòa án xem xét xử lý tài sản thế chấp là các thửa theo hiện trạng đo đạc thực tế.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, giữa ngân hàng với bị đơn là anh N, chị T, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan gồm ông Vũ Văn T, bà Phạm Thị L, anh Vũ Văn N1, chị Vũ Thị L1, chị Vũ Thị L3 và Vũ Văn N đã thống nhất được với về việc xử lý tài sản thế chấp gồm: Thửa số 22, 24, 46, tờ bản đồ 4; Thửa số 74, 75 tờ bản đồ 62.

Đối với Thửa số 21, tờ bản đồ 4 hiện có tranh chấp với người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T1. Ông T1, bà T1 hiện là người đang trực tiếp sử dụng đất và ông T1 cho rằng có sự nhầm lẫn trong việc cấp giấy chứng nhận với thửa đất này. Ông Vũ Văn T và bà Phạm Thị L cũng xác nhận không sử dụng thửa đất này. Vì vậy, Ngân hàng A đề nghị Tòa án không xem xét, xử lý tài sản này. Tuy nhiên, gia đình ông T1 phải liên hệ UBND cấp có thẩm quyền của huyện Đ để giải quyết theo quy định. Nếu có căn cứ ngân hàng sẽ hợp tác cùng giải quyết; ngược lại ngân hàng sẽ tiếp tục yêu cầu xử lý tài sản này theo quy định.

Đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 64, diện tích thực tế 5.151,1m², gồm: phần diện tích hộ ông T sử dụng là 2.850,5 m², một phần là diện tích 219,4 m² là đường giao thông, phần còn lại ông Văn Công P và bà Nguyễn Thị H sử dụng là 2.081,2 m². Việc ông P và bà H đang trực tiếp sử dụng đất và trồng cây trên đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phần diện tích này vẫn thuộc thửa đất số 38.

Vì vậy, Ngân hàng A yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T phải trả cho Ngân hàng A số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 23/3/2023 của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: N.0375/119 ngày 23/5/2019 là 2.287.498.630 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi trả hết nợ của hợp đồng.

- Trường hợp anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T không trả được nợ của hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng A yêu cầu được xử lý toàn bộ tài sản của anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T, ông Vũ Văn T và bà Phạm Thị H, chị Vũ Thị L1, chị Vũ Thị L3 đã thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp:

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số N0363/TC-18 ngày 16-5-2018, tài sản bảo đảm là: Thửa số 38, tờ bản đồ 62 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (trừ phần tài sản trên đất thuộc diện tích ông P, bà H đang trực tiếp sử dụng).

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số N0361/TC-18 ngày 16-5-2018, tài sản bảo đảm là:

- + Thửa số 75, tờ bản đồ 62 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.
- + Thửa số 74, tờ bản đồ 62 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.
- + Thửa số 22, 24 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

+ Thừa số 46 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Đề nghị cho chị L1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng thửa số 46, ông P và bà H được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng thửa số 38 nếu có nhu cầu.

- Rút phần yêu cầu khởi kiện về việc xử lý tài sản thửa số 21, tờ bản đồ số 4.

2. Bị đơn là anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T trình bày:

Anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T thừa nhận có vay tiền và thế chấp tài sản như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A do ông Bùi Đức Toàn là người đại diện theo ủy quyền trình bày nêu trên. Hiện nay, anh N và chị T không còn khả năng T1 toán khoản nợ này do nhiều năm bị mất mùa và do dịch bệnh Covid 19 nên anh chị không có khả năng trả nợ ngân hàng.

Vì vậy, anh chị đồng ý đề ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tuy nhiên, khi xử lý thế chấp đề nghị ngân hàng xem xét đến quyền L của những người có quyền L, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, do hiện trạng các thửa đất là tài sản thế chấp trên giấy chứng nhận và thực tế sử dụng đến nay đã có nhiều thay đổi về hiện trạng, số thửa đất và tờ bản đồ nên khi xử lý tài sản thế chấp đề nghị xử lý theo hiện trạng tài sản như kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án.

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

3.1. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Văn Công P và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A và anh Vũ Văn N, chị Lê Thị Thu T thì ông P và bà H không có ý kiến gì. Tuy nhiên, đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng A thì ông P và bà H có ý kiến như sau:

Đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 64 hiện tại ông P và bà H đang trực tiếp sử dụng 2.081,2 m² (theo kết quả thẩm định). Nguồn gốc phần diện tích này là nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T4 vào năm 2008 gồm diện tích là 9.462m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Vũ Văn T5 và 3000m² đất là phần diện tích trong thửa đất số 38 nêu trên với giá chuyển nhượng là 101.000.000 đồng, các bên đã thực hiện việc bàn giao tiền và đất như đã thỏa thuận. Việc chuyển nhượng này có viết Giấy đặt cọc tiền bán rẫy ngày 29/01/2008 (âm lịch).

Hiện ông P, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.462m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 693751 do UBND huyện Đ cấp ngày 28-4-2008. Đối với diện tích 3000m² (diện tích đo đạc thực tế 2.081,2 m²) thuộc thửa đất số 38 chưa làm thủ tục tách thửa để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế ông P, bà H đã sử dụng đất từ năm 2008 đến nay. Vì vậy, ông P và bà H không đồng ý giao diện tích đất ông bà đang sử dụng thuộc thửa đất số 38 cho ngân hàng để xử lý.

Ông P và bà H không có ý kiến gì đối với số liệu đo đạc khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 38. Đối với con đường hiện trạng trong thửa đất 38 đã tồn tại khi ông bà sử dụng đất.

3.2. Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn T, bà Phạm Thị L là anh Vũ Văn N trình bày.

Ông Vũ Văn T và bà Phạm Thị L không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của của Ngân hàng A và đồng ý giao tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông bà cho Ngân hàng để xử lý theo quy định của pháp luật.

Đối với tài sản thế chấp là thửa số 38, tờ bản đồ 62, anh N xác nhận có việc đã chuyển nhượng cho gia đình ông Văn Công P diện tích đất như ý kiến của ông P và bà H trình bày.

Đối với tài sản thế chấp là thửa số 22, 24, 46, tờ bản đồ 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 134665 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 26/12/1998 cấp cho ông Vũ Văn T tại thôn Đ, xã G(nay là xã H), huyện Đ, tỉnh Gia Lai là tài sản của ông T và bà L; riêng thửa số 21 thuộc giấy chứng nhận nhưng ông T và bà L không sử dụng thửa đất này. Khi Tòa án tiến hành thủ tục thẩm định tài sản thì phát hiện thửa đất này do gia đình ông T1 đang sử dụng.

Nay, ngân hàng đã rút một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với: Thửa số 21, tờ bản đồ 4 nên anh N không có ý kiến gì.

Đối với các thửa số 22, 24, 46, tờ bản đồ 4; thửa số 38, tờ bản đồ 62 là tài sản của ông T và bà L; trong đó một phần diện tích thửa số 46 là 457,80 m² ông T và bà L đã cho con gái là Vũ Thị L1 sử dụng từ năm 2012, hiện chị L1 đã xây nhà trên phần diện tích đất này và một phần diện tích làm lối đi chung vào đất của gia đình ông Nguyễn Văn T1 trước thời điểm thế chấp thửa đất này. Đối với 2.081,2 m² (theo kết quả thẩm định) thuộc thửa đất số 38 do ông P và bà H sử dụng và trồng cây trên đất.

Nay ông T và bà L đồng ý giao toàn bộ tài sản thế chấp là các thửa đất và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông bà cho ngân hàng xử lý theo quy định để thu hồi nợ. Riêng phần đất và tài sản trên đất do chị L1, ông P và bà H đang quản lý đề nghị xem xét quyền lợi của những người này theo quy định của pháp luật.

3.3. Người đại diện theo ủy quyền của chị Vũ Thị L1 là anh Vũ Văn N trình bày:

Anh N thống nhất với ý kiến của ông T và bà L trình bày nêu trên. Đối với thửa số 46, tờ bản đồ 4 có phần diện tích chị L1 đang sử dụng là 457,8m² và đã xây nhà trên đất. Nay chị L1 đồng ý giao toàn bộ tài sản này cho ngân hàng xử lý khi có yêu cầu và đề nghị được xem xét quyền lợi của mình theo quy định pháp luật.

3.4. Người đại diện theo ủy quyền của anh Vũ Văn N1 và chị Vũ Thị L3 là anh Vũ Văn N trình bày:

Anh N thống nhất với ý kiến của ông T và bà L đã trình bày nêu trên.

3.5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A và anh Vũ Văn N, chị Lê Thị Thu T thì ông T1 không có ý kiến gì. Tuy nhiên, đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng A thì ông T1 có ý kiến như sau:

Đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 134665 do UBND huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai cấp ngày 26-12-1998 cấp cho ông Vũ Văn T tại thôn Đ, xã H, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai là diện tích đất

do gia đình ông T1 khai hoang và sử dụng ổn định từ năm 1990 đến nay. Nay ngân hàng đã rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp này nên ông T1 không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án. Đối với thửa đất số 21 hiện ông T1 đang yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét lại nguồn gốc của thửa đất này để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận cho đúng.

Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 46, tờ bản đồ 04 (nay là thửa số 40 và 43, tờ bản đồ số 64) trong đó một phần diện tích là 113 m² đã được gia đình ông và gia đình ông T thỏa thuận làm lối đi chung vào thửa đất của gia đình ông T1 từ trước khi thế chấp tài sản này (thửa số 44, tờ bản đồ 64). Vì vậy, đề nghị khi giải quyết vụ án xem xét đến quyền lợi của gia đình ông và ghi nhận hiện trạng thực tế sử dụng đất khi xử tài sản thế chấp.

3.6. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn T2 trình bày:

Anh Nguyễn Văn T2 cho rằng mình không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên không có ý kiến trình bày.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân T5 phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào:

-Khoản 3 Điều 26, Điểm b Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 40; g Điều 157, Điều 158, Khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự,

-Điều 280, Khoản 1 Điều 466; Điều 298, Điều 318, Điều 319, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 4 và Điều 5 của Nghị định số: 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- 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 lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số: 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16-5-2013 và được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được công bố theo Quyết định số: 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

-Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đông Á.

Buộc anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T phải trả cho Ngân hàng A số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 23/3/2023 của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn

số: N.0375/119 ngày 23/5/2019 là: 2.287.498.630 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, nợ lãi là 787.498.630 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa T1 toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: N.0375/119 ngày 23/5/2019 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T không trả được nợ của hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng A yêu cầu được xử lý toàn bộ tài sản của anh Vũ Văn N, chị Lê Thị Thu T, ông Vũ Văn T, bà Phạm Thị L, anh Vũ Văn N1, chị Vũ Thị L1 và chị Vũ Thị L3 đã thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp:

+Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số N0363/TC-18 ngày 16 - 5 - 2018, tài sản bảo đảm là:

Thửa số 38, tờ bản đồ 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 048220 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/12/2000 cho hộ ông Vũ Văn T, diện tích gồm: phần diện tích hộ ông Vũ Văn T sử dụng là 2.850,5 m² và tài sản gắn liền với đất và phần diện tích ông Văn Công P và Nguyễn Thị H sử dụng là 2.081,2 m².

Ông Văn Công P và bà Nguyễn Thị H được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 38 nếu có nhu cầu.

+ Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số N0361/TC-18 ngày 16-5-2018, tài sản bảo đảm là:

Thửa số 75, tờ bản đồ 62, diện tích 5.966,0 m² tại thôn Đ, xã G(nay là xã H), huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 621094 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 28/11/2008 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

+ Thửa số 74, tờ bản đồ 62, diện tích 5.801,1 m² tại thôn Đ, xã G(nay là xã H), huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 621095 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 28/11/2008 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Tài sản bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 134665 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 26/12/1998 cấp cho ông Vũ Văn T tại thôn Đ, xã G(nay là xã H), huyện Đ, tỉnh Gia Lai, gồm:

Thửa số 22, diện tích 1.949,0 m²; thửa số 24, diện tích 1.266.0 m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Thửa số 46, diện tích gồm: phần diện tích ông Vũ Văn T và bà Phạm Thị L sử dụng 1.910,0 m² và phần diện tích chị Vũ Thị L1 sử dụng là 457,8 m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Chị Vũ Thị L1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng thửa số 46 nếu có nhu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu tiền chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm; thông báo quyền thỏa thuận, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của

các đương sự.

Ngày 6/04/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Văn Công P và bà Nguyễn Thị H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên theo đó ông P, bà H yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của ông, bà đối với phần diện tích 2.081,2m² tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 048220 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27-12-2000 cho hộ ông Vũ Văn T.

8. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn đề đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng đề nghị Tòa án xem xét đến quyền L của người kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, T5 phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định về việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo như sau:

1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H, ông Văn Công P kháng cáo không đồng ý với việc ông P, bà H được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 38, tờ bản đồ số 62.

Đề nghị Tòa án Công nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà đối với phần diện tích 2.081,2m² tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 048220 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27-12-2000 cho hộ ông Vũ Văn T.

Thấy rằng, trong quá trình tố tụng ông P, bà H trình bày ngày 29/01/2008 (âm lịch) ông bà có viết giấy đặt cọc theo đó ông, bà mua 2.081,2 m² đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 64 của ông Nguyễn Văn T4. Để chứng minh cho lời khai của mình ông P, bà H cung cấp cho Tòa án một “*giấy đặt cọc tiền bán rẫy*”. Tại bản lấy lời khai ngày 28-5-2023 ông Nguyễn Văn T4 cũng đã khai ông mua thửa đất này của ông Vũ Văn T5 (con của ông Vũ Văn T) rồi bán lại cho ông P, bà H. Tại biên bản

lấy lời khai cùng ngày ông Vũ Văn T5 cũng đã xác thực có sự việc ông bán đất cho ông T4 và ông T4 bán đất lại cho ông P, bà H.

Đất có ranh giới là đường đi 6m và ông P, bà H đã sử dụng đất từ năm 2008. Để đảm bảo quyền L của các đương sự, xác định có việc mua bán đất không. Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục bằng cách lấy lời khai của ông Vũ Văn T5 (con của ông Vũ Văn T) và ông Nguyễn Văn T4 nhưng không lấy được lời khai của ông Vũ Văn T để xác định chính xác có việc mua bán đất không? Trong trường hợp này không thể áp dụng Án lệ số 11/2017/AL vì không thể buộc đương sự mua lần thứ 2.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều khẳng định cây trồng trên 2.081,2m² tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 62 thuộc sở hữu của ông P, bà H.

Từ những lời khai và tài liệu do ông P, bà H cung cấp thì có thể xác định ông P, bà H có mua thửa đất trên nhưng chưa làm các thủ tục cần thiết để xác lập quyền sở hữu của mình. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 38, tờ bản đồ số 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 048220 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/12/2000 cho hộ ông Vũ Văn T để thu hồi nợ là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, bà H.

Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà đối với phần diện tích 2.081,2m² tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 62 thì thấy rằng tại biên bản hòa giải ngày 9-12-2022 (bút lục số 260) ông P, bà H trình bày “*Nay ông P và bà H chưa khởi kiện liên quan đến việc chuyển nhượng này và đồng ý bàn giao thửa đất cho ngân hàng xử lý tài sản khi có yêu cầu. Tuy nhiên, ông P và bà H đề nghị xem xét quyền lợi của mình là cây trồng trên diện tích đất này*”. Như vậy, trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm ông P, bà H đã được Tòa án giải thích về việc nộp đơn yêu cầu độc lập để giải quyết trong cùng vụ án nhưng ông P, bà H đã không làm các thủ tục tố tụng cần thiết để nộp đơn yêu cầu độc lập của mình. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý, giải quyết yêu cầu độc lập của ông P, bà H là có cơ sở.

Theo Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị. Như vậy, đối với những phần bản án, quyết định sơ thẩm chưa đề cập, chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết thì Tòa án cấp phúc thẩm cũng không được giải quyết. Vì Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông, bà nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể giải quyết yêu cầu nêu trong đơn kháng cáo của ông, bà.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét cần phải hủy một phần bản án sơ thẩm về việc xử lý tài sản thế chấp là Thửa số 38, tờ bản đồ 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 048220 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/12/2000 cho hộ ông Vũ Văn T, diện tích gồm: phần diện tích hộ ông Vũ Văn T sử dụng là 2.850,5 m² và tài sản gắn liền với đất và phần diện tích ông

Văn Công P và Nguyễn Thị H sử dụng là 2.081,2m²; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại phần bản án bị hủy theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, 310, khoản 3 điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 điều 29 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.

Tuyên xử;

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, ông Văn Công P.

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS -ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai về việc.

Trường hợp anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T không trả được nợ của hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng A không được xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số N0363/TC-18 ngày 16 - 5 - 2018, tài sản bảo đảm là:

Thửa số 38, tờ bản đồ 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 048220 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/12/2000 cho hộ ông Vũ Văn T, diện tích gồm: phần diện tích hộ ông Vũ Văn T sử dụng là 2.850,5 m² và tài sản gắn liền với đất và phần diện tích ông Văn Công P và Nguyễn Thị H sử dụng là 2.081,2 m².

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại phần bản án bị hủy theo thủ tục sơ thẩm.

2. Giữ nguyên phần Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS -ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã xét xử về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” như sau:

Căn cứ:

-Khoản 3 Điều 26, Điểm b Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 40; g Điều 157, Điều 158, Khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự,

-Điều 280, Khoản 1 Điều 466; Điều 298, Điều 318, Điều 319, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 4 và Điều 5 của Nghị định số: 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng

nhà nước quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng:

- 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 lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số: 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16-5-2013 và được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đông Á.

2.1.1. Buộc anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T phải trả cho Ngân hàng A số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 23/3/2023 của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: N.0375/119 ngày 23/5/2019 là: 2.287.498.630 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, nợ lãi là 787.498.630 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa T1 toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: N.0375/119 ngày 23/5/2019 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2.1.2. Trường hợp anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T không trả được. nợ của hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng A yêu cầu được xử lý toàn bộ tài sản của anh Vũ Văn N, chị Lê Thị Thu T, ông Vũ Văn T, bà Phạm Thị Hợi, anh Vũ Văn N1, chị Vũ Thị L1 và chị Vũ Thị L3 đã thế chấp

theo các Hợp đồng thế chấp:

-Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số N0361/TC-18 ngày 16-5-2018, tài sản bảo đảm là:

+ Thừa số 75, tờ bản đồ 62, diện tích 5.966,0 m² tại thôn Đ, xã G(nay là xã H' Neng), huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 621094 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 28-11-2008 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

+ Thừa số 74, tờ bản đồ 62, diện tích 5.801,1m² tại thôn Đ, Xã G(nay là xã H' Neng), huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 621095 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 28-11- 2008 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

+Tài sản bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 134665 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 26/12/1998 cấp cho ông Vũ Văn T tại thôn Đ, xã G(nay là xã H' Neng), huyện Đ, tỉnh Gia Lai gồm:

Thửa số 22, diện tích 1.949,0m²; thửa số 24, diện tích 1.266.0 m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Thửa số 46, diện tích gồm: phần diện tích ông Vũ Văn T và bà Phạm Thị L sử dụng 1.910,0m² và phần diện tích chị Vũ Thị L1 sử dụng là 457,8 m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Chị Vũ Thị L1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng thửa số 46 nếu có nhu cầu.

(có sơ đồ thửa đất kèm theo)

2.2. Chi phí tố tụng:

Anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T phải hoàn trả cho Ngân hàng A tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 27.235.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Vũ Văn N và chị Lê Thị Thu T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 77.749.973 đồng.

Ngân hàng A được nhận số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.982.240 đồng theo biên lai số 0012488 ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự T5 phố P, tỉnh Gia Lai.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Văn Công P và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Văn Công P và bà Nguyễn Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0000229 ngày 12-4-2023 của Chi cục thi hành án thành phố P.

4.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, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố P ;
- VKSND thành phố P;
- Chi cục THA dân thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Hà