TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2024/DS-PT
Ngày: 01/3/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Tố Như
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tân
Ông Vũ Đại Long

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Phạm Trí Đôn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên toà:
Ông Nguyễn Văn Nguyên- Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2023/TLPT-DS ngày 07/12/2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do bản án sơ thẩm số:11/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố Sầm Sơn bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:12/2024/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam
Địa chỉ: Số 22, Ngô Quyền, P. Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L - Chủ tịch HĐQT
- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T - Chuyên viên phòng quản lý khách hàng cá nhân miền Bắc.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T, SN: 1960, bà Nguyễn Thị C, SN: 1968.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C là ông Lê Văn T - theo giấy ủy quyền ngày 15/01/2022.
Địa chỉ: X, phường QT, TP. S, tỉnh Thanh Hóa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1, Ông Lê Văn T4, SN: 1972,
2, Bà Đỗ Thị H3, SN: 1980.
Địa chỉ: Y, phường QT, TP. S, tỉnh Thanh Hóa.
3, Văn phòng công chứng Lại Văn T2
Địa chỉ: số 135, Trần Phú, phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa.
4, Công chứng viên Phạm Thanh P
Địa chỉ: Số 135, Trần Phú, phường Lam Sơn, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
5, Bà Lê Thị T3, SN:1957
Địa chỉ: Xóm Vân Giang, xã Hà Thanh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa.

6, Ông Lê Văn T5, SN: 1963
Địa chỉ: D, phường QT, TP. S, tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa có mặt đại diện nguyên đơn,; Vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- *Do có kháng cáo của:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đại chúng Việt Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 9 năm 2021 cũng như qua khai báo, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PvcomBank) theo hợp đồng cho vay số CN148/2017/HĐTD/PVBTH ngày 28/4/2017 với nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay là 800.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, mục đích vay: Xây dựng mới nhà của khách hàng và tiêu dùng, lãi xuất trong hạn 8,49%/năm, cố định trong 12 tháng, sau đó được điều chỉnh 3 tháng/lần bằng mức lãi xuất tiền gửi tiết kiệm đại chúng lĩnh lãi cuối kỳ của KHCN, có loại tiền tương ứng tiền vay, kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi xuất huy động của ngân hàng trong cùng thời kỳ + biên độ tối thiểu 4%/năm; Lãi xuất quá hạn bằng 150% lãi xuất trong hạn; Phí, phí phạt theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và KUNN kèm theo.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 1413-1 tờ bản đồ số 02, địa chỉ xã Quảng Thọ, TP Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, theo giấy chứng nhận quyền SD đất số BT 068722 số vào sổ cấp GCN: CH-02008 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 13/3/2014 cho ông Lê Văn T tài sản trên được thế chấp tại PvcomBank theo hợp đồng thế chấp công chứng số CN148/2017HĐBĐ-PVBTH, ngày 28/4/2017, tại văn phòng công chứng Hạc Thành (nay là văn phòng công chứng Lại Văn T2);

Ngay sau khi ký các hợp đồng trên, ngân hàng đã giải ngân cho ông Lê Văn T bà Nguyễn Thị C đầy đủ theo đúng các nội dung đã ký kết;

Quá trình thực hiện hợp đồng cho vay ông T bà C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên toàn bộ khoản vay chuyển thành nợ quá hạn với lãi xuất quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ; PvcomBank đã nhiều lần đôn đốc gửi thông báo và làm việc nhưng ông T, bà C vẫn không nghiêm túc thực hiện

Vì vậy ngân hàng PvcomBank yêu cầu ông T bà C có nghĩa vụ thanh toán các khoản như sau: Tính đến ngày 19/7/2023:Tiền nợ gốc 566.655.000 đồng; Tiền nợ lãi trong hạn 182.764.008 đồng; Tiền nợ lãi quá hạn 110.619.155 đồng; Tổng cộng: 860.038.163 đồng và tiếp tục trả lãi theo thuận đối với số tiền nợ gốc còn lại cho đến khi thanh toán hết.

Trường hợp ông T, bà C không thanh toán được thì PvcomBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi vốn cho ngân hàng, nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ của ông T, bà C tại PvcomBank thì PvcomBank có

quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản khác và nguồn thu nhập hợp pháp của ông Thành bà Chung để thanh toán nghĩa vụ còn lại của ông T, bà C tại PvcomBank.

2. Bị đơn ông Lê Văn T trình bày tại các bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa: Ông thừa nhận vợ chồng ông có vay vốn của ngân hàng Đại chúng số tiền 800.000.000 đồng, thời vay và mục đích vay như ngân hàng trình bày trong đơn khởi kiện là đúng, tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất tại thửa số 1413-1, tờ bản đồ số 2 địa chỉ xã Quảng Thọ, TP Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số BT 068722 số vào sổ cấp GCN: CH-02008 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 13/3/2014 mang tên ông là Lê Văn T; Năm 2016 vợ chồng em trai là Lê Văn T4, Đỗ Thị H3 có nhu cầu làm nhà nên mượn một phần diện tích đất của ông để xây dựng nhà hai tầng và công trình phụ trên đất, năm 2017 vợ chồng ông thế chấp mảnh đất trên trong đó có ngôi nhà của vợ chồng ông Thịnh để vay vốn ngân hàng Đại Chúng, thời điểm ông thế chấp mảnh đất trên thì vợ chồng ông T4 đang điều trị bệnh tại Hà Nội nên không nắm được nội dung hợp đồng thế chấp, ông cũng không nói cho bên ngân hàng biết tài về tài sản trên đất là của ông T4, bà H3.

Quá trình vay vợ chồng ông đã vi phạm nghĩa vụ đối với phía ngân hàng, do điều kiện kinh tế khó khăn, dịch bệnh, nên không trả được nợ cho ngân hàng, ông đề nghị phía ngân hàng cho ông trả nợ theo từng quý, trong năm 2022 cho đến hết, nếu ông không trả được thì ông đồng ý cho ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo theo quy định.

Tại biên bản hòa giải ngày 19/7/2023, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm. Ông Thành thống nhất: Ông Thành bà Chung còn nợ ngân hàng Đại chúng Việt Nam số tiền cả nợ gốc và lãi tính đến ngày 19/7/2023 là 860.038.163 đồng. Ông, bà có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ cho ngân hàng và ông, bà thống nhất chịu án phí DSST.

3.1. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Lê Văn Thịnh trình bày tại bản tự khai ngày 11/3/2022. Năm 2016 vợ chồng ông có xây một ngôi nhà 2 tầng và công trình phụ trên phần diện tích đất của ông Lê Văn Thành, việc xây dựng này được sự đồng ý của ông Thành, đến năm 2017 ông Thành có vay vốn của ngân hàng Đại Chúng Việt Nam và thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà trên đó có ngôi nhà của vợ chồng ông xây dựng, thời điểm phía ngân hàng và ông Thành ký hợp đồng thế chấp vợ chồng ông không biết, cho đến khi ngân hàng và Tòa án thông báo vợ chồng ông mới được biết đất và tài sản trên đất được thế chấp, thời điểm ông Thành thế chấp thì vợ chồng ông đang điều trị bệnh tại bệnh viện Hà Nội trong thời gian dài, nay ngân hàng khởi kiện ông Thành đối với khoản vay do vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ông đề nghị ngân hàng cho ông Thành được trả nợ dần, về xử lý tài sản đảm bảo ông sẽ có ý kiến trình bày sau.

3.2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Hạc Thành (nay là văn phòng công chứng Lại Văn Thạnh) nêu ý kiến tại công văn số 30/VP-LVT ngày 28/4/2023. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CN 148/2017/HĐBĐ-PVBTH ngày 28/4/2017 giữa bên thế chấp là ông Lê Văn

Thành bà Nguyễn Thị Chung, bên nhận thế chấp là ngân hàng Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa được ký kết tại văn phòng công chứng Hạc Thành.

Tại thời điểm ký công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1413-1, tờ bản đồ số 2 địa chỉ xã Quảng Thọ, TP Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số BT 068722 số vào sổ cấp GCN: CH-02008 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 13/3/2014 mang tên ông là Lê Văn Thành, chỉ chứng nhận quyền sử dụng đất, không đăng ký quyền sở hữu tài sản trên đất nên Công chứng viên văn phòng công chứng Hạc Thành chỉ chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không chứng nhận thế chấp tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng thế chấp do công chứng viên Phạm Thanh Phương văn phòng công chứng Hạc Thành chứng nhận.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố Sầm Sơn đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 463; Khoản 1 Điều 466; Điều 325 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 điều 147, điều 271, điều 273 BLTTDS; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 1 Điều 13; Khoản 2 điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí toà án.

Chấp nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn: Tính đến hết ngày 19/7/2023 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền là 860.038.163 đồng;

Ông Lê Văn T bà Nguyễn Thị C phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng Đại chúng Việt Nam tổng số tiền là 860.038.163 đồng, trong đó nợ gốc là 566.655.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 182.764.008 đồng, nợ lãi quá hạn là 110.619.155 đồng.

Bị đơn ông T, bà C còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh được tính từ ngày 20/7/2023 trên dư nợ gốc theo mức lãi xuất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong số nợ.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 1413-1, tờ bản đồ số 2 địa chỉ xã Quảng Thọ, TP Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số BT 068722 số vào sổ cấp GCN: CH-02008 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 13/3/2014 mang tên ông Lê Văn T.

Khi xử lý phát mãi tài sản thế chấp vợ chồng Lê Văn T4, chị Đỗ Thị H3 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của mình là ngôi nhà 2 tầng bê tông cốt thép, tường gạch xây dựng năm 2016, diện tích tầng một 100m2, tầng hai 60m2, tổng diện tích xây dựng 160m2 gắn liền trên thửa đất số 1413-1; Ông Lê Văn T, anh Lê Văn T4, bà Lê Thị T3, ông Lê Văn T5 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của mình là ngôi nhà cấp 4 xây dựng năm 1979, diện tích 42m2 gắn liền trên thửa đất số 1413-1; Trường hợp anh T4, chị H3, ông T, bà T3, ông T5 không có nhu cầu nhận chuyển nhượng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, thì tài sản là

ngôi nhà 2 tầng gắn liền trên thửa đất số 1413-1 nêu trên, anh Thịnh chị Hường được nhận lại giá trị tài sản tại thời điểm xử lý phát mãi thu hồi nợ cho nguyên đơn; Tài sản là ngôi nhà xây dựng năm 1979, diện tích 42m2 gắn liền trên thửa đất số 1413-1 nêu trên, ông T, anh T4, bà T3, ông T5 được nhận lại giá trị tài sản tại thời điểm xử lý phát mãi thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ của ông T bà C tại PvcomBank thì PvcomBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản khác và nguồn thu nhập hợp pháp của ông T bà C để thanh toán nghĩa vụ còn lại của ông T bà C tại PvcomBank.

Án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 10/10/2023, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo sửa một phần hoặc hủy một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo. Cụ thể: Trong trường hợp ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C không thanh toán được toàn bộ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp.

*** Tại phiên toà phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên không có thỏa thuận được với nhau về những nội dung tranh chấp nên đề nghị xét xử theo pháp luật.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 306, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bác đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (PvcomBank). Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của TAND thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa,

Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQHK14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến, tranh luận của đương sự và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1].Về thủ tục tố tụng: Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo. Các bên không có thỏa thuận được với nhau về các nội dung tranh chấp nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét các nội dung kháng cáo Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam:

Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam đã khởi kiện ông Lê Văn T bà Nguyễn Thị C để yêu cầu thanh toán nợ vay gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã

ký kết. Bản án sơ thẩm, dựa trên Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định rằng tranh chấp giữa hai bên là vụ án dân sự. Do ông Lê Văn T không đăng ký kinh doanh, nên quan hệ pháp luật được áp dụng là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Trong quá trình thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm, bị đơn thừa nhận đã ký kết Hợp đồng cho vay số CN148/2017/HĐTD/PVBTH ngày 28/4/2017. Do ông T chưa thanh toán nợ đúng hạn, tổng số tiền còn thiếu là 860.038.163 đồng.Trong đó: Tiền nợ gốc 566.655.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 182.764.008 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 110.619.155 đồng. Căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tình tiết không cần chứng minh thêm. Do đó, có cơ sở kết luận rằng ông T đã ký kết hợp đồng tín dụng vay 800.000.000 đồng và thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất tại thửa số 1413-1, tờ bản đồ số 2 địa chỉ xã Quảng Thọ, TP Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số BT 068722 số vào sổ cấp GCN: CH-02008 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 13/3/2014 mang tên ông là Lê Văn Thành. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CN 148/2017/HĐBĐ-PVBTH ngày 28/4/2017 giữa bên thế chấp là ông Lê Văn T bà Nguyễn Thị C, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCPĐại Chúng Việt Nam được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Sau phiên xử sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo. Nguyên đơn đã kháng cáo, yêu cầu bị đơn phải thanh toán ngay số tiền nợ gốc và lãi, đồng thời yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 1413-1. Tuy nhiên, yêu cầu này không được chấp nhận vì các lý do sau:

Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/3/2014 gồm: diện tích đất 530,9m^2. Khi thẩm định tài sản thế chấp, ngoài diện tích đất 530,9m^2 đã được đăng ký quyền sử dụng, còn có tài sản khác là: 01 ngôi nhà 2 tầng bê tông cốt thép, tường gạch, diện tích tầng một 100m^2, tầng hai 60m^2, tổng diện tích xây dựng 160m^2; 01 ngôi nhà cấp 4 mái lợp ngói diện tích 42m^2, đã cũ nát chưa đăng ký quyền sở hữu. Tổng giá trị nhà, đất là: 1.200.390.000đồng, nguyên đơn đã không thu thập thông tin, tài liệu để xem xét, làm rõ nguồn gốc cũng như ai là chủ sở hữu tài sản trên đất là thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Xác minh của Tòa sơ thẩm ngày 12/9/2023 đã chỉ ra rằng 01 ngôi nhà 2 tầng do anh Lê Văn T4 và chị Đỗ Thị H3 xây dựng năm 2016, hiện anh T4, chị H3 đang quản lý sử dụng, còn 01 ngôi nhà cấp 4 của bố mẹ ông T (là ông Lê Văn D chết năm 2005, bà Hoàng Thị B chết năm 2010) xây dựng năm 1979 thuộc sở hữu của ông Lê Văn T, anh Lê Văn T4, bà Lê Thị T3, ông Lê Văn T5.

[2.3]. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 09-3-2022, ngày 12/9/2023 Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn đã tiến hành xác minh, xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định: Đất số 1413-1 cụ thể: Cạnh phía đông dài 22,4 m, cạnh phía tây dài 20,7 m,cạnh phía nam dài 23,6 m, cạnh phía bắc dài 23,8 m.Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 ngôi nhà 2 tầng bê tông cốt thép, tường gạch diện tích 160m^2; 01

ngôi nhà cấp 4 mái lợp ngói đã cũ nát diện tích 42m^2, xác nhận rằng tài sản trên đất không thuộc sở hữu của bên thế chấp. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận cho ông Lê Văn T4, bà Đỗ Thị H3 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp đối với ngôi nhà 02 tầng của ông Thịnh, bà Hường. Ông Lê Văn Thành, ông Lê Văn T4 bà Lê Thị T3, ông Lê Văn T5 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp đối với ngôi nhà của ông D bà B trên đất là đúng với bản án lệ số 11/2017/AL ngày 26/4/2021, phù hợp với quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân dự, Khoản 19 điều 1 Nghị định số 11/2012 ngày 22/2/2012 của chính phủ về sửa đổi bổ sung một số diều của Nghị định số 163/2006 ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm: *"Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất"*. Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới thể hiện việc kháng cáo là có căn cứ. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCPĐại Chúng Việt Nam, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố Sầm Sơn.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc theo quy định của pháp luật.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:** Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

*** Áp dụng:** Khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463; Khoản 1 Điều 466; Điều 357; Khoản 2 Điều 468; Điều 288 Bộ luật dân sự; Án lệ dân sự số 11/2017/AL ngày 26/4/2021; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 13; điểm b khoản 1 điều 24; khoản 2 Điều 26; Khoản 1 Điều 29Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội.

*** Xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện từ phía Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam đã khởi kiện ông Lê Văn T bà Nguyễn Thị C.

1. Về nghĩa vụ trả nợ: Buộc ông Lê Văn T bà Nguyễn Thị C phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền phải thanh toán là 860.038.163 đồng.Trong đó: Tiền nợ gốc 566.655.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 182.764.008 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 110.619.155 đồng. 1.011.397.657 đồng, cùng với lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày 20/7/2023 cho đến khi thanh toán hết theo hợp đồng tín dụng.

2. Về tài sản thế chấp, nếu Lê Văn T bà Nguyễn Thị C không thanh toán đầy đủ hoặc không thanh toán nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá các tài sản đảm bảo thế chấp, bao gồm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 1413-1. Ông Lê Văn T4, bà Đỗ Thị H3, ông Lê Văn T, Lê Thị T3, ông Lê Văn T5 có quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu tại thửa 1413-1 nếu các ông, bà có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Lê Văn T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị C phải nộp 9.450.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 17.600.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0013139 ngày 05/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn.

4. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0013812 ngày 31/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông T và bà C 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 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 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền tự nguyện thi hành án, thoả thuận 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. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND TP Sầm Sơn;

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

- VKSND TP Sầm Sơn;
- Chi cục THADS Sầm Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

Lê Thị Tố Như