

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 73/2024/DSPT

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Chí Trung.

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu.

Ông Trần Hoài Sơn.

-Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Cán bộ TAND TP Đà Nẵng.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha-Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 228/2023/TLPT-DS ngày 13/12/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, do Bản án số: 68/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2024/QĐ-PT ngày 15/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 100/2024/QĐ-PT ngày 13/3/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số X8, đường Đ, quận K, thành phố N.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Lê Ngọc A- Trưởng phòng Tổng hợp (có mặt).

- Bị đơn: Ông Hồ Văn D, sinh: 1969 - bà Phan Thị Thùy T, sinh: 1979.

Cùng địa chỉ: Tổ X7, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng (*ông D có mặt, bà T có đơn xét xử vắng mặt*).

- Người kháng cáo: Ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Đại diện Ngân hàng N trình bày:

Ngân hàng N yêu cầu ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 26.541.363.766đ.

Trường hợp ông D và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số X4, tờ bản đồ số X2, tổ X7 phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số BV 29481, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/9/2014 đứng tên ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T, được xử lý để thu hồi nợ cho ngân hàng.

- Ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T trình bày:

Chúng tôi có vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh Đ.

Tính đến ngày 14/9/2023, vợ chồng tôi còn nợ Ngân hàng tổng số tiền: 26.541.363.766đ.

Tài sản đảm bảo cho 02 hợp đồng vay là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số X4, tờ bản đồ số X2, tại tổ X7, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số BV 294813, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/9/2014.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã xử và quyết định về tài sản thế chấp

Nếu ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T không trả được nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số X4, tờ bản đồ số X2, địa chỉ tổ X7, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng, theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số BV 294813, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ số CTs 47315 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/09/2014 đứng tên ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T, theo Hợp

đồng thế chấp bất động sản số: 3015633367-01/2021/HĐBĐ/NHCT 480 ngày 24/5/2021 công chứng tại Văn phòng Công chứng số X, thành phố Đà Nẵng sẽ bị phát mãi để thu hồi nợ toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.

Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 14/8/2023 thì cấu trúc ngôi nhà có sự thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Tọa lạc trên lô đất là ngôi nhà 05 tầng theo Giấy phép xây dựng số 1745/GPXD ngày 30/9/2014 do Sở xây dựng cấp.

Nếu ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T trả xong toàn bộ khoản nợ vay thì Ngân hàng N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho các giấy tờ về tài sản thế chấp và yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm xoá đăng ký.

Ngày 27/9/2023 ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án căn cứ giá trị nhà đất đã được định giá vào thời điểm thế chấp để giải quyết vụ án.

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; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tại Bản án số: 68/2023/DS-ST ngày 15/9/2023, Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng đã buộc ông Hồ Văn D và bà Phạm Thị Thùy T trả cho Ngân hàng N (gọi tắt là ngân hàng) số tiền 26.541.363.766đ. Đồng thời quyết định bản án còn xử lý tài sản thế chấp là nhà đất thửa X4, tờ bản đồ số X2, tại tổ X7, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng (gọi tắt là nhà đất tại thửa X4) do ông D và bà T chủ sở hữu, sử dụng theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: BV 294813, ngày 22/9/2014.

[2] Sau khi xử sơ thẩm ông D và bà T kháng cáo, đề nghị Tòa án căn cứ giá trị nhà đất tại thửa X4, đã được định giá vào thời điểm thế chấp để giải quyết vụ án. Đây là kháng cáo liên quan đến xử lý tài sản thế chấp. Do đó, HĐXX cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi kháng của ông D và T theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố

tụng dân sự. Các quyết định bản án khác không có kháng cáo, kháng nghị, đã hết thời hạn kháng cáo kháng nghị, có hiệu lực thi hành.

[3] Xét thấy: Tại Bản án số 68/2023/DS-ST ngày 15/9/2023, của TAND quận K đã buộc ông D và bà T trả cho ngân hàng số tiền gốc và lãi, đồng thời xử lý tài sản thế chấp là nhà đất do ông D và bà T chủ sở hữu, sử dụng. Bản án sơ thẩm không xác định giá trị nhà đất đã thế chấp để giải quyết vụ án là phù hợp vì Tòa án không có thẩm quyền xem xét giá trị nhà đất thế chấp để thanh toán hay khấu trừ nợ của ông D và bà T. Thẩm quyền này thuộc cơ quan thi hành án như quy định tại Điều 90, Điều 98 và Điều 99 Luật thi hành án dân sự.

[4] HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

1/ Không chấp nhận kháng cáo ông Hồ Văn D bà Phạm Thị Thùy T; Giữ nguyên Bản án số: 68/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng, về xử lý tài sản thế chấp.

1.1 Trong trường hợp ông Hồ Văn D bà Phạm Thị Thùy T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng N thì tài sản thế chấp là nhà đất thửa X4, tờ bản đồ số X2, tại tổ X7, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng, do ông Hồ Văn D bà Phạm Thị Thùy T chủ sở hữu, sử dụng theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số: BV 294813, ngày 22/9/2014 được xử lý theo tại Điều 299 và khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự (theo biên bản xem xét thẩm định ngày 14/8/2023 thì cấu trúc ngôi nhà có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

Tọa lạc trên lô đất là ngôi nhà 05 tầng theo Giấy phép xây dựng số 1745/GPXD ngày 30/9/2014 do Sở Xây dựng cấp).

1.2 Sau khi ông Hồ Văn D bà Phạm Thị Thùy T thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng N có trách nhiệm trả cho ông Hồ Văn D bà Phạm Thị Thùy T bản gốc “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số: BV 294813, ngày 22/9/2014.

2/ Án phí DSPT, ông Hồ Văn D bà Phạm Thị Thùy T phải chịu 300.000đ, được trừ vào 300.000đ, tạm ứng án phí DSPT đã nộp (*biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số: 0002262 ngày 27/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Đà Nẵng*).

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

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

Nơi nhận:

-VKSND TP Đà Nẵng.

-TAND quận K;

-Chi cục THADS quận K;

-Các đương sự.

-Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Trương Chí Trung**