

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 72/2023/DS-PT
Ngày 20 - 12 - 2023
V/v: T/c “Hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Thương.

Các Thẩm phán: Ông Phan Hồng Phước;

Ông Nguyễn Văn Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Huệ- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Ông Lê Xuân An- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B; địa chỉ: Tầng A, 3, 4, 5, 6 Tòa nhà T, số B đường T, phường T, quận H, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Công H - Giám đốc Trung tâm Giám sát kinh doanh Ngân hàng TMCP B và ông Hoàng Kim C - chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP B, địa chỉ: số D, đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Văn bản ủy quyền số 4076A/2023/QĐ-Lienvietpostbank ngày 17/3/2023; số 176/2023/QĐ-LPB.QTR ngày 12/5/2023). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị Tân N, địa chỉ: Khu phố E, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Q, bà Hoàng Thị S, anh Ngô Anh X, chị Phạm Tạ Phương A, cùng địa chỉ: Khu phố E, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP B là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP B trình bày: Bà **Ngô Thị Tân N** đã ký kết 03 Hợp đồng tín dụng với **Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Q1** (sau đây gọi tắt **Ngân hàng B**) để vay tiền; cụ thể:

- Ngày 24/6/2020, ký Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020200338 vay số tiền 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay 120 tháng; lãi suất 11%/năm; phương thức áp dụng lãi suất: cố định trong 3 tháng đầu tiên kể từ ngày bên vay bắt đầu nhận nợ; sau thời gian trên áp dụng lãi suất thả nổi và điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần. Lãi suất nợ lãi chậm trả 10%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Dư nợ gốc tính đến 12/05/2023 là 847.267.738 đồng; lãi trong hạn 47.032.847 đồng; lãi quá hạn 1.845.072 đồng.

- Ngày 08/01/2021, ký Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020210008 vay số tiền 600.000.000 đồng; thời hạn vay 60 tháng; lãi suất 9.85%/năm; phương thức áp dụng lãi suất: cố định trong 3 tháng đầu tiên kể từ ngày bên vay bắt đầu nhận nợ; sau thời gian trên áp dụng lãi suất thả nổi và điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần. Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Dư nợ gốc tính đến 12/05/2023 là 379.998.098 đồng. Lãi trong hạn 22.566.439 đồng; lãi quá hạn 2.260.765 đồng.

- Ngày 07/01/2022, ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐHMTD46020220045 vay số tiền 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng; lãi suất 9.25%/năm; Phương thức áp dụng lãi suất: cố định trong 3 tháng đầu tiên kể từ ngày bên vay bắt đầu nhận nợ; sau thời gian trên áp dụng lãi suất thả nổi và điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần. Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Dư nợ gốc tính đến 12/05/2023 là 1.200.000.000 đồng. Lãi trong hạn 66.624.656 đồng, lãi quá hạn 1.141.773 đồng.

Tài sản đảm bảo các khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 05 tại **Khu phố E, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK427909 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 25/10/2017, số vào sổ cấp GCN: CS06206, cấp cho bà **Ngô Thị Tân N** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 102/2020/HĐTC/CNQuangTri ngày 24/6/2020 giữa bên thế chấp là bà **Ngô Thị Tân N** với bên nhận thế chấp là **Ngân hàng TMCP B**.

Do không trả được nợ đến hạn nên các khoản vay của bà **N** đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 10/01/2023. Tính đến ngày 12/05/2023, tổng dư nợ của Bà **Ngô Thị Tân N** là 2.569.097.388 đồng.

Ngân hàng B yêu cầu:

- Buộc bà **Ngô Thị Tân N** phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho **Ngân hàng TMCP B** theo 03 Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/05/2023 là 2.569.097.388 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi đến ngày xét xử theo các Hợp đồng tín dụng giữa **Ngân hàng TMCP B** với bà **Ngô Thị Tân N**.

- Trong thời gian chưa thanh toán nợ, bà **Ngô Thị Tân N** phải chịu lãi suất quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020200338 ký ngày 24/06/2020;

HĐTD46020210008 ký ngày 08/01/2021; HĐHMTD46020220045 ký ngày 07/01/2022 với Ngân hàng TMCP B cho đến khi tất toán khoản vay.

- Nếu bà Ngô Thị Tân N không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020200338 ký ngày 24/06/2020; HĐTD46020210008 ký ngày 08/01/2021; HĐHMTD46020220045 ký ngày 07/01/2022 thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm 01 ngôi nhà 2 tầng và 01 ngôi nhà 1 tầng (quán cho thuê) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 102/2020/HĐTC/CNQuangTri ngày 24/6/2020 giữa bên thế chấp là bà Ngô Thị Tân N với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP B, tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 05 tại Khu phố E, phường E, TP Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK427909 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 25/10/2017, số vào sổ cấp GCN: CS06206, cấp cho bà Ngô Thị Tân N.

Ngày 10/7/2023, bà N trả tiền gốc 50.000.000 đồng cho HĐTD46020200338. Do đó Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện số tiền 50.000.000 đồng, số tiền nợ gốc còn lại 2.377.265.836 đồng và yêu cầu tiền lãi tính đến ngày xét xử 14/9/2023, lãi trong hạn 212.168.523 đồng và lãi quá hạn 62.633.505 đồng. Tổng cộng 2.652.067.864 đồng.

Bị đơn bà Ngô Thị Tân N trình bày: Bà N được bố mẹ tặng cho Quyền sử dụng đất và bà đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng B. Do tình hình dịch bệnh covid-19, gặp nhiều khó khăn trong kinh doanh, trong tháng 7/2023 có nộp 50.000.000 đồng. Xin được trả nợ gốc hàng tháng của khoản vay và xin miễn, giảm lãi nếu có thể.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Q trình bày: Ông không liên quan gì đến Ngân hàng bởi không trực tiếp ký một nội dung hoặc văn bản nào với Ngân hàng. Quyền sử dụng thửa đất thế chấp là của chị Ngô Thị Tân N (con gái ông Q và bà S) do được ông bà tặng cho, còn toàn bộ tài sản trên đất gồm hai ngôi nhà (nhà ở và quán cho thuê) và các tài sản khác là của ông và bà S. Việc chị N đem thế chấp hai ngôi nhà nhưng không hỏi ý kiến vợ chồng ông nên ông không biết và không đồng ý. Ông không đồng ý việc xử lý tài sản thế chấp là hai ngôi nhà trên đất, ông bà chỉ có một chỗ ở duy nhất là nhà đất này. Hiện nhà trên đất này có ông Ngô Q, bà Hoàng Thị S, anh Ngô Anh X (con trai ông Q bà S), chị Ngô Thị Tân N và Phạm Tạ Phương A (con gái chị N) đang ở. Ông đề nghị được tiếp tục sử dụng nhà đất để sinh sống.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị S trình bày: Biên bản khảo sát hiện trạng nhà đất ngày 22/6/2023 có chữ ký của bà S là do Ngân hàng yêu cầu bà ký vào, nhà trên đất là của bà và ông Q, Ngân hàng không hỏi bà về nhà trên đất và không nói gì với bà về việc chị Nhân thế chấp nhà, ông bà không thế chấp hai ngôi nhà cho Ngân hàng, bà đồng ý với ý kiến ông Q.

Với những nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị; đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, 299, 320, 317, khoản 2 Điều 325, Điều 463, 466 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng, xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút với số tiền 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Bưu Điện B:

2.1. Về nghĩa vụ trả nợ tiền vay: Buộc bà **Ngô Thị Tân N** phải có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng TMCP B** nợ gốc, nợ lãi theo các hợp đồng tín dụng số HĐTD46020200338 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 46020200338; Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020210008 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 46020210008; Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐHMTD46020220045 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 46020220045/2 tính đến ngày 14/9/2023 với số tiền **2.652.067.864 đồng** (*Hai tỷ sáu trăm năm mươi hai triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng*), trong đó tiền gốc là **2.377.265.836 đồng** (*Hai tỷ ba trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng*), tiền lãi trong hạn là **212.168.523 đồng** (*Hai trăm mười hai triệu một trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm hai mươi ba đồng*), tiền lãi quá hạn là **62.633.505 đồng** (*Sáu mươi hai triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn năm trăm lẻ năm đồng*).

Kể từ ngày 15/9/2023 bà **Ngô Thị Tân N** còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2.2. Về xử lý tài sản bảo đảm:

2.2.1. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 102/2020/HĐTC/CNQuangTri ngày 24/6/2020 giữa bên thế chấp là bà **Ngô Thị Tân N** với bên nhận thế chấp là **Ngân hàng TMCP B** vô hiệu một phần, cụ thể: Vô hiệu đối với phần tài sản gắn liền với đất, gồm 01 ngôi nhà hai tầng (*để ở*) có diện tích xây dựng tầng một là 130,5m², tầng hai là 135,1m² và 01 ngôi nhà một tầng (*quán cho thuê*) có diện tích 45,3m² (*Có sơ đồ đo vẽ kèm theo*) tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 05 tại **Khu phố E, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK427909 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 25/10/2017 cho bà **Ngô Thị Tân N**.

2.2.2. Trường hợp bà **Ngô Thị Tân N** không trả hoặc chỉ trả được một phần các khoản tiền trên thì **Ngân hàng TMCP B** có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 102/2020/HĐTC/CNQuangTri ngày 24/6/2020 để thu hồi nợ, tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 05 tại **Khu phố E, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK427909 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 25/10/2017 cho bà **Ngô Thị Tân N** và theo sơ đồ đo vẽ kèm theo.

Khi xử lý quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (Ông **Ngô Q** và bà **Hoàng Thị S**) được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 27/9/2023, nguyên đơn **Ngân hàng B** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc không công nhận tài sản gắn liền với đất của bà **Ngô Thị Tân N** nên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm về tuyên phần xử lý tài sản để **Ngân hàng T** trong việc xử lý tài sản đảm bảo.

Phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký chấp hành đúng quy định theo Điều 64; Điều 51 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 tuyên chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà theo hướng **Ngân hàng TMCP B** được quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích 331m² đất của thửa số 283, tờ bản đồ số 05 tại **khu phố E, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị** theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK427909 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q** cấp ngày 25/10/2017 cho bà **Ngô Thị Tân N**. Không chấp nhận việc xử lý tài sản trên đất là ngôi nhà hai tầng và ki ốt cho thuê để thu hồi nợ. Ông **Ngô Q**, bà **Hoàng Thị S** được quyền ưu tiên mua lại tài sản thế chấp nếu có nhu cầu khi Ngân hàng thanh lý. Trong trường hợp ông **Ngô Q**, bà **Hoàng Thị S** không mua lại diện tích đất thì Ngân hàng có quyền thanh lý toàn bộ diện tích đất, tài sản trên đất và trả lại cho ông **Q**, bà **S** trị giá nhà cùng ki ốt theo định giá là 655.572.000 đồng. **Ngân hàng TMCP B** không phải chịu án phí DSPT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: **Ngân hàng B** khởi kiện bà **Ngô Thị Tân N** số tiền còn nợ vay theo các hợp đồng tín dụng, mục đích vay của bà **N** để sửa chữa nhà ở và mua xe ô tô; bà **N** có nơi cư trú theo giao kết trong hợp đồng tại **thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị**, Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” để thụ lý, giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu phần tài sản gắn liền với đất trong Hợp đồng thế chấp:

[2.1] Nguồn gốc tài sản thế chấp: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 19/10/2017, ông **Ngô Q** và bà **Hoàng Thị S** tặng cho bà **Ngô Thị Tân Nhân** quyền sử dụng đất diện tích 331m² tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: **khu phố E, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị**. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, bà **Ngô Thị Tân N** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK427909 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 25/10/2017. Nội dung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện diện tích đất mà không thể hiện thông tin về nhà ở và tài sản khác trên đất. Như vậy, bà **N** chỉ được vợ chồng ông **Q** tặng cho quyền sử dụng đất.

[2.2] Về Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 102/2020/HĐTC/CNQuangTri ngày 24/6/2020 được ký kết giữa bên thế chấp bà **Ngô Thị Tân N** và bên nhận thế chấp **N1** hàngTMCP **Bưu điện B**, tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK427909 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 25/10/2017 cho bà **Ngô Thị Tân N**, cụ thể như sau: Thửa đất số 283, tờ bản đồ số 5, địa chỉ **khu phố E, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị**; diện tích 331m², mục đích sử dụng đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng nhận tặng cho đất được công nhận QSD đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Theo đó, Phiếu đăng ký thế chấp ngày 24/6/2020 mô tả tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất; không có mô tả về tài sản gắn liền với đất. Phần chứng nhận của cơ quan đăng ký chứng nhận việc thế chấp: theo nội dung trên Giấy chứng nhận.

[2.3] Xem xét tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 102/2020/HĐTC/CNQuangTri ngày 24/6/2020:

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà: Thửa đất số 283, tờ bản đồ số 05 tại **khu phố E, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị** có 01 ngôi nhà hai tầng (*để ở*) và 01 ngôi nhà một tầng (*Ki ốt, quán cho thuê*). Theo kết quả đo vẽ thì ngôi nhà hai tầng có diện tích xây dựng tầng một là 130,5m², tầng hai là 135,1m²; ki ốt (*Quán cho thuê*) có diện tích 45,3m².

- Kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đối với tài sản trên đất: Ngôi nhà 2 tầng xây dựng năm 1996, năm 2009 sửa chữa phần nội thất ốp gỗ phòng khách, 02 phòng ngủ. Kết quả định giá: Nhà 2 tầng giá trị 600.972.653 đồng; ki ốt giá trị 54.599.090 đồng, tổng công (làm tròn) 655.572.000 đồng.

Ngôi nhà 2 tầng là tài sản của vợ chồng ông **Ngô Q** được xây dựng từ năm 1996 kèm theo ngôi nhà 1 tầng (*ki ốt cho thuê*). Ông **Ngô Q** đã cung cấp cho Tòa án chứng chỉ quy hoạch và giấy phép xây dựng ngôi nhà từ năm 1996. Cấp sơ thẩm xác minh tại **Công an P, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị** và chính quyền địa

phương nơi ông Q và bà S cư trú đều thể hiện: Ông Q và bà S sinh sống ổn định tại căn nhà này từ năm 1996 cho đến nay. Ngày 22/6/2020, bà S là người hướng dẫn đề Ngân hàng khảo sát hiện trạng nhà đất nhưng bà S không được giải thích về tài sản thế chấp nên không biết.

[2.4] Ngày 24/6/2020, bà Ngô Thị Tân N đã dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất để thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng, trên thửa đất bà Nhân thế c có nhà ở thuộc quyền sở hữu của ông Ngô Q và bà Hoàng Thị S, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 102/2020/HĐTC/CNQuangTri đã được Văn phòng C1 chứng nhận và Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q chi nhánh thành phố Đ cùng ngày. Như vậy, hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký thế chấp đúng pháp luật. Áp dụng 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 mà Hợp đồng thế chấp về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật thì Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Áp dụng nội dung Án lệ số 11/2017/AL thì trường hợp bà Ngô Thị Tân N không trả nợ hoặc trả không đầy đủ theo các Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất mang tên bà Ngô Thị Tân N, mà trên đất có tài sản của ông Ngô Q và bà Hoàng Thị S thì cần dành cho ông Q bà S được quyền ưu tiên nếu ông Q bà S có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng). Trường hợp ông Q, bà S không có nhu cầu nhận chuyển nhượng thì Cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản phải trích số tiền 655.572.000 đồng giá trị ngôi nhà và ki ốt giao cho ông Q và bà S.

Tại giai đoạn phúc thẩm, Ngân hàng đề nghị Tòa án định giá tài sản ngôi nhà và quán cho thuê của ông Q, bà S theo giá thị trường để thuận lợi cho việc xử lý tài sản đảm bảo. Thấy rằng, đây là tình tiết mới cấp phúc thẩm làm căn cứ xử lý tài sản thế chấp để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[2.5] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Ngô Thị Tân N phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền 7.600.000 đồng, Ngân hàng B đã chi phí nên bà Ngô Thị Tân N có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng B số tiền này.

[4] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của Ngân hàng TMCP B được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP B, sửa bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản bảo đảm.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 296, Điều 148 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 317; khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự; 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;

Căn cứ khoản 2 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, lệ phí Tòa án; xử:

1. Về xử lý tài sản bảo đảm:

1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 102/2020/HĐTC/CNQuangTri ngày 24/6/2020 giữa bên thế chấp là bà **Ngô Thị Tân N** với bên nhận thế chấp là **Ngân hàng TMCP B**.

1.2. Trường hợp bà **Ngô Thị Tân N** không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì **Ngân hàng TMCP B** có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 102/2020/HĐTC/CNQuangTri ngày 24/6/2020 để thu hồi nợ, tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 05 tại **khu phố E, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK427909 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 25/10/2017 cho bà **Ngô Thị Tân N** mà trên thửa đất có ngôi nhà và ki ốt cho thuê thuộc sở hữu của ông **Ngô Q** và bà **Hoàng Thị S**.

Khi xử lý quyền sử dụng đất thế chấp mà trên đó có nhà thuộc sở hữu của ông **Ngô Q** và bà **Hoàng Thị S** thì cần dành cho ông **Ngô Q** và bà **Hoàng Thị S** được quyền ưu tiên nếu ông **Q**, bà **S** có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng). Trường hợp ông **Q**, bà **S** không có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) thì sau khi xử lý tài sản, Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phải có nghĩa vụ trích ra số tiền 655.572.000 (*Sáu trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi hai ngàn*) đồng giá trị ngôi nhà và ki ốt để giao cho ông **Ngô Q** và bà **Hoàng Thị S**.

2. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tại giai đoạn phúc thẩm: Bà **Ngô Thị Tân N** có nghĩa vụ hoàn trả cho **Ngân hàng TMCP B** số tiền 7.600.000 (*Bảy triệu sáu trăm ngàn*) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền trên, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho **Ngân hàng TMCP B** 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng

án phí, lệ phí số 0000998 ngày 13/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

Những phần 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 TP Đông Hà;
- VKSND TP Đông Hà;
- Đường sự;
- CC THADS TP Đông Hà;
- Lưu: HSVA.

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

Đoàn Thị Kim Thương