TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 424/2023/DS-PT

Ngày: 21-11-2023

V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1. Bà Đặng Thị Đồng;

2. Bà Võ Thị Hồng Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 254/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 333/2023/QĐ-PT, ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1);

Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và Tầng 2 Tòa nhà S, Số A P, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1997 và chị

Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1999; cư trú tại: Tầng F, Tòa nhà P - B U, Phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền số 111388.23 ngày 07-8-2023); có mặt.

2. Bị đơn: Anh Đỗ Tấn Đ, sinh năm: 1990; cư trú tại: Tổ H, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

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

3.1. Bà Lâm Thị X, sinh năm 1955 và ông Phan Văn K, sinh năm 1952; cư trú tại: Số H, tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; ông K có đơn xin xét xử vắng mặt; bà X có mặt.

3.2. Anh Phan Thanh T1, sinh năm 1974; cư trú tại: Số H, tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T1: Ông Hồ Dương L – Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; có mặt.

3.3. Bà Lâm Thị Đ1, sinh năm 1965; cư trú tại: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Anh Đỗ Tấn T2, sinh năm 1988; cư trú tại: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người kháng cáo: Anh Phan Thanh T1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 9 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trình bày: Ngày 13-12-2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (viết Ngân hàng) ký Hợp đồng tín dụng số 7827872.19 cho anh Đỗ Tấn Đ vay số tiền 2.520.000.000 đồng; mục đích mua bất động sản; thời hạn vay 360 tháng; lãi suất vay thả nổi (tại thời điểm giải ngân là 10,4 %/năm là lãi suất ưu đãi chỉ áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân), hết thời hạn ưu đãi lãi suất điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm; lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; thỏa thuận trả nợ gốc 7.000.000 đồng và trả lãi định kỳ vào ngày 20 hàng tháng, bắt đầu từ ngày 20-01-2020.

Ngân hàng ký Hợp đồng thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị cấp thẻ ngày 17-01-2020 hạn mức 100.000.000 đồng, loại thẻ MC Happy Drive, lãi suất, phí tuân theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng (cụ thể: lãi suất trong hạn do Ngân hàng quy định tương ứng từng thời điểm, tại thời điểm anh Đ được cấp tín dụng là 39,48%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn).

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, anh Đ đã thế chấp thửa đất số 731, tờ

bản đồ số 08, diện tích 950,50 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh và thửa đất số 629, tờ bản đồ số 21, diện tích 255,40 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Đỗ Tấn Đ đứng tên, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8398915.19.668 ngày 16-12-20219.

Ngân hàng đã giải ngân số tiền 2.520.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng ngày 17-12-2019 và cấp thẻ tín dụng số tiền 100.000.000 đồng ngày 06-02-2020 cho anh Đ. Do anh Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển khoản vay thành nợ quá hạn từ ngày 21-12-2020.

Sau khi vay tiền, anh Đ đã thanh toán được số nợ gốc 77.000.000 đồng và nợ lãi 240.058.498 đồng; hiện còn nợ 2.540.000.000 đồng tiền gốc và 212.028.479 lãi trong hạn và 1.178.988.194 đồng lãi quá hạn, tổng cộng gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử là 3.931.016.673 đồng.

Ngân hàng yêu cầu anh Đ có nghĩa vụ thanh toán số tiền tổng cộng 3.931.016.673 đồng, tương ứng theo từng khoản vay như sau: Theo Hợp đồng tín dụng, nợ gốc 2.443.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 13.589.225 đồng, nợ lãi quá hạn 1.134.860.511 đồng, tổng cộng 3.591.449.736 đồng; theo Hợp đồng thẻ tín dụng, nợ gốc 97.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 198.439.254 đồng, nợ lãi quá hạn 44.127.683 đồng, tổng cộng 339.566.937 đồng. Yêu cầu tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 29-6-2023 cho đến khi thanh toán xong nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng tương ứng.

Trường hợp anh Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Sau khi xử lý tài sản thế chấp vẫn không đủ tất toán khoản vay thì anh Đ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng đến khi hết nợ.

Bị đơn, anh Đỗ Tấn Đ trình bày: Anh thừa nhận có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, theo Hợp đồng tín dụng số 7827872.19 ngày 13-12-2019, số tiền 2.520.000.000 đồng và Hợp đồng thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị cấp thẻ ký ngày 17-01-2020, hạn mức 100.000.000 đồng và có thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 8398915.19.668 ngày 16-12-20219 thuộc quyền sử dụng của anh, khi anh thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng, những người sống trên đất đều biết rõ, sau này khi Ngân hàng yêu cầu bàn giao xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ thì những người sống trên đất không đồng ý. Anh đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng, nhưng xin trả dần 06 tháng 1.000.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lâm Thị Đ1 trình bày: Bà là mẹ của anh Đỗ Tấn Đ. Bà hiện sinh sống cùng anh Đ tại căn nhà cấp 04 xây dựng trên thửa đất số 731, tờ bản đồ số 08, diện tích 950,50 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Trên phần đất này còn có 01

căn nhà cấp 04 của con trai bà là anh Đỗ Tấn T2 đang sinh sống. Bà xác định khi anh Đ thế chấp quyền sử dụng đất vay Ngân hàng, bà và anh T2 đều biết và đồng ý. Nếu Ngân hàng xử lý quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để thu hồi nợ, bà không tranh chấp, Tòa án xử lý theo quy định pháp luật.

Anh Đỗ Tấn T2 trình bày: Anh T2 cho rằng, không liên quan đến việc tranh chấp giữa Ngân hàng và anh Đ nên không đồng ý cung cấp lời khai (tại Biên bản lập ngày 30-12-2022 – BL 288).

Anh Phan Thanh T1 trình bày: Anh và anh Đỗ Tấn Đ là anh em họ với nhau. Anh là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thửa số 629, tờ bản đồ số 21 và hiện đang sinh sống cùng cha mẹ là bà Lâm Thị X, ông Phan Văn K trên thửa đất này. Năm 2019, bà Đ1 và anh Đ hỏi mượn anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết GCN QSDĐ) thế chấp vay vốn ngân hàng để trồng mía với Công ty mía đường. Do đất anh đang thế chấp vay tiền ngân hàng, nên bà Đ1 và anh Đ đề nghị cho anh vay 100.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng lấy giấy đất ra cho mượng, khoảng 01 năm sau anh Đ sẽ trả lại GCN QSDĐ cho anh, do tin tưởng nên anh đồng ý. Ngày 16-9-2019, anh cùng anh Đ đến Văn phòng C ký hợp đồng ủy quyền cho anh Đ vay tiền ngân hàng, nhưng đến tháng 12-2020, anh phát hiện anh Đ đứng tên quyền sử dụng đất của mình và hợp đồng anh đã ký là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh T1 cho rằng, Ngân hàng cho anh Đ vay tiền nhưng không đến vị trí đất để xem xét thẩm định tài sản thế chấp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh Đ là giả tạo, không có giá trị, yêu cầu anh Đ trả lại nhà, đất cho anh.

Bà Lâm Thị X trình bày: Hiện bà đang sống cùng anh T1 và ông K ở căn nhà cấp 04 xây trên thửa đất số 629, tờ bản đồ số 21, diện tích 255,40 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Căn nhà này xây dựng từ năm 2001 và được phân chia thành hai phần, một phần thuộc sở hữu của vợ chồng bà, một phần thuộc quyền sử dụng của anh T1. Về tranh chấp giữa anh Đ và Ngân hàng có liên quan tài sản thế chấp là phần đất bà đang sử dụng, bà không cung cấp lời khai cho Tòa án và không tranh chấp vì bà đang gửi đơn tố cáo hành vi lừa đảo của anh Đ tại cơ quan Công an.

Đối với ông Phan Văn K vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST, ngày 28 tháng 6 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 158, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 317, 319, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Án lệ 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07-10-2016; Án lệ 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017; Điều

26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Buộc anh Đỗ Tấn Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 3.931.016.673 đồng (trong đó: nợ gốc là 2.540.000.000 đồng; nợ lãi tạm tính đến ngày 28-6-2023, lãi trong hạn 212.028.479 đồng, lãi quá hạn 1.178.988.194 đồng.

Trong đó, nghĩa vụ thanh toán cho từng Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 7827872.19 ngày 13-12-2019 nợ gốc 2.443.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 13.589.225 đồng, lãi quá hạn 1.134.860.511 đồng, tổng cộng là 3.591.449.736 đồng;

- Hợp đồng thẻ tín dụng nợ gốc 97.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 198.439.254 đồng, nợ lãi quá hạn 44.127.683 đồng, tổng cộng là 339.566.937 đồng.

2. Trường hợp anh Đỗ Tấn Đ thanh toán không đầy đủ hoặc không có khả năng thanh toán thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 8398915.19.668 ngày 16 tháng 12 năm 2019 để thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất 255,4 m^2, thửa số 629, tờ bản đồ 21, theo GCN QSDĐ số H04099/251/2009/QĐ-UBNDHL do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11-5-2009 (cập nhật biến động cho anh Đỗ Tấn Đ đứng tên ngày 24-4-2019), đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Quyền sử dụng đất 950,5 m^2, thửa số 731, tờ bản đồ 08, theo GCN QSDĐ số CS04377 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03-12-2015 cho anh Đỗ Tấn Đ đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Nếu xử lý tài sản thế chấp nhưng không đủ thanh toán thì anh Đỗ Tấn Đ vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q cho đến khi hết nợ.

4. 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 chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7827872.19 ngày 13-12-2019 và Hợp đồng thẻ tín dụng giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và anh Đỗ Tấn Đ cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì lãi suất tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

5. Anh Đỗ Tấn T2 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất thế chấp có tài sản gắn liền với đất là căn nhà mà anh Đỗ Tấn T2 đang quản

lý, sử dụng tại thửa số 731, tờ bản đồ số 08, theo GCN QSDĐ số CS04377 do Sở T cấp ngày 03-12-2015 cho anh Đỗ Tấn Đ đứng tên.

Bà Lâm Thị X, ông Phan Văn K, anh Phan Thanh T1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất thế chấp có tài sản gắn liền với đất là căn nhà mà bà Lâm Thị X, ông Phan Văn K, anh Phan Thanh T1 đang quản lý, sử dụng tại thửa số 629, tờ bản đồ số 21, theo GCN QSDĐ số H04099/251/2009/QĐ-UBND HL do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11-5-2009, cập nhật biến động ngày 24-4-2019 cho anh Đỗ Tấn Đ đứng tên sử dụng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 13-7-2023, anh Phan Thanh T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm cho rằng, anh có cho anh Đ, bà Đ1 mượn GCN QSDĐ và ký ủy quyền cho anh Đ vay tiền tại Ngân hàng để trồng mía, nhưng bị bà Đ1 lừa dối ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hiện giấy đất anh vẫn đứng tên và cơ quan chức năng mới chỉnh lý trang 4 cho anh Đ; khi anh Đ thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền, Ngân hàng không đến kiểm tra, xem xét tài sản thế chấp nên anh và gia đình không ai hay biết. Diện tích 255,40 m^2, thửa số 140 (thửa mới số 629), tờ bản đồ số 44 (tờ bản đồ mới số 21) theo GCN QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 11-5-2009 anh đứng tên, nhưng thực tế là tài sản của cha mẹ anh là ông Phan Văn K bị tai biến và bà Lâm Thị X. Anh yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, không xử lý thửa đất số 629, tờ bản đồ số 21 để đảm bảo thi hành án cho anh Đ, vì đây là đất của anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T1 tranh luận, khi anh Đ thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 629, tờ bản đồ số 21, diện tích 255,40 m^2 là tài sản của anh T1, vì anh T1 không chuyển nhượng đất cho anh Đ, mà anh T1 chỉ ủy quyền GCN QSDĐ cho anh Đ vay vốn tại Ngân hàng; khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản không đến kiểm tra trên đất có tài sản không, trong khi trên thửa đất 629 có nhà xây của ông K, bà X, anh T1 đang sinh sống; cho rằng có chuyển nhượng đất giữa anh T1 và anh Đ, thì việc chuyển nhượng này cũng chưa hoàn thành, vì anh T1 chưa giao tài sản cho anh Đ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 11 vào vụ án này là chưa đúng, vì nhà xây của ông K, bà X, anh T1 có trước khi anh Đ đem quyền sử dụng đất thửa số 629 thế chấp cho Ngân hàng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của anh T1.

Anh T1 thống nhất với tranh luận của Luật sư, không bổ sung ý kiến.

Đại diện Ngân hàng T3, Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất của anh Đ để đảm bảo cho hợp đồng vay theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật; Ngân hàng tiến hành kiểm tra và định giá tài sản thế chấp thể hiện rõ trong chứng thư, do đó Ngân hàng không đồng ý với kháng cáo của anh T1.

Bà X không đồng ý với trình bày của đại diện Ngân hàng, vì Ngân hàng không đến kiểm tra tài sản thế chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Theo tài liệu có trong hồ sơ, ngày 16-4-2019 anh T1 đã chuyển nhượng thửa đất số 629, tờ bản đồ số 21, diện tích 255,40 m^2 cho anh Đ, cơ quan có thẩm quyền đã cập nhật biến động cho anh Đ đứng tên sử dụng ngày 24-4-2019. Mặc khác, anh T1 cũng thừa nhận anh đồng ý cho anh Đ mượn GCN QSDĐ để vay vốn tại Ngân hàng, như vậy anh T1 phải biết anh Đ sẽ thế chấp QSDĐ tại Ngân hàng và bị xử lý để trả nợ cho Ngân hàng nếu anh Đ không trả được nợ vay cho Ngân hàng. Quyền sử dụng đất thửa số 629, tờ bản đồ số 21 là của anh Đ, hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa anh Đ và Ngân hàng đảm bảo về mặt thủ tục, do đó hợp đồng thế chấp có hiệu lực, là tài sản đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của anh Đ đối với Ngân hàng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Anh Phan Thanh T1 kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 13-12-2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q ký Hợp đồng tín dụng số 7827872.19 cho anh Đỗ Tấn Đ vay 2.520.000.000 đồng; mục đích mua bất động sản; thời hạn vay 360 tháng; lãi suất vay thả nổi, tại thời điểm giải ngân 10,4 %/năm, chỉ áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó lãi suất điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm; lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; thỏa thuận trả nợ gốc 7.000.000 đồng và trả lãi định kỳ vào ngày 20 hàng tháng, thời gian thực hiện từ ngày 20-01-2020. Đồng thời, Ngân hàng còn ký Hợp đồng thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị cấp thẻ ngày 17-01-2020 hạn mức 100.000.000 đồng, loại thẻ MC Happy Drive, lãi suất, phí tuân theo các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng, lãi suất trong hạn do Ngân hàng quy định tương ứng từng thời điểm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

[3] Xét lời khai của anh Phan Thanh T1 thấy rằng, ngày 12-4-2019 anh Đ và anh T1 có văn bản thỏa thuận: Anh Đ mượn anh T1 01 GCN QSDĐ để thế chấp vay tiền

Ngân hàng trồng mía và yêu cầu anh T1 ký ủy quyền để đi vay vốn trên GCN QSDĐ; anh T1 có nợ anh Đ số tiền 130.000.000 đồng, khi nào anh T1 trả 130.000.000 đồng cho anh Đ thì thỏa thuận trên kết thúc và anh Đ trả lại GCN QSDĐ cho anh T1; nếu anh T1 trả tiền nợ trước thời hạn, thì anh Đ trả lại GCN QSDĐ cho anh T1 mà không kèm theo điều kiện gì. Nhưng sau đó, ngày 16-4-2019, anh T1 ký HĐ CNQSDĐ thửa số 629, tờ bản đồ số 21, diện tích 255,40 m^2 cho anh Đ và được Văn phòng C, đến ngày 24-4-2019 Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh C1 chỉnh lý trang 4 cho anh Đ đứng tên. Như vậy, sau khi ký văn bản thỏa thuận ngày 12-4-2019 đến ngày 16-4-2019 anh T1 chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Đ theo đúng trình tự thủ tục quy định. Trường hợp anh T1 ký bảo lãnh bằng tài sản của mình cho anh Đ thế chấp Ngân hàng vay tiền như trình bày, thì nếu sau khi vay tiền anh Đ không được trả nợ vay cho Ngân hàng đúng theo thỏa thuận của hợp đồng, thì quyền sử dụng đất bảo lãnh của anh T1 cũng là tài sản bảo đảm cho việc trả nợ Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp đã ký.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, anh T1, bà X cho rằng anh Đ, bà Đ1 có hành vi lừa đảo chiếm đoạt QSDĐ của mình và đã gửi đơn tố cáo đến cơ quan Công an yêu cầu xử lý, Văn phòng cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh T đã có Phiếu hướng dẫn bà X, anh T1 gửi đơn đến Tòa án nhân dân để giải quyết, vì yêu cầu này thuộc về tranh chấp dân sự. Sau khi nhân được Phiếu hướng dẫn, anh T1, bà X không có đơn tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết việc chuyển nhượng QSDĐ đất, nên cấp sơ thẩm không giải quyết là có căn cứ.

[5] Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng, ngày 16-12-2019 anh Đ ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8398915.19.668 tại thửa số 731, tờ bản đồ số 08, diện tích 950,50 m^2, do Sở TN&MT tỉnh T cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04377 ngày 03-12-2015, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho anh Đỗ Tấn Đ đứng tên và thửa số 629, tờ bản đồ số 21, diện tích 255,40 m^2, được UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ ngày 11-5-2009 và được chỉnh lý theo hợp đồng CN QSDĐ cho anh Đỗ Tấn Đ đứng tên ngày 24-4-2019, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Do anh Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên khi xét xử, cấp sơ thẩm tuyên buộc anh Đ có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp khi anh Đ không tự nguyện thi hành án hoặc thi hành không đầy đủ để thu hồi nợ là có căn cứ.

[6] Theo hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ ký giữa anh Đ và Ngân hàng chỉ thể hiện quyền sử dụng đất tại 02 thửa đất trên, trong khi thửa đất số 731 ngoài căn nhà cấp 4 chữ L của anh Đ còn có 01 căn nhà cấp 04 của anh Đỗ Tấn T2; trên thửa đất số 629, có 01 căn nhà cấp 04 của bà Lâm Thị X, ông Phan Văn K và anh Phan Thanh T1 là chủ sở hữu, các tài sản này được xây dựng trước khi anh Đ thế chấp quyền sử dụng đất. Tại Biên bản thẩm định giá tài của Ngân hàng không tiến hành thẩm định giá đối với các căn nhà trên đất và cũng không có chứng cứ để chứng

minh anh T2, anh T1, ông K, bà X biết và đồng ý cho anh Đ thế chấp tài sản của mình cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ như anh Đ trình bày, nên không có cơ sở xác định tài sản thế chấp bao gồm các căn nhà nêu trên.

[7] Án lệ số 11/2017/AL ngày 14-12-2017 nêu: "*...Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...*

...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)".

[8] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Phan Thanh T1 và tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T1 yêu cần cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, về việc không xử lý thửa đất số 629, tờ bản đồ số 21, diện tích 255,40 m^2 để đảm bảo thi hành án cho anh Đ, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, nên không có cơ sở chấp nhận;

[9] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[10] Về án phí: Do kháng cáo không chấp nhận, nên anh T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 133, 317, 319, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); các Điều 147, 148, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 11/2017/AL ngày 14-12-2017; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Thanh T1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q về "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" đối với anh Đỗ Tấn Đ.

Buộc anh Đỗ Tấn Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 3.931.016.673 đồng (ba tỷ, chín trăm ba mươi mốt triệu, mười sáu nghìn, sáu trăm bảy mươi ba đồng), trong đó nợ gốc 2.540.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm bốn mươi triệu đồng); nợ lãi tính đến ngày 28-6-2023, gồm lãi trong hạn 212.028.479 đồng (hai trăm mười hai triệu, hai mươi tám nghìn, bốn trăm bảy mươi chín đồng), lãi quá hạn 1.178.988.194 đồng (một tỷ, một trăm bảy mươi tám triệu, chín trăm tám mươi tám nghìn, một trăm chín mươi bốn đồng). Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 7827872.19 ngày 13-12-2019 nợ gốc 2.443.000.000 đồng (hai tỷ, bốn trăm bốn mươi ba triệu đồng), nợ lãi trong hạn 13.589.225 đồng (mươi ba triệu, năm trăm tám mươi chín nghìn, hai trăm hai mươi lăm đồng), lãi quá hạn 1.134.860.511 đồng (một tỷ, một trăm ba mươi bốn triệu, tám trăm sáu mươi nghìn, năm trăm mười một đồng), tổng cộng 3.591.449.736 đồng (ba tỷ, năm trăm chín mươi mốt triệu, bốn trăm bốn mươi chín nghìn, bảy trăm ba mươi sáu đồng);

- Hợp đồng thẻ tín dụng nợ gốc 97.000.000 đồng (chín mươi bảy triệu đồng), nợ lãi trong hạn 198.439.254 đồng (một trăm chín mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi bốn đồng), nợ lãi quá hạn 44.127.683 đồng (bốn mươi bốn triệu, một trăm hai mươi bảy nghìn, sáu trăm tám mươi ba đồng), tổng cộng 339.566.937 đồng (ba trăm ba mươi chín triệu, năm trăm sáu mươi sáu nghìn, chín trăm ba mươi bảy đồng).

3. Trường hợp anh Đỗ Tấn Đ thanh toán không đầy đủ hoặc không có khả năng thanh toán thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 8398915.19.668 ngày 16-12-2019 để thu hồi nợ, tài sản đảm bảo gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 255,40 m^2, thửa số 629, tờ bản đồ 21, được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04099/251/2009/QĐ-UBNDHL ngày 11-5-2009, cập nhật biến động cho anh Đỗ Tấn Đ đứng tên ngày 24-4-2019, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh và quyền sử dụng đất diện tích 950,50 m^2, thửa số 731, tờ bản đồ 08, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04377 ngày 03-12-2015 cho anh Đỗ Tấn Đ đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4. Trường hợp giá trị tài sản thế chấp không đủ để thanh toán, thì anh Đỗ Tấn Đ vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q cho đến khi thanh toán xong nợ.

5. 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 chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 7827872.19 ngày 13-12-2019 và Hợp đồng thẻ tín dụng giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và anh Đỗ Tấn Đ cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì lãi suất tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

6. Anh Đỗ Tấn T2 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất thế chấp có tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 anh T2 đang quản lý, sử dụng tại thửa số 731, tờ bản đồ số 08, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04377 ngày 03-12-2015 cho anh Đỗ Tấn Đ đứng tên.

7. Bà Lâm Thị X, ông Phan Văn K, anh Phan Thanh T1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất thế chấp có tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 bà X, ông K và anh T1 đang quản lý, sử dụng tại thửa số 629, tờ bản đồ số 21, được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04099/251/2009/QĐ-UBNDHL ngày 11-5-2009, cập nhật biến động ngày 24-4-2019 cho anh Đỗ Tấn Đ đứng tên.

8. Về chi phí tố tụng: Anh Đỗ Tấn Đ có nghĩa vụ nộp số tiền 1.500.000 đồng (một triệu, năm trăm nghìn đồng) để trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Anh Đỗ Tấn Đ phải chịu 110.620.500 đồng (một trăm mười triệu, sáu trăm hai mươi nghìn, năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

9.2. Ngân hàng thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 44.219.500 đồng (bốn mươi bốn triệu, hai trăm mười chín nghìn, năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0016850 ngày 26-10-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phan Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh T1 đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0018884 ngày 13-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh; anh T1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

11. 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

12. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện CT;
- CCTHADS huyện CT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ