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

Bản án số: 459/2023/DS-PT
Ngày 27-10-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 295/2023/TLPT-DS ngày 10/8/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 490/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng SEA; địa chỉ: số 198 Trần Quang Khải, Phường LTT, quận H, Thành phố Hà Nội; ủy quyền cho ông Phạm Ngọc T và ông Lê Đức Tr; cùng địa chỉ: 859 Trần Hưng Đạo, Phường 1, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 06/6/2023), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp Phú Long, xã TP, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long; địa chỉ liên hệ: tổ 4, khu phố Khánh Lộc, phường KB, thành phố T, tỉnh Bình Dương và số 150 Trần Phú, phường AK, quận K, thành phố Cần Thơ; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ 4, khu phố Khánh Lộc, phường Lộc, phường KB, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Đức Ph, sinh năm 1970; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1970; có mặt.

3. Chị Nguyễn Thị Ph T1, sinh năm 1997; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. A1 Nguyễn Đức A1, sinh năm 2000; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ 4, khu phố Cây Chàm, phường TP, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ngân hàng SEA.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 10/06/2021, vợ chồng bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn H đã ký Hợp đồng tín dụng số REF2114100259/HDTD/HM3-NTD với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (sau đây viết tắt là Ngân hàng) - Chi nhánh Bình Dương với các nội dung chính như sau: số tiền vay 2.500.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh theo Hợp đồng mua bán số 165/2021/HĐMB ngày 14/05/2021 giữa ông/bà Nguyễn Thị D và ông/bà Phạm Duy Nghiêm, thời hạn vay tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 10/03/2022, ngày giải ngân là 10/6/2021. Lãi suất cho vay: lãi suất cho vay trong hạn được cố định trong suốt thời hạn cho vay, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả bằng 10%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả. Ngày 10/6/2021, ông H, bà D nhận nợ với số tiền 2.500.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại phường TP, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB897262, số vào sổ cấp GCN CS01700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/11/2016, cập nhật chỉnh lý ngày 06/01/2020 và ngày 04/03/2020 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị D. Việc thế chấp đã được bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn H và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Bình Dương ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2016800070/HDTC/HM3-NTD ngày 18/06/2020, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nói trên, ông H, bà D đã trả cho Ngân hàng số tiền 26.000.000 đồng nợ gốc và 157.297.006 đồng tiền lãi. Ông H, bà D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng bắt đầu từ ngày 15/7/2021. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông H, bà D thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng ông H, bà D vẫn không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Như vậy, tại thời điểm hiện nay bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ áp dụng quy định tại Điều 280, Điều 466 Bộ luật Dân sự. Tính đến ngày 10/4/2023, bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 3.034.913.785 đồng, trong đó nợ gốc là 2.474.000.000 đồng, nợ lãi là 560.913.785 đồng.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện, yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tổng số tiền 3.034.913.785 đồng (bao gồm nợ gốc là 2.474.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 10/4/2023 là 560.913.785 đồng) và tiền lãi, phí phát sinh theo thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 11/4/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: quyền sử dụng đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại phường TP, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á thì ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:**

Ngày 10/06/2021, vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D có ký Hợp đồng tín dụng số REF2114100259/HDTD/HM3-NTD với Ngân hàng với các nội dung chính như sau: số tiền vay: 2.500.000.000 đồng, mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh theo Hợp đồng mua bán số 165/2021/HĐMB ngày 14/05/2021 giữa ông/bà Nguyễn Thị D và ông/bà Phạm Duy Nghiêm. Thời hạn vay: tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 10/3/2022, ngày giải ngân là ngày 10/6/2021. Lãi suất cho vay: lãi suất cho vay trong hạn được cố định trong suốt thời hạn cho vay, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; Lãi chậm trả bằng 10%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả. Ngày 10/6/2021, ông H, bà D nhận nợ với số tiền 2.500.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường TP, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB897262, số vào sổ cấp GCN CS01700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/11/2016, cập nhật chỉnh lý ngày 04/03/2020. Ông H, bà D và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2016800070/HDTC/HM3-NTD ngày 18/06/2020, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nói trên, ông H, bà D đã trả cho Ngân hàng số tiền 26.000.000 đồng nợ gốc và

157.297.006 đồng tiền lãi. Tuy nhiên, do gặp khó khăn nên phía ông H, bà D không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D đồng ý thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tổng số tiền 3.034.913.785 đồng (bao gồm nợ gốc là 2.474.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 10/4/2023 là 560.913.785 đồng) và tiền lãi, phí phát sinh theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 11/4/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ; trường hợp ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: quyền sử dụng đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại phường TP, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị D không trình bày ý kiến.**

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị Ph T1 trình bày:**

Bà Nguyễn Thị Tuyết M là chủ sử dụng phần đất diện tích 415,8m^2, tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 3, tại phường TP, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 897262, số vào sổ cấp GCN: CS01700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/11/2016.

Bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Văn H có quan hệ vay mượn tiền nên có quen biết nhau. Do có nhu cầu vay tiền ngân hàng nhưng không có khả năng chứng minh nguồn thu nhập để đáp ứng điều kiện vay vốn của ngân hàng nên bà M nhờ ông Nguyễn Văn H đứng tên vay tiền giúp cho bà M. Tuy nhiên, ông H yêu cầu bà M sang tên cho ông H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để ông H đứng tên vay tiền ngân hàng giúp cho bà M do ông H có công ty nên sẽ chứng minh được thu nhập và vay được số tiền nhiều hơn. Do đó, ngày 15/01/2020, bà M cùng chồng là ông Nguyễn Đức Ph (do ông Phan Văn Cường đại diện) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D (là vợ ông H) đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó, việc bà D, ông H thế chấp và vay vốn của ngân hàng như thế nào thì bà M không biết. Đến ngày 24/6/2020, ông H nói rằng đã vay được tiền ngân hàng và giao cho bà M số tiền 1.050.000.000 đồng. Hàng tháng, bà M giao cho ông H số tiền 10.500.000 đồng để ông H trả tiền lãi ngân hàng đối với số tiền ông H vay giúp cho bà M. Đến đầu năm 2022, ông H nói rằng bị liệt vào nợ xấu, không có khả năng trả lãi ngân hàng nên trao đổi với gia đình bà M về việc chuyển nhượng phần đất lại cho con bà M là Nguyễn Thị Ph T1 để tiếp tục vay ngân hàng khác với số tiền nhiều hơn thì bà M không đồng ý. Đến khi nhận được thông báo của Toà án về việc thẩm định phần đất và tài sản trên đất thì bà M mới biết ông H, bà D đã vay của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền 2.500.000.000 đồng. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất (năm 2016) cho đến nay thì bà M cùng chồng và 02 con là Nguyễn Thị Ph T1, Nguyễn Đức A1 vẫn sinh sống, quản lý phần đất và tài sản trên đất nêu trên.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: quyền sử dụng đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại phường TP, thành phố T, tỉnh Bình Dương khi ông H, bà D không thanh toán nợ thì phía bà M thống nhất để cơ quan thi hành án phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, khi phát mãi tài sản thì phía bà M có quyền ưu tiên mua tài sản hoặc khi phát mãi phải hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho bà M.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Ph, ông Nguyễn Đức A1 trình bày:** Thống nhất ý kiến của bà M, bà T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tổng số tiền là 3.089.430.443 đồng, bao gồm nợ gốc là 2.474.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 24/5/2023 là 615.430.443 đồng.

Kể từ ngày 25/5/2023 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D còn phải 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 đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. 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 ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trên thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường TP, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB897262, số vào sổ cấp GCN CS01700 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/11/2016, cập nhật chỉnh lý ngày 04/03/2020 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị D, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2016800070/HDTC/HM3-NTD ngày 18/06/2020. Khi xử lý tài sản đảm bảo và tài sản gắn liền với đất thì có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản có trên đất cho ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Tuyết M.

Giành quyền ưu tiên cho ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Tuyết M được quyền mua quyền sử dụng đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường TP, thành phố T, tỉnh Bình Dương trong thời hạn 03 tháng kể từ

ngày nhận được thông báo bằng văn bản về việc bán và các điều kiện bán tài sản thế chấp.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/6/2023, Ngân hàng SEA (SEABANK) là nguyên đơn có đơn kháng cáo, nội dung cho rằng: Hợp đồng thế chấp được công chứng hợp pháp và đã đăng ký giao dịch bảo đảm. Bị đơn thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền đất. Gia đình bà Nguyễn Thị Tuyết M đã chuyển nhượng tài sản cho bị đơn và bị đơn thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng, đầy đủ các khoản nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất do bị đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi nợ cho nguyên đơn. Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng khi phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nguyên đơn không phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho ông Ph, bà M.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn chỉ ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, không đề cập đến tài sản trên đất của ông Ph, bà M. Việc bà M vay tiền của bị đơn theo hợp đồng vay ngày 24/6/2020 và việc thế chấp quyền sử dụng đất còn mâu thuẫn chưa được làm rõ. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng bị đơn bà Nguyễn Thị D vắng mặt. Theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Ngân hàng SEA (SEABANK) (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn H (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu bị đơn trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số REF2114100259/HĐTD/HM3-NTD ngày 10/6/2021 và phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất mà bị đơn đã thế chấp để thu hồi nợ tính đến ngày 24/5/2023 là 3.089.430.443 đồng trong đó tiền nợ gốc: 2.474.000.000 đồng và tiền lãi 615.430.443 đồng. Nguyên đơn cho rằng: Nguyên đơn cho bị đơn vay 2.500.000.000 đồng và tiền lãi, phí theo quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã trả được 26.000.000 đồng tiền nợ gốc và 157.297.000 đồng tiền lãi. Từ ngày 15/7/2021, bị đơn không

trả nợ, vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện với yêu cầu như trên.

[3] Bị đơn khai: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và đồng ý phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 542, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại phường TP, thành phố T, tỉnh Bình Dương để trả nợ cho nguyên đơn. Đối với tài sản gắn liền đất thuộc quyền sở hữu của bà M, ông Ph. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Vợ chồng ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Tuyết M có 02 con: Nguyễn Thị Ph T1, Nguyễn Đức A1 thống nhất trình bày: ông Ph, bà M có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 542, tờ bản đồ số 3 cho bị đơn; không chuyển nhượng tài sản trên đất. Gia đình ông Ph, bà M xây cất nhà ở và sử dụng đất từ năm 2016 cho đến nay. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gia đình ông Ph, bà M đồng ý phát mãi đất và tài sản gắn liền đất, được quyền ưu tiên mua tài sản. Trường hợp không mua được tài sản thì khi phát mãi tài sản phải trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông Ph, bà M.

[5] Hội đồng xét xử thấy rằng: Bị đơn thừa nhận có vay của nguyên đơn 2.500.000.000 đồng và tiền lãi suất, phí theo Hợp đồng tín dụng ngày 10/6/2021 và có thế chấp quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Hiện tại bị đơn còn nợ lại nguyên đơn 3.089.430.443 đồng (trong đó: nợ tiền gốc là 2.474.000.000 đồng, nợ tiền lãi là 615.430.443 đồng được tính đến ngày 24/5/2023). Bị đơn đồng ý phát mãi quyền sử dụng đất đã thế chấp để trả nợ cho nguyên đơn. Đối với tài sản trên đất: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 tại khoản 1 Điều 11 có nội dung bị đơn thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất (bút lục 46 đến 51) và tại văn bản thỏa thuận về giá ngày 12/6/2020, có nội dung: hiện trạng tài sản trên đất có căn nhà biệt thự 01 tầng diện tích 100m^2 gia đình bà Nguyễn Thị D đang dùng để ở. SEABANK nhận thế chấp quyền sử dụng đất và tất cả công trình xây dựng trên đất (bút lục 52, 53). Tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện: ông Ph, bà M chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 542, tờ bản đồ số 3 cho bị đơn và gia đình ông Ph, bà M vẫn ở trên đất chuyển nhượng từ năm 2016 cho đến nay. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2023 thì trên thửa đất số 542 mà bị đơn thế chấp cho nguyên đơn có nhà ở, mái che, cửa cổng, tường rào được xây dựng từ năm 2016 của vợ chồng ông Ph, bà M và 02 con là T1, A1 đang ở, sinh sống, không có tài sản của bị đơn trên đất (bút lục 95, 96, 97). Nguyên đơn không tiến hành thẩm định, làm rõ tài sản trên đất là của ai trước khi ký kết hợp đồng (tài sản trên đất không thuộc quyền sở hữu của bị đơn). Tòa án cấp sơ thẩm xử: buộc bị đơn trả nợ cho nguyên đơn, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất khi bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ông Ph, bà M được quyền ưu tiên mua tài sản, trường hợp không mua thì số tiền phát mãi tài sản được trích thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho ông Ph, bà M là có căn cứ, phù hợp các Điều: 280, 299, 318, 325, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều: 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Mục 4 Khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012

của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[6] Xét thấy, số tiền phát mãi tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được trừ đi chi phí phát mãi tài sản theo quy định, thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Ph, bà M; còn lại trả nợ cho nguyên đơn theo quy định. Trường hợp không đủ để trả nợ, thì bị đơn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi hết nợ. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, quyết định không đầy đủ, cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7] Nguyên đơn kháng cáo không đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Ph, bà M khi phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất là không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là chưa phù hợp. Án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: bị đơn phải chịu. Án phí phúc thẩm: các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ các Điều: 280, 299, 318, 325, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều: 147, 148, 157, 293; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều: 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Mục 4 Khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng SEA (SEABANK). Sửa một phần Bản án số 38/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T như sau: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng SEA đối với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng SEA theo Hợp đồng cho vay từng lần (áp dụng đối với trường hợp khoản vay chỉ giải ngân 01 lần) số: REF2114100259/HĐTD/HM3-NDT ngày 10/6/2021 tính đến ngày 24/5/2023 là: 3.089.430.443 đồng (trong đó nợ gốc là: 2.474.000.000 đồng; nợ tiền lãi là: 615.430.443 đồng). Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 25/5/2023 cho đến khi ông H,

bà D thanh toán xong các khoản nợ theo Hợp đồng cho vay từng lần (áp dụng đối với trường hợp khoản vay chỉ giải ngân 01 lần) số: REF2114100259/HĐTD/HM3-NDT ngày 10/6/2021.

2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D không trả nợ thì Ngân hàng SEA được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 542, tờ bản đồ số 3, diện tích 415,8m^2 tọa lạc tại phường TP, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS01700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/11/2016 cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị D được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T xác nhận ngày 04/3/2020. Số tiền phát mãi tài sản thế chấp được dùng để trả nợ cho Ngân hàng SEA sau khi trừ chi phí phát mãi tài sản theo quy định và thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Tuyết M. Bà M, ông Ph được quyền ưu tiên mua tài sản phát mãi theo quy định. Trường hợp giá trị tài sản phát mãi sau khi trừ chi phí phát mãi tài sản, thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Ph, bà M không đủ để trả nợ thì ông H, bà D phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng SEA cho đến khi trả hết nợ.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D phải nộp 2.000.000 đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng SEA.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D phải chịu 93.788.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T trả lại cho Ngân hàng SEA 43.103.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006449 ngày 11/11/2022.

5. Án phí phúc thẩm: Ngân hàng SEA không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T trả lại cho Ngân hàng SEA 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007783 ngày 22/6/2023.

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, 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Lưu: HS, HCTP.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Trung