

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 115/2022/DS-PT
Ngày 15 – 9 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Anh Tuấn

Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (điểm cầu trung tâm và điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện V) xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 106/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng B

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Capital Tower, số 109, đường T, phường C, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S – Tổng Giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn D – Giám đốc chi nhánh Bạc Liêu.
Người được ủy quyền lại: Anh Lâm Thanh T, sinh năm 1984, chuyên viên Ngân hàng B chi nhánh Bạc Liêu (Có mặt)

- Bị đơn: Chị Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thị L, sinh năm 1942 (Vắng mặt)
 2. Ông Danh Đ, sinh năm 1939 (Vắng mặt)
 3. Anh Danh O, sinh năm 1983 (Có mặt)
 4. Chị Thị D, sinh năm 1982 (Có mặt)
 5. Em Thị Út H, sinh ngày 21/02/2009. Người đại diện theo pháp luật: Chị Thị D - Là mẹ ruột. (Có mặt)
- Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.
6. Chị Thị T, sinh năm 1962 (Có mặt)
- Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.
- *Người kháng cáo:* Ngân hàng B và bà Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 5 năm 2020 và lời khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng B là nguyên đơn trình bày: Ngày 11/7/2019, Ngân hàng và chị Nguyễn Ngọc H có ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD9202019612, theo đó chị H vay số tiền 200.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 11%/năm, lãi suất quá hạn là 150% trên lãi suất trong hạn; phương thức trả gốc lãi chia đều 10 kỳ (nợ gốc trả 06 tháng/lần; lãi trả 03 tháng/lần); nợ gốc trả từ kỳ 1 đến kỳ 10 là 20.000.000 đồng/kỳ; kỳ trả nợ lãi đầu tiên ngày 25/10/2019, kỳ trả nợ gốc đầu tiên ngày 25/01/2020. Ngày 25/11/2019, chị H đã không trả nợ đúng hạn, phát sinh nợ quá hạn, vi phạm hợp đồng dù được Ngân hàng nhắc nhở nhiều lần. Tính đến ngày 30/6/2022, chị H còn nợ tiền gốc 180.000.000 đồng, nợ lãi 76.769.819 đồng. Ngày 16/8/2019, Ngân hàng và chị Nguyễn Ngọc H có ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD9202019702, theo đó chị H vay số tiền 100.000.000 đồng, mục đích vay nâng cấp cơ sở làm tóc, nail, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 11%/năm, lãi suất quá hạn là 150% trên lãi suất trong hạn; phương thức trả gốc lãi chia đều 20 kỳ; nợ gốc trả từ kỳ 1 đến kỳ 20 là 5.000.000 đồng/kỳ; kỳ trả nợ lãi đầu tiên ngày 25/9/2019, kỳ trả nợ gốc đầu tiên ngày 25/11/2019. Ngày 25/11/2019, chị H đã không trả nợ đúng hạn, phát sinh nợ quá hạn, vi phạm hợp đồng dù được Ngân hàng nhắc nhở nhiều lần. Tính đến ngày 30/6/2022, chị H còn nợ tiền gốc 95.000.000 đồng, nợ lãi 37.135.259 đồng. Để đảm bảo 02 khoản vay trên, ngày 11/7/2019, chị H và Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp số HDTC920201979, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất số E0084913, thửa 0215, 0230, 0237, tờ bản đồ số 4, diện tích 16.850m², tại xã Lộc Ninh, huyện H, tỉnh Bạc Liêu do UBND huyện H cấp ngày 02/01/1996 cho chị Nguyễn Ngọc H. Nay, Ngân hàng yêu cầu chị H phải trả nợ gốc và lãi tính đến ngày 30/6/2022 của hai hợp đồng tín dụng như trên, chị H còn phải trả lãi phát sinh từ ngày 01/7/2022 cho đến khi trả dứt nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trong trường hợp không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ.

Bị đơn chị Nguyễn Ngọc H trình bày: Chị thừa nhận có ký kết 02 hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản như ngân hàng đã trình bày. Nguyên nhân là do ông Danh B (đã chết) là người đứng tên quyền sử dụng đất mà chị đang thế chấp nợ chị 200.000.000 đồng, nên ông B và anh Nguyễn Minh L1 yêu cầu chị đứng tên vay dùm, ông B đã làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho chị để chị đi vay và thế chấp tài sản. Nhưng số tiền vay chỉ có 300.000.000 đồng, nên ông B không có trả tiền cho chị, toàn bộ số tiền này chị đưa lại cho ông B, anh L1. Đến kỳ trả nợ gốc, lãi đều do ông B, anh L1 thực hiện. Tuy nhiên, khi ông B chết đã không thực hiện nghĩa vụ đối với Ngân hàng. Nay, Ngân hàng yêu cầu chị trả nợ gốc, lãi của hai hợp đồng tín dụng trên, cũng như trong trường hợp không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, chị đồng ý với các yêu cầu này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh Đ, bà Thị L trong vụ án trình bày: Ông Danh B là con ruột của ông Danh Đ và bà Thị L. Việc ông Danh B đứng tên quyền sử dụng đất toàn bộ các thửa 0215, 0237, 0230 thời gian nào thì ông, bà không rõ, cũng như việc ông B đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích các thửa đất này cho chị Nguyễn Ngọc H, chị H đã vay vốn và thế chấp quyền sử dụng đất này tại ngân hàng thì ông, bà cũng không biết. Trên thực tế, ông Đ, bà L đã phân chia các thửa đất này cho các con, cụ thể: thửa 0215 cho con Danh Quy (đã chết cách nay 06 năm) và con dâu Thị T sử dụng; thửa 0237 cho con gái Thị D; B đã được cho đất ở thửa khác và đã bán rồi. Trên diện tích đất này, ông bà có xây dựng một căn nhà rất lâu đời. Nay, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản của ông, bà là quyền sử dụng 03 thửa đất này, thì ông Đ, bà L không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thị T trong vụ án, tại phiên tòa trình bày: Chị Thị T là con dâu của ông Danh Đ, bà Thị L (chồng là Danh Quy đã chết), qua lời trình bày của ông Danh Đ, bà Thị L về quá trình ông Danh B đứng tên quyền sử dụng đất, chuyển nhượng, cũng như việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất mà chị đang sử dụng, thì chị không biết, chị đã được cha mẹ chồng cho diện tích đất tại thửa 0215, hiện đang nuôi tôm, nên yêu cầu được tiếp tục sử dụng, không đồng ý phát mãi tài sản theo yêu cầu của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thị D, anh Danh O trong vụ án, tại phiên tòa trình bày: Chị Thị D là con ruột của ông Danh Đ, bà Thị L, anh Danh O là con rể của ông Danh Đ, bà Thị L, qua lời trình bày của ông Danh Đ, bà Thị L về quá trình ông B đứng tên quyền sử dụng đất, chuyển nhượng, cũng như việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất mà anh, chị đang sử dụng, thì anh, chị không biết, anh chị đã được cha mẹ cho diện tích tại thửa 0237, hiện đang nuôi tôm, nên yêu cầu được tiếp tục sử dụng, không đồng ý phát mãi tài sản theo yêu cầu của Ngân hàng.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B đối với chị Nguyễn Ngọc H.

2. Buộc chị Nguyễn Ngọc H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng B số tiền vay còn nợ của hai hợp đồng tín dụng là 388.905.078 đồng (Ba trăm tám mươi tám triệu, chín trăm lẻ năm ngàn, không trăm bảy mươi tám đồng), trong đó tiền vay gốc là 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng), tiền lãi 113.905.078 đồng (Một trăm mười ba triệu, chín trăm lẻ năm ngàn, không trăm bảy mươi tám đồng).

3. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, chị Nguyễn Ngọc H phải thanh toán cho Ngân hàng B tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết 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 B cho vay thì lãi suất mà chị Nguyễn Ngọc H 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).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

4.1. Trường hợp chị Nguyễn Ngọc H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng B thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số HDTC920201979 ngày 11 tháng 7 năm 2019 là Quyền sử dụng đất số E0084913 do UBND huyện H cấp ngày 02/01/1996 cho ông Danh B (ngày 12/4/2019, chị Nguyễn Ngọc H nhận chuyển nhượng toàn bộ) đối với thửa 0215 là 8.555m² (đo đạc thực tế 8.861,1m²) và thửa 0237 diện tích 7.500m² (đo đạc thực tế 7.900,8m²), tờ bản đồ số 4, tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

4.2. Buộc ông Danh Đ, bà Thị L, anh Danh O, chị Thị D và chị Thị T di dời các tài sản trên đất, để trả lại hiện trạng đất trống khi phát mãi tài sản. Đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Thửa 0237:

+ Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn T, có chiều dài 70,80m.

+ Hướng Tây giáp đất ông Danh H, có chiều dài 72,4m.

+ Hướng Nam giáp đất ông Danh Đ và ông Danh H, có chiều dài 107,8m.

+ Hướng Bắc giáp đất ông Danh Q, có chiều dài 112,24m.

Diện tích: 7.900,8m².

- Thửa 0215:

+ Hướng Đông giáp đất ông Đặng Văn M, có chiều dài 182,95m.

- + Hướng Tây giáp đất bà Khuru Kim A, có chiều dài 184,4m.
- + Hướng Nam giáp đất ông Danh S, có chiều dài 47m.
- + Hướng Bắc giáp đất M, có chiều dài 47m.

Diện tích: 8.861,1m².

Trên diện tích đất thửa 0237, 0215, ông Danh Đ, bà Thị L, anh Danh O, chị Thị D nuôi tôm sú được 2,5 tháng.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2022 và bản vẽ ngày 11/7/2021).

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số HDTC920201979 ngày 11 tháng 7 năm 2019 là Quyền sử dụng đất số E0084913 do UBND huyện H cấp ngày 02/01/1996 cho ông Danh B (ngày 12/4/2019, chị Nguyễn Ngọc H nhận chuyển nhượng toàn bộ) đối với thửa 0230, diện tích 300m² đất thổ cư và 500m² đất lập vườn (đo đạc thực tế 628,5m²), tờ bản đồ số 4, tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

+ Phần 1:

- Hướng Đông giáp đất ông Danh H, cạnh dài 32,46m.
- Hướng Tây giáp phần đất ông Danh L, cạnh dài 33,54m.
- Hướng Nam giáp đường bê tông, cạnh dài 19,12m.
- Hướng Bắc giáp phần đất ông Danh B, cạnh dài 14,75m.

Diện tích: 550m².

Trên diện tích đất này, có căn nhà chính của ông Danh Đ, bà Thị L xây cất, diện tích ngang 7,8m, dài 15,8m, kết cấu: móng đóng cừ tràm, khung sườn cột bê tông cốt thép, vách tole lạnh, đỡ mái gỗ địa phương; nhà phụ ngang 7,8m, dài 12,2m, kết cấu: móng cuốn nền, khung sườn cột gỗ địa phương, nền gạch men, mái tole lạnh; đỡ mái gỗ địa phương. Căn nhà hiện do ông Đ, bà L, chị D, anh On, cháu H đang quản lý, sử dụng.

+ Phần 2:

- Hướng Đông giáp đất ông Danh H, cạnh dài 4,1m.
- Hướng Tây giáp phần đất ông Danh L, cạnh dài 4,0m.
- Hướng Nam giáp rạch Long Đức, cạnh dài 19,88m.
- Hướng Bắc giáp đường bê tông, cạnh dài 14,49m.

Diện tích: 78,5m².

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2021 và Mảnh trích đo địa chính số 57/2021 ngày 11/7/2021)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13 tháng 7 năm 2022, Ngân hàng B kháng cáo yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện V. Chị Thị D kháng cáo yêu cầu xem xét, giải quyết hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp giữa chị Nguyễn Ngọc H đã ký với Ngân hàng B.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không vô hiệu tài sản thế chấp đối với thửa 0230, diện tích 300m² đất thổ cư và 500m² đất lập vườn (đo đạc thực tế 628,5m²), tờ bản đồ số 4, tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Chị Thị D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng B và chị Thị D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của Ngân hàng B và chị Thị D có nội dung, hình thức đúng quy định. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 275, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Chị Nguyễn Ngọc H, ông Danh Đ, bà Thị L đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị H, ông Đ, bà L theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng B và kháng cáo của chị Thị D:

[2.1] Vào ngày 11/7/2019, chị Nguyễn Ngọc H có ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD9202019612 vay vốn tại Ngân hàng B vay số tiền gốc là 200.000.000 đồng. Ngày 16/8/2019, Ngân hàng và chị Nguyễn Ngọc H tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD9202019702 vay số tiền 100.000.000 đồng. Để đảm bảo cho hai khoản vay trên, chị H có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0084913 ngày 23/5/2019 diện tích 16.850m² thửa số 0215,

0230, 0237, tờ bản đồ số 04, do chị Nguyễn Ngọc H đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên, chị H chỉ trả nợ gốc 02 lần ở kỳ đầu với tổng số tiền 25.000.000 đồng, từ đó đến nay chị H chưa thanh toán tiếp nợ gốc và lãi, nên đã vi phạm nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng tín dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc chị Nguyễn Ngọc H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc là 275.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 113.905.078 đồng là phù hợp.

[2.2] Xét thấy, phần đất thế chấp cho Ngân hàng có nguồn gốc của ông Danh B đứng tên quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Danh B ngày 02/01/1996 là đúng quy định của pháp luật, việc ông Danh B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai khiếu nại. Ngày 23/05/2019, ông Danh B lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 16.850m² cho chị Nguyễn Ngọc H, hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng theo quy định pháp luật và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác nhận chính lý tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên chị Nguyễn Ngọc H. Như vậy, toàn bộ phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Nguyễn Ngọc H. Từ đó, chị H ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 16.850m² cho Ngân hàng để bảo đảm cho 02 khoản vay tại Hợp đồng tín dụng nêu trên là phù hợp quy định của pháp luật.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp được chứng thực và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền đúng quy định. Về nội dung của hợp đồng thế chấp, tài sản được thế chấp trong hợp đồng là quyền sử dụng đất số E0084913 ngày 23/5/2019 diện tích 16.850m² thửa số 0215, 0230, 0237, tờ bản đồ số 04 do chị Nguyễn Ngọc H đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Quá trình tham gia tố tụng, chị H xác định chị có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số HDTC920201979/HĐTC ngày 11/7/2019 với Ngân hàng, chữ ký trong hợp đồng thế chấp là của chị H ký và viết. Do quyền sử dụng đất là tài sản hợp pháp của chị H, nên việc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Danh Đ, bà Thị L và chị Thị D xác định đất thế chấp là của ông Đ và bà L, nhưng không có chứng cứ chứng minh, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến trình bày của ông Danh Đ, bà Thị L và chị Thị D, chị Thị T. Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Thị D.

Căn cứ hồ sơ thẩm định trước khi cho vay của Ngân hàng B cung cấp cho thấy tại biên bản khảo sát hiện trạng nhà – đất ngày 09/7/2019 và biên bản định giá tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở/tài sản gắn liền trên đất ngày 10/7/2019, thông báo kết quả định giá ngày 10/7/2019 đều thể hiện tài sản bảo đảm có địa chỉ tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu và trên đất không có tài sản. Trong khi đó, quyền sử dụng đất được thế chấp có địa chỉ tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện diện tích đất thế chấp gồm thửa 0215 có diện tích là 8.861,1m², thửa 0237 diện tích 7.900,8m² hiện đang do ông Danh Đ, bà Thị L, anh Danh O, chị Thị D, chị Thị T nuôi tôm, riêng thửa đất 0230, diện tích 300m² đất thổ cư và 500m² đất lập vườn có căn nhà chính của ông

Danh Đ, bà Thị L xây dựng hiện do ông Đ, bà L, chị D, anh O, cháu H đang quản lý, sử dụng. Các căn nhà này tồn tại trên đất trước khi chị H thế chấp cho Ngân hàng. Xét thấy, khi thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng đã không thực hiện đúng pháp luật về quy trình thẩm định nên không thu thập thông tin, tài liệu để xem xét, vì vậy không phát hiện trên đất có nhà, không ghi nhận ý kiến của ông Danh Đ, bà Thị L, chị Thị T, chị Thị D, anh Danh O đối với phần đất 628,5m² về việc có đồng ý thế chấp tài sản để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng không. Mặt khác, theo hồ sơ thế chấp thì chị H chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản trên đất. Ngân hàng cũng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ chứng minh những người đang sinh sống trên nhà biết việc thế chấp này nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngân hàng cho rằng khi làm hồ sơ thế chấp tài sản, chị H có cung cấp giấy xác nhận tình trạng đất ngày 11/7/2019 thể hiện tài sản gắn liền với đất là không có và đang quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên nhưng tại mục xác nhận thì chỉ có chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L còn nội dung xác nhận thì bỏ trống, chưa xác nhận nội dung trình bày của chị Nguyễn Ngọc H. Do đó, chưa có cơ sở để chấp nhận ý kiến của Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp, trong đó có phần đất diện tích 628,5m² là chưa đảm bảo về nội dung của hợp đồng thế chấp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông Danh Đ, bà Thị L, chị Thị D, anh Danh O. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC920201979/HĐTC ngày 11/7/2019 giữa Ngân hàng B với chị Nguyễn Ngọc H vô hiệu một phần đối với diện tích đất 628,5m² thuộc thửa 0230, tờ bản đồ số 4 do chị Nguyễn Ngọc H đứng tên quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo Ngân hàng B và của chị Thị D. Có căn cứ chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

[4] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật, nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[5] Tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Danh Đ, bà Thị L, anh Danh O, chị Thị D và chị Thị T di dời các tài sản trên đất, để trả lại diện trạng đất trống khi phát mãi tài sản, phần đất thửa 0237 tại hướng Nam giáp đất ông Danh Đ và ông Danh Hiền có chiều dài 107,8m và thửa 0215 tại hướng Bắc giáp đất Mương có chiều dài 47 theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2022 và bản vẽ ngày 11/7/2021 là không chính xác nên cấp phúc thẩm điều chỉnh phần này.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng B và chị Thị D phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng B và chị Thị D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 133, khoản 1 Điều 299, Điều 317, khoản 6 Điều 320, khoản 5, khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 1, khoản 2 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B đối với chị Nguyễn Ngọc H.

2. Buộc chị Nguyễn Ngọc H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng B số tiền vay còn nợ của hai hợp đồng tín dụng là 388.905.078 đồng (Ba trăm, tám mươi tám triệu, chín trăm lẻ năm ngàn, không trăm bảy mươi tám đồng), trong đó tiền vay gốc là 275.000.000 đồng (Hai trăm, bảy mươi lăm triệu đồng), tiền lãi 113.905.078 đồng (Một trăm mười ba triệu, chín trăm lẻ năm ngàn, không trăm bảy mươi tám đồng).

3. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, chị Nguyễn Ngọc H phải thanh toán cho Ngân hàng B tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết 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 chị Nguyễn Ngọc H 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.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

4.1. Trường hợp chị Nguyễn Ngọc H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng B thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp theo Hợp

đồng thể chấp số HDTC920201979 ngày 11 tháng 7 năm 2019 là Quyền sử dụng đất số E0084913 do UBND huyện H cấp ngày 02/01/1996 cho ông Danh B (ngày 12/4/2019, chị Nguyễn Ngọc H nhận chuyển nhượng toàn bộ) đối với thửa 0215 là 8.555m² (đo đạc thực tế 8.861,1m²) và thửa 0237 diện tích 7.500m² (đo đạc thực tế 7.900,8m²), tờ bản đồ số 4, tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

4.2. Buộc ông Danh Đ, bà Thị L, anh Danh O, chị Thị D và chị Thị T di dời các tài sản trên đất, để trả lại hiện trạng đất trống khi phát mãi tài sản. Đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Thửa 0237:

+ Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn T, cạnh dài 70,80m.

+ Hướng Tây giáp đất ông Danh H, cạnh dài 72,4m.

+ Hướng Nam giáp đất ông Danh Đ và ông Danh H, cạnh dài 107,8m.

+ Hướng Bắc giáp đất ông Danh Q, cạnh dài 112,24m.

Diện tích: 7.900,8m².

- Thửa 0215:

+ Hướng Đông giáp đất ông Đặng Văn M, cạnh dài 182,95m.

+ Hướng Tây giáp đất bà Khru Kim A, cạnh dài 184,4m.

+ Hướng Nam giáp đất ông Danh S, cạnh dài 47m.

+ Hướng Bắc giáp đất M, cạnh dài 47,3m.

Diện tích: 8.861,1m².

Trên diện tích đất thửa 0237, 0215, ông Danh Đ, bà Thị L, anh Danh O, chị Thị D nuôi tôm sú được 2,5 tháng.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2021 và Mảnh trích đo địa chính ngày 11/7/2021).

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số HDTC920201979 ngày 11 tháng 7 năm 2019 là Quyền sử dụng đất số E0084913 do UBND huyện H cấp ngày 02/01/1996 cho anh Danh B (ngày 12/4/2019, chị Nguyễn Ngọc H nhận chuyển nhượng toàn bộ) đối với phần đất thuộc thửa 0230, diện tích 300m² đất thổ cư và 500m² đất lập vườn (đo đạc thực tế diện tích 628,5m²), tờ bản đồ số 4, tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

+ Phần 1: Diện tích: 550m².

- Hướng Đông giáp đất ông Danh H, cạnh dài 32,46m.
- Hướng Tây giáp phần đất ông Danh L, cạnh dài 33,54m.
- Hướng Nam giáp đường bê tông, cạnh dài 19,12m.
- Hướng Bắc giáp phần đất ông Danh B, cạnh dài 14,75m.

Trên diện tích đất này, có căn nhà nhà chính của ông Danh Đ, bà Thị L xây cất, diện tích ngang 7,8m, dài 15,8m, kết cấu: móng đóng cừ tràm, khung sườn cột bê tông cốt thép, vách tole lạnh, đỡ mái gỗ địa phương; nhà phụ ngang 7,8m, dài 12,2m, kết cấu: móng cuốn nền, khung sườn cột gỗ địa phương, nền gạch men, mái tole lạnh; đỡ mái gỗ địa phương. Căn nhà hiện do ông Đ, bà L, chị D, anh O, cháu H đang quản lý, sử dụng.

+ Phần 2: Diện tích: 78,5m².

- Hướng Đông giáp đất ông Danh H, cạnh dài 4,1m.
- Hướng Tây giáp phần đất ông Danh L, cạnh dài 4,0m.
- Hướng Nam giáp rạch Long Đ, cạnh dài 19,88m.
- Hướng Bắc giáp đường bê tông, cạnh dài 14,49m.

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2021 và Mảnh trích đo địa chính số 57/2021 ngày 11/7/2021)

6. Về chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Ngọc H phải chịu 7.887.980 đồng (Bảy triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi đồng). Chị H phải hoàn trả cho Ngân hàng B 7.887.980 đồng (Bảy triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi đồng).

7. 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 xong tất cả các khoản tiền, 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.

8. Về án phí:

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Ngọc H phải chịu 19.445.253 đồng (Mười chín triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn, hai trăm năm mươi ba đồng).

Ngân hàng B được hoàn lại dự nộp tạm ứng án phí 7.897.426 đồng (Bảy triệu, tám trăm chín mươi bảy nghìn, bốn trăm hai mươi sáu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005435 ngày 29/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), chị Thị D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Ngân hàng B đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số 0001106 ngày 15 tháng 7 năm 2022, chị Thị D đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0001100 ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V được chuyển thu.

9. 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Vĩnh Lợi;
- CCTHADS huyện Vĩnh Lợi;
- Dương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng