

Bản án số: 03/2017/KDTM-PT
Ngày: 12/4/2017
Về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang
Ông Đoàn Ngọc Thiện

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu: Ông Nguyễn Văn Trìu – Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa.

Ngày 12/4/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2017/TLPT-KDTM, ngày 14/02/2017 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”;

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2016/KDTM, ngày 30/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2017/QĐPT-KDTM, ngày 08/3/2017; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 08/TB-TA ngày 23/3/2017; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A.

Địa chỉ: đường M, phường N, quận O, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn B – Tổng giám đốc (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp: Ông Cao Thái C, sinh 1983 (*có mặt*), cán bộ phòng Khách hàng cá nhân - Ngân hàng TMCP A, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, theo Giấy ủy quyền số 324 ngày 12/5/2016.

2. Bị đơn: Ông Phạm Quyết D, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1977 (*vắng mặt*);

Cùng địa chỉ: đường P, phường Q, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Duy G, sinh năm 1960 (*có mặt*); Địa chỉ: đường R, phường Q, thành phố T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu – là người đại diện

theo ủy quyền của ông D và bà E, theo Giấy ủy quyền ngày 28/5/2013 và Giấy ủy quyền ngày 17/11/2015.

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

- Ông Trần Duy G, sinh năm 1960 (*có mặt*);

Địa chỉ: đường R, phường Q, thành phố T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1956 (*có mặt*);

- Bà Lê Kim I, sinh năm 1958 (*vắng mặt*);

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1958 (*vắng mặt*);

Ông H, bà I, bà K cùng địa chỉ: xã S, thành phố U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964 (*có mặt*);

Địa chỉ: đường V, phường X, thành phố U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP A, thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP A đã cho ông Phạm Quyết D vay số tiền 150.000.000đ, theo Hợp đồng tín dụng số 1803-LAV-20110 1241 ngày 30/7/2011, cho vay theo hạn mức thấu chi. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, gốc trả cuối kỳ, lãi trả vào ngày 15 hàng tháng. Lãi suất cho vay ban đầu là 23,1%/năm (thay đổi 01 tháng/lần), lãi quá hạn là 150% lãi suất cho vay.

Ông D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ tháng 07/2012. Ngân hàng đã nhiều lần đòi tiền nhưng ông D không trả. Tính đến ngày 30/8/2016, ông D và bà E còn nợ gốc 150.000.000đ, nợ tiền lãi 100.471.667đ, tổng cộng 250.471.667đ.

Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất diện tích 301,3m², thửa số 26572.06.92, tờ bản đồ số 06, xã S, thành phố U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đứng tên ông Trần Duy G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 651217 do UBND thị xã U cấp ngày 27/6/2005.

Ngân hàng yêu cầu ông D và bà E phải trả cho Ngân hàng số tiền trên và lãi phát sinh được tính theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi ông D, bà E trả xong. Trường hợp ông D, bà E không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng đề nghị phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên.

Bị đơn là ông Phạm Quyết D và bà Nguyễn Thị E thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Duy G trình bày:

Ông D có vay tiền của Ngân hàng TMCP A số tiền 150.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng như Ngân hàng trình bày.

Ông D có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, nếu không có khả năng trả thì đồng ý phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng số 56/EIBBR-PGD PT/BPTD/BLTS/09 ngày 10/7/2009 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ông G (đại diện theo ủy quyền của ông D) xác nhận ông D còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 150.000.000đ, tiền lãi chỉ đồng ý trả tính từ 30/12/2012 đến ngày 01/01/2013 với số tiền 40.500.000; Tiền lãi sau ngày 01/01/2013 không đồng ý trả vì theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng thế chấp số 56/EIBBR-PGD PT/BPTD/BLTS/09 ngày 10/7/2009 thì đến hạn Ngân hàng phải xử lý tài sản, để lâu như vậy là lỗi của Ngân hàng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Trần Duy G trình bày:** Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản nợ vay trên là diện tích 301,3m², thửa số 92, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã S, thị xã U (nay là thành phố U), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thuộc quyền sử dụng của cá nhân ông, tự nguyện bảo đảm cho khoản vay của ông D. Ông đồng ý phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng số 56/EIBBR-PGD PT/BPTD/BLTS/09 ngày 10/7/2009 để Ngân hàng thu hồi nợ.

- **Ông Nguyễn Hữu H và bà Lê Kim I trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 48/92 tờ bản đồ số 06 diện tích 301,3m² theo Giấy chứng nhận AB 651217 cấp ngày 27/6/2005 là của ông bà để lại, do ông H là anh cả nên hai em là bà K và ông L để ông H đứng tên bìa đồ đất, trên đất có 01 căn nhà tình thương của em ông H là bà K xây từ năm 2000.

Năm 2007 gia đình ông H gặp khó khăn nên có vay của ông Trần Duy G số tiền 100.000.000đ, lập Giấy cam kết ông H ủy quyền cho ông G được thực hiện quyền cầm cố, thế chấp... đối với thửa đất trên trong thời hạn 02 năm, nếu ông không trả tiền thì ông G sẽ làm thủ tục sang tên đất cho ông G. Sau khi vay tiền của ông G được 01 tháng, ông H yêu cầu được trả tiền và chịu tiền môi giới là 10.000.000đ để lấy lại bìa đồ đất, ông G không đồng ý đồng thời thông báo đã làm thủ tục sang tên đất cho ông G rồi, buộc ông H mua lại đất giá 160.000.000đ và ông H không đồng ý.

Năm 2011 ông G khởi kiện ông H ra Tòa án nhân dân thành phố U về việc chuyển nhượng đất, lúc đó ông H thỏa thuận giao đất cho ông G, ông G hỗ trợ tiền đi dời nhà 5.000.000đ cho bà K. Tuy nhiên bà K không đồng ý giao đất cho ông G. Vụ án chưa giải quyết xong thì ông G rút đơn.

Nay qua yêu cầu của Ngân hàng ông tự nguyện giao phần đất còn lại ngoài căn nhà của bà K cho ông G để phát mãi trả nợ.

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị K trình bày:

Ông L, bà K và ông H là anh chị em ruột. Nguồn gốc thửa đất trên là của ông bà để lại cho các anh chị em, ông H là anh cả nên đứng tên sổ đỏ. Trên thửa đất có 01 căn nhà tình thương bà K đang ở, được cấp theo Quyết định số 41/QĐ.UB ngày 28/8/2000 của UBND xã S, được sửa chữa lại năm 2004.

Ông bà không biết việc vay mượn tiền, chuyển nhượng đất giữa ông H với ông G. Nay ông L, bà K khẳng định không đồng ý giao phần diện tích đất có nhà tình thương của bà K cho ông G để Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ. Phần đất còn lại chưa cất nhà ông L, bà K đồng ý giao cho ông G.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2016/KDTM, ngày 30/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị K đối với ông Nguyễn Hữu H, Trần Duy G về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 03/11/2007.

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP A đối với ông D. Buộc Ông D phải trả cho Ngân hàng tiền nợ gốc 150.000.000đ cùng với 100.471.667đ và tiền lãi phát sinh từ ngày 31/8/2016 được tính theo Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên cho đến khi ông D trả hết nợ.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 56 ngày 10/7/2009 ký kết giữa Ngân hàng TMCP A và ông Trần Duy G bị vô hiệu phần diện tích 94,6m² có căn nhà tình thương của bà Nguyễn Thị K.

Trường hợp ông D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng phần diện tích đất 206,7m² thuộc thửa số 92, tờ bản đồ 6, tọa lạc tại xã S, thành phố U để thu nợ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 12/9/2016 nguyên đơn là Ngân hàng TMCP A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nêu trên, không đồng ý vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp; Phần đất có nhà theo sơ đồ vị trí đo đạc chỉ có diện tích 43,7m². Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng nếu ông D và bà E không thanh toán đủ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP A được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất của 301,3m² và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 651217, ngày 27/06/2005 để thu hồi nợ.

Ngày 12/12/2016 đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Duy G kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Ông G cho rằng khi ông D không trả được nợ Ngân hàng đã không xử lý tài sản ngay nên số lãi tăng thêm thì ngân hàng tự chịu, ông G chỉ đồng ý trả số tiền lãi 40.500.000đ (tính từ 30/12/2012

đến ngày 01/01/2013), không đồng ý trả lãi sau ngày 01/01/2013. Về tài sản thế chấp, ông không đồng ý việc tuyên vô hiệu phần đất có nhà của bà K, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn L, nên không hòa giải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ngân hàng TMCP A yêu cầu ông D, bà E, ông G phải trả nợ Ngân hàng và không đồng ý vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp

- Ông Trần Duy G đồng ý có trách nhiệm trả nợ của ông D, riêng nợ lãi ông chỉ đồng ý trả đến ngày 01/01/2013 số tiền là 40.500.000đ và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có ý kiến: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và thực hiện các thủ tục tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm đúng quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đúng trình tự thủ tục, các đương sự chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

Buộc vợ ông D là bà E cùng phải trả nợ, Ngân hàng có yêu cầu và ông G đồng ý trả nợ thay ông D nên ghi nhận sự tự nguyện của ông G cùng trả nợ với ông D, bà E.

Về tiền lãi, do cả 2 bên cùng có lỗi trong việc không gặp nhau để xử lý tài sản nên đề nghị chấp nhận số tiền lãi ông G đồng ý trả đến 01/01/2013 là 40.500.000đ, số lãi còn lại là trách nhiệm của cả 2 bên.

Nếu không trả được nợ mà phải xử lý tài sản thế chấp, đề nghị HĐXX phúc thẩm giữ nguyên phần này như án sơ thẩm đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

1. Liên quan đến thửa đất số 92, tờ bản đồ số 6, xã S, thành phố U, các anh em ruột là: ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn L có ý kiến, yêu cầu tại Tòa án và Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết yêu cầu của những người này như sau:

- Về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H, bà Lê Kim I: Hồ sơ vụ án cho thấy từ năm 2011 ông G kiện ông H, bà I về việc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất thửa 92, tờ bản đồ số 6, xã S, thành phố U, được công chứng ngày 03/11/2007 giữa ông G với ông H, sau đó ông G rút đơn khởi kiện, còn ông H, bà I, bà Mỹ, ông L không có yêu cầu đối với ông G.

Trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng lần này, ông H, bà I có yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 92, tờ bản đồ số 6, xã S, thành phố U, được công chứng ngày 03/11/2007 giữa ông G với ông H. Tuy nhiên ông H, bà I đã được Thẩm phán giải thích và yêu cầu cung cấp chứng cứ, làm thủ tục yêu cầu độc lập nhưng ông bà không thực hiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H xác nhận đúng như vậy. Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở để xem xét là phù hợp.

- Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn L: Ngày 15/12/2014 bà K, ông L có yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 92, tờ bản đồ 6, xã S, thành phố U nêu trên giữa ông G với ông H. Đến ngày 14/10/2015 bà K, ông L lại rút lại yêu cầu độc lập. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông L và bà K là đúng quy định.

Do vậy, kháng cáo của ông G đối với những vấn đề trên không có căn cứ. Hội đồng xét xử chỉ xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp số 56/EIBBR-PGD PT/BPTD/BLTS/09 ngày 10/7/2009, thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 301,3m², thửa số 92, tờ bản đồ số 06, xã S, thành phố U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký giữa ông G, ông D với Ngân hàng.

2. Về số tiền ông D phải trả cho Ngân hàng:

- Số tiền vay gốc là 150.000.000đ đã thể hiện rõ qua chứng từ, ông D chưa trả.

Ngân hàng có yêu cầu bà E cùng phải trả nợ, xét thấy Hợp đồng vay không có bà E cùng ký, bà E không tham gia bất cứ công đoạn nào của việc ông D vay tiền, Ngân hàng không có chứng cứ chứng minh bà E cùng sử dụng tiền vay hoặc ông D sử dụng tiền vay cho các sinh hoạt chung thiết yếu của gia đình. Trong trường hợp này mục đích cho vay tiêu dùng được ghi trong Hợp đồng tín dụng không có ý nghĩa chứng minh, nên không có căn cứ buộc bà E cùng trả nợ như án sơ thẩm tuyên là đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng và ông G đều thống nhất đã quá hạn trả nợ, nên theo cam kết tại điều 5.2 của Hợp đồng thế chấp số 56 ngày 10/7/2009, ông G sẽ có trách nhiệm cùng với ông D trả nợ. Do vậy, ông D và ông G có trách nhiệm liên đới trả tiền vay gốc là 150.000.000đ cho Ngân hàng.

- Về số tiền lãi phải trả, người đại diện hợp pháp của ông D là ông G cho rằng: Chỉ đồng ý trả số tiền lãi 40.500.000đ (tính từ 30/12/2012 đến ngày 01/01/2013), bởi vì Ngân hàng có lỗi không thỏa thuận với ông G để xử lý dứt điểm nợ theo Điều 8 của hợp đồng thế chấp số 56 ngày 10/7/2009, nên số lãi tăng thêm thì Ngân hàng tự chịu, ông không đồng ý trả lãi sau ngày 01/01/2013.

Xét điều 8 của Hợp đồng thế chấp giữa các bên không quy định đương nhiên Ngân hàng được tự xử lý tài sản bảo đảm khi đến hạn, mà trước khi xử lý thì các bên phải thỏa thuận cách xử lý theo một trong những biện pháp nêu tại điều 8.1, 8.2, 8.3; nếu không thỏa thuận được thì Ngân hàng mới có quyền chọn lựa cách giải quyết hoặc là ủy quyền bán đấu giá hoặc là chuyển cho tổ chức có chức năng bán tài sản nêu tại điều 8.4, 8.5. Hội đồng xét xử thấy việc chủ động yêu cầu thỏa thuận xử lý tài sản khi đến hạn trả nợ không phải trách nhiệm riêng của Ngân hàng, mà có cả trách nhiệm của ông D và ông G, đương nhiên những người này phải biết việc nợ Ngân hàng đã quá hạn hay chưa. Qua các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, ông G có ký vào Hợp đồng tín dụng do ông D vay và ông G có những lần trực tiếp nộp tiền hoặc rút tiền từ tài khoản vay thấu chi này, như vậy ông G biết rõ thời hạn vay nhưng khi đến hạn cũng không có yêu cầu Ngân hàng cùng thỏa thuận xử lý tài sản. Về phía Ngân hàng cũng không chủ động yêu cầu khách hàng giải quyết việc này. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của ông G về nội dung này. Cả hai phía đều không tuân thủ cam kết mình đã ký nên đều phải chịu thiệt hại tương đương nhau, mỗi bên chịu 50% lãi suất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông G đồng ý chịu khoản lãi cho đến ngày 31/12/2012 là hợp lý. Khoản lãi trong thời gian này theo quy định của hợp đồng tín dụng là 40.432.500đ.

Còn khoản lãi từ ngày 01/01/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/8/2016 là 84.710.000đ, ông G, ông D chỉ phải chịu 50% số này là 42.355.000đ. Tổng cộng ông D, ông G phải trả lãi cho Ngân hàng là 82.787.500đ.

Tổng cộng gốc và lãi, ông D, ông G phải liên đới trả cho Ngân hàng là 232.787.500đ.

Khi thủ tục xử lý tài sản thế chấp chưa thực hiện xong thì người vay vẫn phải chịu lãi phát sinh, cho nên ông D, ông G tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho vay theo hạn mức thấu chi số 1803-LAV-20110 1241, ngày 30/07/2011 (kèm theo phụ lục) từ sau ngày xét xử sơ thẩm 31/8/2016 cho đến khi trả hết nợ.

Vì những lẽ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần người trả tiền và số tiền phải trả của Bản án sơ thẩm.

3. Về xử lý tài sản thế chấp, thấy rằng:

Ông G tự nguyện dùng tài sản của mình để bảo đảm cho khoản nợ vay của ông D, nay ông D không trả được nợ, ông G cũng chấp nhận phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ.

Tuy nhiên, trên đất có căn nhà bà Nguyễn Thị K ở được cấp theo Quyết định số 41/QĐ ngày 28/8/2000 của UBND xã S, nhà xây dựng xong và bà K ở từ khoảng năm 2002. Tại Tòa án, ông G và ông H, ông L, bà K đều xác định khi ông H chuyển nhượng đất cho ông G thì đã có căn nhà này.

Theo kết quả xác minh của Tòa án và các công văn của UBND xã S gửi Tòa án đều xác định nhà tình thương này cấp cho bà K trên thửa đất 92 vì bà K có một phần thừa hưởng quyền sử dụng đất (BL 251, 254, 400 TA).

Như vậy, nhà bà K ở nằm trên một phần thửa đất số 92 và có từ trước khi Ngân hàng nhận thế chấp thửa đất số 92, bà K không được biết việc thế chấp này, cho đến nay mẹ con bà K vẫn sử dụng nhà. Nay bà K, ông H, ông L không có yêu cầu giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông G trong vụ án này, nhưng các ông bà đều chỉ đồng ý cho Ngân hàng phát mãi phần đất ngoài căn nhà bà K đang ở. Khi thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng chỉ nghe ông G trình bày đó là nhà của ông G chứ không tìm hiểu mà vẫn nhận thế chấp là có sơ suất của Ngân hàng. Do vậy, có một phần tài sản thế chấp trong hợp đồng ký giữa ông G, ông D với Ngân hàng bị vô hiệu theo Điều 135, 411 Bộ luật dân sự năm 2005.

Theo sơ đồ vị trí thì phần căn nhà này chiếm 43,7m², nhưng vị trí căn nhà nằm thụt vào so với lề đường nên để sử dụng được nhà này thì cần phải có phần đất trước nhà tiếp giáp với lề đường. Do vậy, phần đất cần thiết cho căn nhà theo sơ đồ vị trí là 94,6m².

Từ những tình tiết đã nêu, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm có cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp số 56/EIBBR-PGDPT/BPTD/BLTS/09 ngày 10/7/2009 ký giữa ông G với Ngân hàng vô hiệu một phần đối với diện tích đất 94,6m² có căn nhà tình thương bà Nguyễn Thị K đang ở; Nếu ông D, ông G không trả nợ hoặc trả không đủ nợ thì Ngân hàng chỉ được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi phần diện tích đất còn lại có diện tích 206,7m² để thu hồi nợ là phù hợp. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng và ông G về phần này.

Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa 01 phần Bản án sơ thẩm về phần tiền phải trả của ông D, ông G cho Ngân hàng.

Do sửa Bản án sơ thẩm nên chi phí thẩm định và án phí sơ thẩm cũng được tính toán lại.

Vì các lẽ trên, căn cứ vào Khoản 2 điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 128, 135, 137; khoản 3 Điều 342, 355, 411 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27, 30 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP A; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Duy G; Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2016/KDTM, ngày 30/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố T, như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K về yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 03/11/2007 giữa ông Nguyễn Hữu H với ông Trần Duy G.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP A:

Ông D và ông Trần Duy G phải liên đới trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền 232.787.500đ (*hai trăm ba mươi hai triệu, bảy trăm tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng*). Trong đó: nợ gốc 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) và tiền nợ lãi tính đến ngày 30/8/2016 là 82.787.500đ (*tám mươi hai triệu, bảy trăm tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng*).

Ông D, ông G tiếp tục liên đới trả tiền lãi phát sinh từ ngày 31/8/2016 theo hợp đồng tín dụng cho vay theo hạn mức thấu chi số 1803-LAV-20110 1241, ngày 30/07/2011 (kèm theo phụ lục) cho đến khi trả hết nợ.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 56, ngày 10/7/2009 ký giữa Ngân hàng TMCP A và ông Trần Duy G, ông D bị vô hiệu phần thế chấp quyền sử dụng đất có căn nhà tình thương, diện tích 94,6m², theo vị trí tọa độ 3 – 9 – 8 – 5 – 4 – 3 tại sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U lập ngày 09/11/2015, thuộc thửa số 92, tờ bản đồ 6, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 651217 ngày 27/6/2005, do UBND thành phố U cấp cho ông Nguyễn Hữu H, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Duy G ngày 13/11/2007.

Nếu ông D và ông Trần Duy G không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng TMCP A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng phần diện tích đất 206,7m², theo vị trí tọa độ 1 – 2 – 3 – 9 – 8 – 5 – 6 – 7 – 1, tại sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U lập ngày 09/11/2015, thuộc thửa số 92, tờ bản đồ 6, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 651217 ngày 27/6/2005, do UBND thành phố U cấp cho ông Nguyễn Hữu H,

được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Duy G ngày 13/11/2007.

4. Chi phí thẩm định là 2.000.000 đồng do Ngân hàng TMCP A chịu 1.000.000đ; Ông D, ông G chịu 1.000.000đ và phải nộp 1.000.000đ này để trả lại cho Ngân hàng TMCP A.

5. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn L không phải nộp, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí 200.000 (*hai trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu số 04889 ngày 31/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

- Ngân hàng TMCP A phải nộp 2.117.500đ, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 4.200.000 (*Bốn triệu hai trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 019646 ngày 02/4/2013 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T. Ngân hàng TMCP A được trả lại 2.082.500đ (*hai triệu, tám mươi hai ngàn, năm trăm đồng*).

- Ông D và ông Trần Duy G phải chịu 11.639.000đ (*Mười một triệu, sáu trăm ba mươi chín ngàn đồng*).

6. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ngân hàng TMCP A và ông Trần Duy G không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí mỗi bên đã nộp là 200.000 (*hai trăm nghìn đồng*), lần lượt theo các Biên lai thu số 0000481 ngày 15/9/2016 và số 0002468 ngày 16/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

7. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi 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, 6a, 7, 7a, 7b 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/4/2017).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THA dân sự thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Đào Thị Huệ