

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số 14/2019/KDTM-PT

Ngày 31 - 10 - 2019

“V/v Tranh chấp hợp đồng  
tín dụng, thế chấp”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vi Văn Chắt.

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Hồng Vân

Ông Trần Ngọc Sơn.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hồ Ngọc Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Luật - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 31 tháng 10 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2019/TLPT-KDTM ngày 01 tháng 3 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản”.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 21 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Địa chỉ: Số 266 - 268, đường N, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Việt P; chức vụ: Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh Nghệ An; theo Giấy ủy quyền số 155/2019/GUQ-CNNA ngày 20 tháng 3 năm 2019; có mặt.

- Bị đơn: Ông Hoàng Xuân A, sinh năm 1959 và bà Lê Thị V, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm 4, xã D1, huyện D, tỉnh Nghệ An; đều vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Hoàng Xuân K, sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm 4, xã D1, huyện D, tỉnh Nghệ An; có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 12 năm 2017, lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 11 năm 2016, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S trình bày: Ngày 11 tháng 8 năm 2014, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (gọi tắt là Sbank) và vợ chồng ông Hoàng Xuân A, bà Lê Thị V ký Hợp đồng cho vay số LD1421800112. Ngân hàng cho ông A, bà V vay số tiền gốc 350.000.000 đồng; lãi suất 03 tháng đầu tiên 10,5%/, sau đó lãi suất được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 13 tháng lãnh lãi sau của Sbank cộng biên độ 3%/ năm và được Sbank quyết định điều chỉnh định K 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay; K hạn nợ: Trả vốn và lãi trả vào ngày 08 hàng tháng cho đến ngày 11 tháng 8 năm 2019. Để đảm bảo cho khoản vay, các bên ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1421800112/HĐTC ngày 11 tháng 8 năm 2014; tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 815, tờ bản đồ số 5, có diện tích 640 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> đất ở, 440 m<sup>2</sup> đất vườn) được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 727596 mang tên ông Hoàng Văn A ngày 08 tháng 3 năm 2002 (đính chính cấp cho ông Hoàng Xuân A ngày 11 tháng 8 năm 2014 theo hồ sơ biến động số 004536) và tài sản trên đất là 03 ngôi nhà cấp bốn và 01 ngôi nhà thờ. Đến ngày 08 tháng 7 năm 2015, ông A, bà V không thanh toán như cam kết trong hợp đồng tín dụng. Sbank đã nhiều lần nhắc nhở ông A, bà V nhưng ông A, bà V vẫn không thực hiện đúng cam kết nên Ngân hàng chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn và khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông A, bà V thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 09 tháng 10 năm 2016: Nợ gốc 285.837.000 đồng, lãi trong hạn và lãi phạt quá hạn 44.554.380 đồng. Trong trường hợp ông A, bà V không trả được nợ, đề nghị Tòa án cho phát mãi tài sản bảo đảm đang thế chấp tại Ngân hàng; buộc ông A, bà V phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án, chi phí phát sinh liên quan. Trường hợp bán tài sản bảo đảm mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí Tòa án, chi phí phát mãi tài sản, ông A, bà V có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định: Ông Hoàng Xuân A và bà Lê Thị V phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tính đến ngày 21 tháng 9 năm 2018 với tổng số tiền 429.997.268 đồng; trong đó: Tiền nợ gốc 280.837.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 99.440.191 đồng và lãi quá hạn 49.720.095 đồng. Ông A, bà V phải chịu án phí, phí thi hành án và chi phí phát sinh liên quan. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông A, bà V không trả hết nợ vay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông A, bà V phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho nguyên đơn.

*Bị đơn ông Hoàng Xuân A và bà Lê Thị V trong quá trình giải quyết vụ án trình bày thống nhất với đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về thời gian vay, số tiền vay, tiền lãi, hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp.* Ngày 11 tháng 8 năm 2014, ông bà có vay của Sbank số tiền gốc 350.000.000 đồng, đã trả được một ít, còn lại 208.837.000 đồng tiền gốc chưa trả vì gặp khó khăn. Ông bà thừa nhận còn nợ Ngân hàng và đồng ý trả nợ. Riêng thửa đất thế chấp cho Ngân hàng trước đó ông bà đã chuyển nhượng cho anh Hoàng Xuân K.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Xuân K trình bày:* Thửa đất ông A, bà V thế chấp cho Ngân hàng (thửa đất số 815, tờ bản đồ số 5, có diện tích 640 m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 727596 mang tên ông Hoàng Văn A ngày 08 tháng 3 năm 2002), ngày 23 tháng 4 năm 2008 đã chuyển nhượng cho anh K một phần (100 m<sup>2</sup> đất ở và 212 đất vườn). Anh K và vợ chồng ông A, bà V đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã D1 nhưng chưa làm thủ tục đăng ký sang tên. Anh K đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và đảm bảo quyền lợi cho anh.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 21 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 132, 471, 474, 478 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn;

Buộc bị đơn ông Hoàng Xuân A và bà Lê Thị V có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (Sbank) tính đến ngày 21 tháng 9 năm 2018 tổng số tiền 429.997.286 đồng; trong đó tiền gốc 280.837.000 đồng, lãi trong hạn 99.440.191 đồng, lãi quá hạn 49.720.095 đồng;

Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo thửa đất số 815, tờ bản đồ số 5, diện tích 640 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> đất ở, 440 m<sup>2</sup> đất vườn) được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 727596 mang tên ông Hoàng Văn A ngày 08 tháng 3 năm 2002

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, lãi suất do chậm thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 10 năm 2018, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S kháng cáo toàn bộ Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số

22/2018/KDTM-ST ngày 21 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

- Tuyên buộc khách hàng phải trả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 21 tháng 9 năm 2018 là 429.997.268 đồng; trong đó: Nợ gốc 280.837.000 đồng; lãi, lãi quá hạn 149.160.186 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng;

- Trong trường hợp ông Hoàng Xuân A, bà Lê Thị V không trả được nợ, cho phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại xã D1, huyện D, tỉnh Nghệ An là thửa đất số 815, tờ bản đồ số 05; mục đích sử dụng: Đất ở 200 m<sup>2</sup>, đất vườn 440 m<sup>2</sup>, diện tích 640 m<sup>2</sup> được minh chứng bởi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 727596 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An cấp cho ông Hoàng Xuân A ngày 08 tháng 3 năm 2002 (đã được đính chính cấp cho Hoàng Xuân A ngày 11 tháng 8 năm 2014 theo hồ sơ biến động số 000536); số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 395 QSDĐ thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết;

- Buộc khách hàng ông Hoàng Xuân A, bà Lê Thị V phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án, chi phí phát sinh liên quan;

- Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt liên quan, chi phí Tòa án, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì ông Hoàng Xuân A, bà Lê Thị V có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S chỉ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về nội dung bản án sơ thẩm về xử lý tài sản bảo đảm. Các nội dung khác, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Xuân K đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán được phân công đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục phiên tòa.

- Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 73 và Điều 294 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật. Quyền tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa được bảo đảm.

- Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S kháng cáo trong thời hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết là đúng quy định pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Nếu ông Hoàng Xuân A và bà Lê Thị V không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng thì xử lý tài sản thế chấp theo yêu cầu của ngân hàng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định pháp luật.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 11 tháng 8 năm 2014, ông Hoàng Xuân A và bà Lê Thị V đã ký Hợp đồng cho vay số LD1421800112 vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền 350.000.000 đồng, thời hạn, lãi suất cho vay, mục đích vay được quy định trong các điều khoản của hợp đồng. Ông A, bà V đã nhận tiền vay theo Giấy nhận nợ ngày 12 tháng 8 năm 2014 với lãi suất 10,5%/tháng, thời hạn trả nợ là ngày 11 tháng 8 năm 2019. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là giá trị quyền sử dụng thửa đất số 815 (số mới 694), tờ bản đồ số 5, diện tích 640 m<sup>2</sup> tại xã D1, huyện D, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N727596 mang tên ông Hoàng Văn A được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An cấp ngày 08 tháng 3 năm 2002. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông A, bà V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông A, bà V phải trả với tổng số tiền (tính đến ngày 21 tháng 9 năm 2018) là 429.997.268 đồng; trong đó: Tiền nợ gốc 280.837.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 99.440.191 đồng và lãi quá hạn 49.720.095 đồng. Nếu ông A, bà V không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì đề nghị xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp. Tòa án cấp sơ thẩm trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và các quy định của pháp luật đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S về số tiền nợ ông A, bà V phải trả, không chấp nhận về yêu cầu xử lý tài sản. Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S kháng cáo toàn bộ bản án.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S:

Đối với các nội dung kháng cáo đề nghị tuyên buộc ông Hoàng Xuân A và bà Lê Thị V phải trả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 21 tháng 9 năm 2018 là 429.997.268 đồng; trong đó: Nợ gốc 280.837.000 đồng; lãi, lãi quá hạn 149.160.186 đồng và các nội dung kháng cáo về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí xử lý tài sản, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xin rút kháng cáo. Xét thấy, việc rút kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ nội dung kháng cáo này. Phần bản án sơ thẩm liên quan đến nội dung này có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Đối với nội dung kháng cáo về xử lý tài sản thế chấp thấy rằng, trong quá trình sơ thẩm, ông A và bà V thừa nhận đã thế chấp thửa đất số 815 (số mới 694), tờ bản đồ số 5, diện tích 640 m<sup>2</sup> tại xã D1, huyện D, tỉnh Nghệ An để bảo đảm cho khoản vay

tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Tuy nhiên, thửa đất này đã được ông A, bà V chuyển nhượng một phần cho anh Hoàng Xuân K. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh K cũng thừa nhận đã nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất của ông A, bà V; hai bên đã thực hiện các thủ tục tại Ủy ban nhân dân xã D1 nhưng chưa thực hiện đăng ký sang tên thửa đất.

Căn cứ kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 29 tháng 11 năm 2017 tại Ủy ban nhân dân xã D1, huyện D, tỉnh Nghệ An do ông Cao Đăng N - Công chức địa chính xã D1 cung cấp thông tin thì thửa đất số 815, tờ bản đồ số 5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn A (Hoàng Xuân A). Năm 2008, ông A và bà V ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho anh Hoàng Xuân K nhưng các bên chưa làm thủ tục sang tên. Theo tài liệu được cung cấp thì ông A, bà V đồng ý chuyển nhượng cho anh K một phần thửa đất số 815, tờ bản đồ số 5 tại Xóm 4, xã D1, huyện D, tỉnh Nghệ An có diện tích 312 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> đất ở và 212 m<sup>2</sup> đất vườn), các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng và đã được Ủy ban nhân dân xã D1, huyện D, tỉnh Nghệ An chứng thực ngày 23 tháng 4 năm 2008. Tại mục 1 Điều 3 của hợp đồng cũng thể hiện nội dung ông A, bà V có nghĩa vụ giao thửa đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho anh K vào ngày thực hiện việc chứng thực.

Theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hợp đồng phải được lập thành văn bản và phải được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Ông A, bà V và anh K tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở tự nguyện; tại thời điểm ký kết, các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không ai bị ép buộc, lừa dối và bảo đảm về mặt hình thức của hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, mặc dù các bên chưa tiến hành các thủ tục sang tên nhưng hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã D1 là cơ quan quản lý đất đai tại địa phương. Căn cứ quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông A, bà V và anh K có hiệu lực kể từ ngày thực hiện việc chứng thực - ngày 23 tháng 4 năm 2008.

Ngày 11 tháng 8 năm 2014, ông A, bà V đã thế chấp toàn bộ thửa đất số 815 (số mới 694), tờ bản đồ số 5, diện tích 640 m<sup>2</sup> để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Hợp đồng thế chấp đã được ông A, bà V ký tên, điểm chỉ; người có thẩm quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S ký tên, đóng dấu; được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất Việt và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện D, tỉnh Nghệ An, đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, do ông A, bà V đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho anh K, hợp đồng chuyển nhượng đã có hiệu lực pháp luật nên không có quyền thế chấp toàn bộ thửa đất. Tại thời điểm thế chấp, anh K không được biết và cũng không

đồng ý thế chấp phần diện tích đất của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông A, bà V tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 815 (nay là thửa đất số 117), tờ bản đồ số 5 tại Xóm 4, xã D1, huyện D, tỉnh Nghệ An. Hiện trạng sử dụng đất, các mốc giới và tài sản trên đất không có gì thay đổi so với việc xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện. Tuy nhiên, kết quả xác minh thể hiện: Thửa đất số 815, tờ bản đồ số 5 được cấp cho ông Hoàng Xuân A, bà Lê Thị V năm 2002; đến năm 2014, theo sơ đồ chỉnh lý thì đổi thành thửa đất số 694 (thửa đất số 815 và thửa đất số 694 là cùng một thửa). Hiện tại, theo bản đồ kỹ thuật số được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An phê duyệt thì là thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21, có diện tích 660,3 m<sup>2</sup>.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, Tòa án đã tiến hành xác định diện tích đất anh K đã nhận chuyển nhượng của ông A và bà V. Anh K xác định diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông A và bà V có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 118 dài 12 mét, phía Tây giáp đường giao thông dài 12 mét, phía Nam giáp thửa đất số 135 dài 26,94 mét và phía Bắc giáp phần diện tích đất còn lại của ông A, bà V chia làm 03 đoạn có chiều dài 11,72 mét; 5,97 mét và 8,44 mét. Do trên diện tích đất nhận chuyển nhượng có ngôi nhà của ông A, bà V nên anh K chấp nhận phần diện tích đất này được thụt vào 1,39 mét và 0,59 theo mép của móng nhà. Do đó, phần đất anh K nhận chuyển nhượng được xác định có diện tích 310,4 m<sup>2</sup>, phần đất còn lại có diện tích 349,9 m<sup>2</sup>.

Xét thấy, việc ông A, bà V tự ý thế chấp toàn bộ diện tích đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh K. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không điều tra, xác minh làm rõ nguồn gốc thửa đất và những người có quyền sử dụng đất nên chỉ ký hợp đồng thế chấp với ông A, bà V là vi phạm quy định của pháp luật về chủ thể tham gia giao dịch dân sự và giao dịch thế chấp không phát sinh hiệu lực đối với khoản vay của ông A, bà V. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013: “3. *Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*” thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà V và anh K được hoàn thành kể từ thời điểm đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Mặc dù sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A, bà V và anh K chưa thực hiện việc đăng ký sang tên nhưng để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc xử lý phần diện tích đất của ông A, bà V còn lại sau khi chuyển nhượng cho anh K. Do đó, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S để sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 289; khoản 2, khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm nội dung kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S về yêu cầu buộc khách hàng phải trả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 21 tháng 9 năm 2018 là 429.997.268 đồng (Bốn trăm hai mươi chín triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm sáu mươi tám đồng); trong đó: Nợ gốc 280.837.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn đồng); lãi, lãi quá hạn 149.160.186 đồng (Một trăm bốn mươi chín triệu, một trăm sáu mươi nghìn, một trăm tám mươi sáu đồng) và lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng; buộc khách hàng ông Hoàng Xuân A, bà Lê Thị V phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án, chi phí phát sinh liên quan và trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt liên quan, chi phí Tòa án, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì ông A, bà V có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu. Phần nội dung này của Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật theo quy định pháp luật.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, sửa bản án sơ thẩm: Căn cứ Điều 302, Điều 305, Điều 342, Điều 351, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 689, Điều 692, Điều 715 và Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 398, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 502, Điều 503 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ; Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Trường hợp ông Hoàng Xuân A và bà Lê Thị V không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền 429.997.268 đồng (Bốn trăm hai mươi chín triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm sáu mươi tám đồng) thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là một phần diện tích đất tại thửa đất số 815, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 117, tờ bản đồ

số 21), diện tích 349,9 m<sup>2</sup>, Xóm 4, xã Diễn Trung, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 727596 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An cấp ngày 08 tháng 3 năm 2002 mang tên ông Hoàng Văn A. Phần đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường giao thông có chiều dài 24,31 mét; phía Nam giáp phần đất còn lại (đã được chuyển nhượng cho anh Hoàng Xuân K) chia làm 03 đoạn có chiều dài 11,72 mét; 5,97 mét và 8,44 mét, phía Tây giáp đường giao thông có chiều dài 11,87 mét và phía Đông giáp thửa đất số 118 có chiều dài 13,67 mét (có sơ đồ kèm theo bản án).

Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đối với phần đất còn lại tại thửa đất số số 815, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21), diện tích 310,4 m<sup>2</sup>, Xóm 4, xã Diễn Trung, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An đã chuyển nhượng cho anh Hoàng Xuân K có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 118 dài 12 mét, phía Tây giáp đường giao thông dài 12 mét, phía Nam giáp thửa đất số 135 dài 26,94 mét và phía Bắc giáp phần diện tích đất còn lại của ông A, bà V chia làm 03 đoạn có chiều dài 11,72 mét; 5,97 mét và 8,44 mét (có sơ đồ kèm theo bản án).

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 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

#### Về án phí:

- Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, buộc ông Hoàng Xuân A và bà Lê Thị V phải chịu 21.199.800 đồng (Hai mươi một triệu, một trăm chín mươi chín nghìn, tám trăm đồng) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm; trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (Sbank) 8.250.000 đồng (Tám triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002709 ngày 27 tháng 10 năm 2016.

- Về án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm; trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) số tiền tạm ứng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000767 ngày 30 tháng 11 năm 2018.

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

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện Diễn Châu;
- Chi cục THADS huyện Diễn Châu;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Vi Văn Chắt**