

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**
Bản án số: 09/2022/KDTM-PT
Ngày: 20-7-2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

Các Thẩm phán:

Bà Trương Tố Hương.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Ngày 20-7-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2022/TLPT-KDTM ngày 17-5-2022, về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 13-01-2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2022/QĐ-PT ngày 02-6-2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam. Địa chỉ: Số MCT TQK, quận HK, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Vạn N, địa chỉ: số KB đường THĐ, Khóm S, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11-7-2022 (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị H (Huê), sinh năm 1974.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H: Ông Nguyễn Văn T; là người đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 04-12-2020.

Cùng địa chỉ nơi đăng ký thường trú: Ấp MB, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng; cùng địa chỉ nơi cư trú hiện nay: Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T: Ông Nguyễn Văn T1, địa chỉ: Ấp MN, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 03-6-2022 (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Út Kh (Nguyễn Thị Kh) (có mặt);
2. Ông Nguyễn Văn Ch (Nguyễn Minh Ch) (vắng mặt);

Cùng địa chỉ nơi cư trú: Ấp MB, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chị Nguyễn Thị Ngọc T2;
4. Chị Nguyễn Thị Ngọc T3;

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Ngọc T2, chị Nguyễn Thị Ngọc T3: Ông Nguyễn Văn T, là người đại diện ủy quyền theo văn ủy quyền ngày 04-12-2020 và ngày 08-12-2020 (có mặt);

Cùng địa chỉ nơi đăng ký thường trú: Ấp MB, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng; cùng địa chỉ nơi cư trú hiện nay: Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ông Nguyễn Văn T4 (vắng mặt);
6. Ông Nguyễn Út B (vắng mặt);
7. Bà Nguyễn Thị Út N (vắng mặt);
8. Ông Nguyễn Văn Nh (vắng mặt);
9. Ông Nguyễn Văn T5 (vắng mặt);
10. Bà Nguyễn Thị Bé M (vắng mặt);
11. Bà Nguyễn Thị L (vắng mặt);
12. Ông Nguyễn Văn Bé S (vắng mặt);

Cùng địa chỉ nơi cư trú: Ấp MB, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

13. Bà Nguyễn Thị T6 (vắng mặt).

Địa chỉ nơi cư trú: Ấp PT A, xã MP, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T, là bị đơn.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29-4-2020 của Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam (sau đây viết là Ngân hàng) và trình bày của người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 01-8-2019, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng ký hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0140/19/HĐTD/TĐ/TN1 với nội dung Ngân hàng cho ông T, bà H vay số tiền 750.000.000 đồng để bổ sung vốn mua bán lúa, gạo, thanh toán các chi phí liên quan; thời hạn cho vay và trả nợ gốc theo từng giấy nhận nợ; lãi suất trong hạn 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả 10%/năm); trả lãi vào ngày 26 hàng tháng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông T và bà H thế chấp cho Ngân hàng theo hai Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sau đây:

1. Hợp đồng số 0058/17/HĐTC/TĐ/TN1 ngày 27-7-2017, được Văn phòng công chứng Trần Văn Năm chứng nhận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Mỹ Tú đăng ký thế chấp cùng ngày 27-7-2017, tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng thửa đất số SSK, tờ bản đồ số 7, diện tích 6.094,7m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 230200, số vào sổ CS01464, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27-5-2016 cho ông Nguyễn Văn T;

+ Quyền sử dụng thửa đất số MHKH, tờ bản đồ số 7, diện tích 7.756m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 110849, số vào sổ CH01080, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp ngày 10-02-2015 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H.

2. Hợp đồng số 0059/17/HĐTC/TĐ/TN1 ngày 27-7-2017, được Văn phòng công chứng Trần Văn Năm chứng nhận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Mỹ Tú đăng ký thế chấp cùng ngày 27-7-2017, tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng thửa đất số NKS, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.000m² (300m² loại đất T, 2.700m² loại đất LN), tại Ấp MB, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 356193, số vào sổ 2451 QSDĐ/QĐ.UBH do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp ngày 27-02-2004 cho hộ ông Nguyễn Văn T.

+ Quyền sử dụng thửa đất số NTS, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.900m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 353930, số vào sổ 2420 QSDĐ/QĐ.UBH do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp ngày 18-11-2003 cho hộ ông Nguyễn Văn T.

Do ông T, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà H trả số tiền tạm tính đến hết ngày 13-01-2022 tổng cộng là 943.402.571 đồng (gồm 733.499.977 đồng gốc, 142.678.319 đồng lãi trong hạn, 67.224.275 đồng lãi quá hạn) và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông T, bà H không có khả năng trả nợ

hoặc không trả nợ đầy đủ thì yêu cầu Tòa án xử lý các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 12-11-2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn T (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T3) trình bày:

Vào năm 2017, ông T và bà H có thế chấp quyền sử dụng các thửa đất số SSK, MHKH, NKS, NTS theo hai Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0058/17/HĐTC/TĐ/TN1 và số 0059/17/HĐTC/TĐ/TN1 cùng ngày 27-7-2017 để vay tiền của Ngân hàng. Sau khi đáo hạn nhiều lần, đến ngày 01-8-2019 hai bên ký hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0140/19/HĐTD/TĐ/TN1 và tiếp tục thế chấp các thửa đất này để đảm bảo nợ vay như ý kiến trình bày của Ngân hàng.

Vợ chồng ông T, bà H thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc lãi tổng cộng là 943.402.571 đồng, nhưng đề nghị được trả dần tiền gốc và được miễn trả tiền lãi. Trong trường hợp không trả hoặc trả không đầy đủ thì vợ chồng ông T đồng ý phát mãi các tài sản đã thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Các tài sản trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 113,68m², mái che 24,3m² và các vật kiến trúc khác trên đất thuộc phần diện tích còn lại của thửa đất số MHKH do vợ chồng ông T đang quản lý, sử dụng thì vợ chồng ông T xây dựng khoảng vào năm 2018. Trường hợp không trả được nợ hoặc không trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng thì vợ chồng ông T đồng ý phát mãi các tài sản thế chấp và tài sản trên đất để trả nợ cho Ngân hàng.

Đối với thửa đất số NKS, thì khoảng năm 2017, vợ chồng ông T đã cố cho em ruột ông T là bà Nguyễn Thị Út Kh với giá 15 chỉ vàng 24K; đến khoảng năm 2018, vợ chồng ông T tiếp tục cố cho bà Út Kh một phần diện tích đất 7.429,3m² thuộc thửa đất số MHKH với giá 180.000.000 đồng, thời hạn cố đều là 03 năm. Đến nay vợ chồng ông T vẫn chưa chuộc lại đất và bà Út Kh đang trực tiếp quản lý, sử dụng hai phần đất này. Về xử lý việc cố đất thì vợ chồng ông T sẽ tự thỏa thuận với bà Út Kh. Còn hai thửa đất số SSK và NTS thì vợ chồng ông T đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

- Theo trình bày của bà Nguyễn Thị Út Kh tại biên bản lấy lời khai ngày 12-11-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án:

Vào khoảng năm 2017, bà Kh có nhận cố toàn bộ thửa đất số NKS của ông T, bà H với giá 15 chỉ vàng 24K, đến khoảng năm 2018 bà Kh tiếp tục cố diện tích đất 7.429,3m² thuộc thửa đất số MHKH của ông T, bà H với giá 180.000.000 đồng. Khi cố có làm giấy tay với thỏa thuận 03 năm chuộc lại, đến nay thì ông T, bà H vẫn chưa chuộc. Việc xử lý hậu quả của việc cố đất thì hai bên sẽ tự thỏa thuận với nhau. Trong trường hợp ông T, bà H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì bà Kh đồng ý phát mãi các tài sản bà Kh đã nhận cố để trả nợ cho Ngân hàng. Riêng đối với mía trên thửa đất số NKS thì bà Kh tự chặt và bà Kh có đề nghị là sẽ thỏa thuận với Ngân hàng về việc xử lý

tài sản thế chấp mà bà Kh đã cố từ ông T, bà H.

- Tại các biên bản ngày 24-12-2020, ngày 16-7-2021 ông Nguyễn Văn T4 trình bày: Nguồn gốc của hai thửa đất số NKS, NTS là của vợ chồng ông Nguyễn Văn T4 và bà Trần Thị V cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H. Ông T4 không có ý kiến gì đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

- Tại các biên bản ngày 16-7-2021, ngày 09-6-2021, ngày 11-6-2021, ông Nguyễn Văn Nh, ông Nguyễn Út B, bà Nguyễn Thị Bé M, bà Nguyễn Thị T6 cùng trình bày: Ông, bà thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn T4.

- Ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Út N, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Bé S đã được Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì trong quá trình giải quyết vụ án.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 13-01-2022, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định (tóm tắt):

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam về yêu cầu trả số tiền vốn gốc còn nợ, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H.

2. Xử buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam số tiền vay vốn gốc còn nợ 733.499.977 đồng, lãi trong hạn 142.678.319 đồng, lãi quá hạn 67.224.275 đồng. Tổng cộng vốn gốc và lãi là 943.402.571 đồng (chín trăm bốn mươi ba triệu bốn trăm linh hai nghìn năm trăm bảy mươi một đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 14/01/2022) các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục 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 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 Thương mại cổ phần N Việt Nam thì lãi suất mà ông T, bà H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam.

3. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0058/17/HĐTC/TĐ/TN1 được giao kết ngày 27/07/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0059/17/HĐTC/TĐ/TN1 được giao kết ngày 27/07/2017 gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số SSK, tờ bản đồ số 7, diện tích 6.094,7m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 230200, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS01464, cấp ngày 27-5-2016, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Văn T;

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số MHKH, tờ bản đồ số 7, diện tích 7.756m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 110849, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01080, cấp ngày 10-02-2015, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số NKS, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.000m² (trong đó: 300m² loại đất T và 2.700m² loại đất LN), tại Ấp MB, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 356193, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 2451 QSDĐ/QĐ.UBH cấp ngày 27-02-2004, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số NTS, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.900m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 353930, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 2420 QSDĐ/QĐ.UBH cấp ngày 18-11-2003, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T.

Khi Ngân hàng có yêu cầu thì các bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Út Kh, chị Nguyễn Thị Ngọc T2, chị Nguyễn Thị Ngọc T3 có trách nhiệm giao lại tài sản thế chấp mà các ông, bà, các chị đang quản lý để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật (đính kèm theo sơ đồ, vị trí, diện tích, tứ cận thửa đất số NKS, tờ bản đồ số 6, tại Ấp MB, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng, thửa đất số MHKH, tờ bản đồ số 7, tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng do Công ty trách nhiệm hữu hạn Hưng Phú Thành lập cùng ngày 28/8/2020). Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Út Kh còn phải đốn hạ tất cả mía trồng trên phần diện tích đất thuộc thửa đất số NKS do bà Kh đang quản lý, sử dụng để giao diện tích đất này cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Út Kh có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ án khác về quan hệ cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Kh với với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H.”

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 27-01-2022, ông Nguyễn Văn T kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án trên theo hướng cho bị đơn trả nợ dần đến khi hết nợ và không đồng ý trả lãi.

- Ngày 22-02-2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng áp dụng khoản

2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa án sơ thẩm về xử lý tài sản trên đất là căn nhà của ông T, bà H.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ngân hàng không rút lại đơn khởi kiện, ông T không rút đơn kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị; bà Nguyễn Thị Út Kh đề nghị được chuyển nhượng thửa đất số NKS, tờ bản đồ số 6, tại ấp Mỹ Bình và thửa đất số MHKH, tờ bản đồ số 7, tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng mà bà Kh đã nhận cố của ông T, bà H; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của việc kháng nghị, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo hướng xử lý căn nhà và các vật kiến trúc khác của ông T, bà H gắn liền với thửa đất số MHKH, tờ bản đồ số 7, diện tích 7.756m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 110849, số vào sổ CH01080, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp ngày 10-02-2015 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo ngày 27/01/2022, thời hạn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phù hợp quy định tại các Điều 271, 272, 273 và các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 21-6-2022 và ý kiến của ông Nguyễn Văn T tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị xác định phạm vi bảo đảm của từng tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này đã hết thời hạn kháng cáo và vượt quá phạm vi kháng cáo theo đơn đề ngày 27-01-2022 của ông T nên không được xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Riêng đề nghị của bà Nguyễn Thị Út Kh về việc được chuyển nhượng thửa đất số NKS, tờ bản đồ số 6, tại ấp Mỹ Bình và thửa đất số MHKH, tờ bản đồ số 7, tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng mà bà Kh đã nhận cố của ông T và bà Nguyễn Thị H do không thuộc phạm vi giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Út B, bà Nguyễn Thị Út N, ông Nguyễn Văn Nh, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Bé M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Bé S, bà Nguyễn Thị T6 đã được Tòa án

triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[5] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thừa nhận của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết sau đây là sự thật:

[5.1] Ông T, bà H còn nợ Ngân hàng theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0140/19/HĐTD/TĐ/TN1 ngày 01-8-2019 số tiền tạm tính đến hết ngày 13-01-2022 tổng cộng là 943.402.571 đồng, gồm 733.499.977 đồng gốc, 142.678.319 đồng lãi trong hạn, 67.224.275 đồng lãi quá hạn.

[5.2] Tài sản đảm bảo nghĩa vụ trả nợ gồm:

[5.2.1] Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0058/17/HĐTC/TĐ/TN1 ngày 27-7-2017, được Văn phòng công chứng Trần Văn Năm chứng nhận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Mỹ Tú đăng ký thế chấp cùng ngày 27-7-2017:

[5.2.1.1] Quyền sử dụng thửa đất số SSK, tờ bản đồ số 7, diện tích 6.094,7m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 230200, số vào sổ CS01464 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27-5-2016 cho ông Nguyễn Văn T;

[5.2.1.2] Quyền sử dụng thửa đất số MHKH, tờ bản đồ số 7, diện tích 7.756m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 110849, số vào sổ CH01080 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp ngày 10-02-2015 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H.

[5.2.2] Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0059/17/HĐTC/TĐ/TN1 được giao kết ngày 27-7-2017, được Văn phòng công chứng Trần Văn Năm chứng nhận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Mỹ Tú đăng ký thế chấp cùng ngày 27-7-2017:

[5.2.2.1] Quyền sử dụng thửa đất số NKS, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.000m² (300m² loại đất T, 2.700m² loại đất LN), tại Ấp MB, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 356193, số vào sổ 2451 QSDĐ/QĐ.UBH do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp ngày 27-02-2004 cho hộ ông Nguyễn Văn T.

[5.2.2.2] Quyền sử dụng thửa đất số NTS, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.900m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 353930, số vào sổ 2420 QSDĐ/QĐ.UBH do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp ngày 18-11-2003 cho hộ ông Nguyễn Văn T.

[6] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử thấy rằng theo thỏa thuận tại Điều 8, Điều 10 của hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0140/19/HĐTD/TĐ/TN1 ngày 01-8-2019 thì ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn

Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi cho Ngân hàng. Nên án sơ thẩm xử buộc ông T, bà H trả cho Ngân hàng số tiền 943.402.571 đồng còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (gồm 733.499.977 đồng gốc, 142.678.319 đồng lãi trong hạn, 67.224.275 đồng lãi quá hạn) là có căn cứ, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng, khoản 2 Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía Ngân hàng không đồng ý cho ông T, bà H được trả dần tiền gốc và miễn trả tiền lãi nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T.

[7] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

[7.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T cho rằng khi ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0058/17/HĐTC/TĐ/TN1 ngày 27-7-2017 thì ông T, bà Nguyễn Thị H chưa xây dựng căn nhà và các vật kiến trúc khác trên thửa đất số MHKH, tờ bản đồ số 7, diện tích 7.756m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 110849, số vào sổ CH01080 ngày 10-02-2015 nên các tài sản trên thửa đất này không thuộc tài sản thế chấp như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

[7.2] Hội đồng xét xử nhận thấy theo yêu cầu của Ngân hàng tại đơn khởi kiện ngày 29-4-2020, trường hợp ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H không có khả năng trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tại Điều 1, Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0058/17/HĐTC/TĐ/TN1 ngày 27-7-2017, hai bên thỏa thuận ông T, bà H thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng thửa đất số MHKH, tờ bản đồ số 7, diện tích 7.756m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 110849, số vào sổ CH01080 ngày 10-02-2015 và tất cả tài sản thuộc sở hữu của ông T, bà H gắn liền với thửa đất này để bảo đảm cho các khoản nợ mà ông T, bà H phải trả cho Ngân hàng phát sinh từ các hợp đồng tín dụng được hai bên ký trong thời hạn 10 năm, kể từ ngày thế chấp.

[7.3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất số MHKH vào ngày 18-8-2020, qua đó đã ghi nhận trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích 113,68m², kết cấu mái lợp tole, nền gạch men, móng cột + đà bê tông cốt thép, trần nhựa và mái che có diện tích 24,3m², kết cấu cột bê tông đúc sẵn, kèo kẽm hộp, đòn tay gỗ tạp, nền đất được vợ chồng ông T, bà H xây dựng vào năm 2018 (bút lục 149-154). Đồng thời, kết quả đo đạc ngày 28-8-2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Hưng Phú Thành (bút lục 155) thể hiện ngoài các tài sản này, trên thửa đất số MHKH còn có sân xi măng và theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02-6-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì có kích thước (4,42 x 2,83)m + (5,33 x 9,7)m + (12,56 x

10,45)m, trong đó đoạn (4,42 x 2,83)m + (5,33 x 9,7)m được ông T, bà H xây dựng vào tháng 6-2021.

[7.4] Theo trình bày của ông T, bà H tại biên bản lấy lời khai ngày 12-11-2020 (bút lục 121-123) và tại phiên tòa sơ thẩm thì các tài sản trên đất thuộc sở hữu của ông T, bà H và đồng ý cho Ngân hàng xử lý các tài sản này để thu hồi nợ trong trường hợp ông T, bà H không trả nợ hoặc trả nợ đầy đủ. Vì vậy, đủ cơ sở xác định căn nhà và các vật kiến trúc khác đã được ông T, bà H xây dựng, nằm trên thửa đất số MHKH, tờ bản đồ số 7 cũng thuộc tài sản thế chấp để bảo đảm nợ vay đối với Ngân hàng theo quy định tại khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 12 Điều 1 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 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. Nhưng khi chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên xử lý các tài sản này là thiếu sót, gây khó khăn cho việc thi hành án. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ chấp nhận.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của ông Nguyễn Văn T không có căn cứ chấp nhận; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên được chấp nhận.

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

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc tổng cộng là 13.660.000 đồng (cấp sơ thẩm 11.770.000 đồng và cấp phúc thẩm 1.890.000 đồng): Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ để hoàn trả lại cho Ngân hàng vì Ngân hàng đã nộp tạm ứng trước theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 162 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Ông Nguyễn Văn T phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm do án sơ thẩm được giữ nguyên theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng và khoản 12 Điều 1 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 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;

Áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

II. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 13-01-2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam về yêu cầu trả số tiền vốn gốc còn nợ, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H.

2. Xử buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam số tiền vay vốn gốc còn nợ 733.499.977 đồng, lãi trong hạn 142.678.319 đồng, lãi quá hạn 67.224.275 đồng. Tổng cộng vốn gốc và lãi là 943.402.571 đồng (chín trăm bốn mươi ba triệu bốn trăm linh hai nghìn năm trăm bảy mươi một đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 14-01-2022) các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục 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 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 Thương mại cổ phần N Việt Nam thì lãi suất mà ông T, bà H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam.

3. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0058/17/HĐTC/TĐ/TN1 ngày 27-7-2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0059/17/HĐTC/TĐ/TN1 ngày 27-07-2017 gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số SSK, tờ bản đồ số 7, diện tích 6.094,7m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 230200, số vào sổ CS01464, cấp ngày 27-5-2016, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Văn T.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số MHKH, tờ bản đồ số 7, diện tích 7.756m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 110849, số vào sổ CH01080, cấp ngày 10-02-2015, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H; cùng các tài sản gắn liền với đất sau đây:

+ Căn nhà cấp 4 có diện tích 113,68m², kết cấu mái lợp tole, nền gạch men, móng cột + đà bê tông cốt thép, trần nhựa và mái che có diện tích 24,3m², kết cấu cột bê tông đúc sẵn, kèo kẽm hộp, đòn tay gỗ tạp, nền đất.

+ Sân xi măng có kích thước (4,42 x 2,83)m + (5,33 x 9,7)m + (12,56 x 10,45)m.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số NKS, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.000m² (trong đó 300m² loại đất T và 2.700m² loại đất LN), tại Ấp MB, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 356193, số vào sổ 2451 QSDĐ/QĐ.UBH cấp ngày 27-02-2004, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số NTS, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.900m², tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 353930, số vào sổ 2420 QSDĐ/QĐ.UBH cấp ngày 18-11-2003, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T.

Khi Ngân hàng có yêu cầu thì các bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Út Kh, chị Nguyễn Thị Ngọc T2, chị Nguyễn Thị Ngọc T3 có trách nhiệm giao lại tài sản thế chấp mà các ông, bà, các chị đang quản lý để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật (đính kèm theo sơ đồ, vị trí, diện tích, tứ cận thửa đất số NKS, tờ bản đồ số 6, tại Ấp MB, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng, thửa đất số MHKH, tờ bản đồ số 7, tại Ấp MH, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng do Công ty trách nhiệm hữu hạn Hưng Phú Thành lập cùng ngày 28-8-2020). Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Út Kh còn phải đốn hạ tất cả mía trồng trên phần diện tích đất thuộc thửa đất số NKS do bà Kh đang quản lý, sử dụng để giao diện tích đất này cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Út Kh có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ án khác về quan hệ cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Kh với với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H.

5. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Các bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 40.302.077 đồng (bốn mươi triệu ba trăm linh hai nghìn không trăm bảy mươi bảy đồng).

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.294.000 đồng (mười một triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/Nợ 0002390 ngày 01 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu

số 003576 ngày 08-02-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng; ông Nguyễn Văn T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc tổng cộng là 13.660.000 đồng: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ để hoàn trả lại cho Ngân hàng vì Ngân hàng đã nộp tạm ứng trước.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND huyện Mỹ Tú;
- VKSND T. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Tú;
- Lưu hồ sơ vụ án, P.KTNV&THA.

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

Nguyễn Vĩnh Khương