

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 13/2021/DS-PT

Ngày 20 -01 - 2021

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: Bà Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Ông Lê Thanh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ca Kiều Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần K

Địa chỉ: số 40-42-44, đường Phạm Hồng T, phường Vĩnh T V, thành phố Rạch G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà M C, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP K chi nhánh Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền số 1423/UQ-NHKL ngày 25/8/2020); *Người được ủy quyền lại:* Ông Trần Quốc S, chức vụ: Phó phòng KHCN-KHDN Ngân hàng TMCP K chi nhánh Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền số 1829/UQ-CNBL ngày 21/12/2020) (có mặt).

- Đồng bị đơn:

1. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1940; Địa chỉ: Số 108/1, đường Võ Thị S, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1968 và ông Hoàng Văn H, sinh năm 1974; Cùng địa chỉ: Số 108/1, đường Võ Thị S, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (Theo Giấy ủy quyền ngày 30/9/2020) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Vũ Thị T: Bà Trương Thị Mỹ N, là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV M Quốc, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Ông Hoàng Văn M, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 52 Dãy 2A, Lô A, đường quy hoạch, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Vắng mặt).

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

1. Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1967 (Có mặt);
2. Bà Võ Mỹ T, sinh năm 1969 (Có mặt);
3. Chị Hoàng Thị Mỹ H, sinh năm 1999 (Có mặt);
4. Chị Hoàng Xuân H, sinh năm 1991 (Vắng mặt);
5. Chị Hoàng Xuân H2, sinh năm 1994 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Hẻm 2, đường Hương Lộ 6, khóm C, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Vũ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần K trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần K và bà Vũ Thị T, người liên đới chịu trách nhiệm là ông Hoàng Văn M đã ký kết hợp đồng tín dụng số HD9065/HĐTD ngày 01/6/2011 vay số tiền 120.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận nợ lần đầu, lãi suất trong hạn 2%/tháng trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 4 lãi suất cho vay được điều chỉnh 3 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 0,84%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150%, phạt chậm trả lãi 0,1%/ngày, ngày giải ngân 07/6/2011, ngày đến hạn 07/6/2012, vốn và lãi trả cuối kỳ, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số HD9065/HĐTD ngày 01/6/2011, bà Vũ Thị T đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần K hợp đồng thế chấp số HD9065/HĐTC ngày 01/6/2011 thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất gồm:

Quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 921 tờ bản đồ 05-3, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935894 ngày 19/02/2009 cho bà Vũ Thị T, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 66,5m², đất tọa lạc tại khóm G, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 378 tờ bản đồ 08, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AĐ 918169 ngày 03/7/2006 cho bà Vũ Thị T, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 237 m², đất tọa lạc tại khóm G, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Kể từ ngày vay đến nay ông Hoàng Văn M và bà Vũ Thị T chưa thanh toán gốc lãi cho ngân hàng nên đã vi phạm nghĩa vụ giao kết trong hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu bà T thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc là 120.000.000 đồng, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm gồm lãi trong hạn 21.993.067 đồng, lãi quá hạn 364.932.400 đồng, phạt chậm trả lãi 66.660.985 đồng và yêu cầu bà T phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa T toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Nếu bà Vũ Thị T không có khả năng trả nợ thì yêu cầu ông Hoàng Văn M là người có trách nhiệm liên đới có nghĩa vụ trả nợ thay bà T.

Trường hợp bà T và ông M không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần phạt chậm trả lãi 66.660.985 đồng.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 18/6/2020 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Vũ Thị T trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần K, bà T thừa nhận khoản vay theo hợp đồng tín dụng HD9065/HĐTD ngày 01/6/2011 đã ký kết với Ngân hàng và đồng ý trả nợ gốc và lãi theo quy định, chữ ký trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp là chữ ký, chữ viết của bà. Tuy nhiên, do tuổi bà đã cao không có khả năng lao động nên yêu cầu xem xét được trả dần khoản nợ trên. Trường hợp không trả được nợ thì bà thống nhất để ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Theo bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn M trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần K, ông M thừa nhận khoản vay theo hợp đồng tín dụng HD9065/HĐTD ngày 01/6/2011 đã ký kết với Ngân hàng và ông đồng ý trả nợ gốc và lãi trong hạn theo quy định, đối với lãi quá hạn, lãi phạt ông không đồng ý trả. Tuy nhiên, do tuổi đã cao, khả năng lao động giảm sút nên yêu cầu xem xét được trả dần khoản nợ trên.

Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn H trình bày: Nguồn gốc diện tích đất đang thế chấp ngân hàng của mẹ ông là bà Vũ Thị T nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T năm 2006, sau khi nhận chuyển nhượng bà T xây dựng 01 căn nhà trên đất để ở. Cùng năm 2006 do ông H chưa có nhà nên bà T cho ông H quyền sử dụng diện tích đất là cái ao phía sau nhà bà T để xây dựng nhà. Ông và bà Võ Mỹ T (vợ ông H) mua vật tư, thuê nhân công san lấp ao, xây dựng 01 căn nhà cấp 4 năm 2007 và sử dụng ổn định đến nay. Khi bà T cho quyền sử dụng đất có nói là cho ông H xây nhà ở ổn định, việc không tách thửa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Hoàng Văn H được vì bà Vũ Thị T đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần K.

Theo biên bản ghi lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Mỹ T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Hoàng Văn H và yêu cầu không phát mãi tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất gắn liền của bà và ông H. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp thì yêu cầu bà Vũ Thị T hoàn trả giá trị căn nhà cho gia đình bà T.

Theo các bản tự khai những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Xuân H2, chị Hoàng Xuân H và chị Hoàng Thị Mỹ H thống nhất trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của ông Hoàng Văn H và bà Võ Mỹ T, không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng liên quan đến căn nhà và quyền sử dụng đất gắn liền của ông H và bà T, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ngân hàng phát mãi tài sản thì yêu cầu bà Vũ Thị T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản cho ông H và bà T.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với bà Vũ Thị T, ông Hoàng Văn M.

Buộc bà Vũ Thị T trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền 506.825.467 đồng (*Năm trăm lẻ sáu triệu, tám trăm hai mươi lăm nghìn, bốn trăm sáu mươi bảy đồng*), trong đó nợ gốc là 120.000.000 đồng, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm gồm lãi trong hạn 21.993.067 đồng, lãi quá hạn 364.932.400 đồng.

Trường hợp bà Vũ Thị T không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì ông Hoàng Văn M có nghĩa vụ thanh toán nợ thay cho bà Vũ Thị T.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp bà Vũ Thị T, ông Hoàng Văn M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng thương mại Cổ phần K được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án. Tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 921 tờ bản đồ 05-3, đã được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935894 ngày 19/02/2009 cho bà Vũ Thị T, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 66,5 m², đất tọa lạc tại khóm G, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, qua xem xét thẩm định tại chỗ đất thế chấp

hiện trạng đất để trống không có tài sản, vật, kiến trúc nào khác.

- Quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 378 tờ bản đồ 08, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 918169 ngày 03/7/2006 cho bà Vũ Thị T, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 237 m², đất tọa lạc tại khóm G, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Qua xem xét thẩm định tại chỗ đất thể chấp hiện trạng trên đất có 02 tài sản gồm:

+ Tài sản thứ nhất: Căn nhà do bà Vũ Thị T sở hữu và quản lý sử dụng có cấu trúc nhà trệt, móng cột đà bê tông cốt thép, khung sườn xà gồ bằng gỗ, mái lợp tole fibrociment, nền lát gạch ceramic đóng trần thạch cao phòng khách, diện tích (4,6m x 11m) + (6,0m x 4,1m) = 77m².

+ Tài sản thứ hai: Căn nhà do ông Hoàng Văn H và bà Võ Mỹ T sở hữu có cấu trúc móng cột đà bê tông cốt thép, mái lợp tole, nền tráng ciment, diện tích ngang 4,5m x dài 11,6m = 52,2m², sân trước nhà khung sườn sắt, mái lợp tole, diện tích ngang 6,0 x dài 2,6m, sân xi măng bên hông nhà diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Vũ Thị T có chiều ngang 1,5m x dài 11,6m. Căn nhà và phần sân do bà Võ Mỹ T, ông Hoàng Văn H, chị Hoàng Xuân H2, chị Hoàng Xuân H, chị Hoàng Thị Mỹ H quản lý sử dụng.

Trong trường hợp bà Võ Mỹ T và ông Hoàng Văn H có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thứ hai gồm căn nhà và sân xi măng do ông H, bà T sở hữu thì ông H, bà T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải trả giá trị căn nhà.

Trường hợp bà Võ Mỹ T và ông Hoàng Văn H không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thứ hai gồm căn nhà và sân xi măng do ông H, bà T sở hữu thì buộc ông Hoàng Văn H, bà Võ Mỹ T, chị Hoàng Thị Mỹ H, chị Hoàng Xuân H2, chị Hoàng Xuân H di dời, giao lại căn nhà khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với số tiền lãi phạt chậm trả lãi 66.660.985 đồng (*Sáu mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn, chín trăm tám mươi lăm đồng*).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, về Luật thi hành án trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 04 tháng 12 năm 2020, bị đơn bà Vũ Thị T kháng cáo không đồng ý toàn bộ án sơ thẩm. Yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, xác định bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đưa thiếu một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngân hàng thương mại cổ phần K khởi kiện buộc bà Vũ Thị T và ông Hoàng Văn M thanh toán tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng và bà T, ông M, đây là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đồng bị đơn bà Vũ Thị T và ông Hoàng Văn M có nơi cư trú tại thành phố B, tỉnh Bạc Liêu nên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Ngày 24/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm, không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 04/10/2020 bị đơn bà Vũ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án. Đơn kháng cáo của bà T nộp trong thời hạn quy định, bà T thuộc trường hợp được miễn án phí. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng thẩm quyền.

[1.3] Đối với người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự trong vụ án. Bị đơn bà Vũ Thị T đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Hoàng Văn D và ông Hoàng Văn H và ông D, ông H có mặt tại Tòa; bị đơn ông Hoàng Văn M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Hoàng Xuân H và Hoàng Xuân H2 đã được Tòa án đã triệu tập xét xử hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông M và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan H và H2.

[2] Về nội dung: Đủ cơ sở xác định thực tế giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K và bà Vũ Thị T, ông Hoàng Văn M có ký kết hợp đồng tín dụng số HD9065/HĐTD ngày 01/6/2011, bà T và ông M thống nhất có ký kết hợp đồng nêu trên và còn nợ Ngân hàng số tiền vốn gốc 120.000.000 đồng cùng số nợ lãi

suất theo yêu cầu của Ngân hàng, bà T và ông M cam kết sẽ thanh toán nợ cho Ngân hàng. Xét thấy, hợp đồng tín dụng được các bên tự nguyện ký kết, hình thức, nội dung thỏa thuận của các bên là phù hợp, không trái quy định pháp luật, bà T và ông M thừa nhận nợ và cam kết trả nợ nên cấp sơ thẩm xác định đây là tình tiết sự kiện không phải chứng M và chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đối với bà T và ông M về việc buộc bà T và ông M thanh toán nợ vay cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ.

[3] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản: Về hình thức hợp đồng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD9065/HĐTC ngày 01/6/2011 được lập thành văn bản phù hợp quy định của pháp luật, 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 02 quyền sử dụng đất tại thửa số 921, tờ bản đồ 05-3, diện tích 66,5 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935894 ngày 19/02/2009 và tại thửa số 378, tờ bản đồ 08, diện tích 237 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 918169 ngày 03/7/2006, cả hai Giấy chứng nhận đều được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Vũ Thị T và 02 phần đất đều tọa lạc tại khóm G, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Hiện trạng diện tích 66,5 m² thửa số 921, tờ bản đồ 05-3 để trống không có tài sản, vật, kiến trúc nào khác; còn trên diện tích 237 m² thửa số 378, tờ bản đồ 08 có 02 căn nhà, gồm 01 căn nhà do bà Vũ Thị T xây dựng, quản lý sử dụng và 01 căn nhà do ông Hoàng Văn H, bà Võ Mỹ T xây dựng, quản lý sử dụng.

[4] Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện ngày 06/7/2020 thể hiện trên các phần diện tích đất và 02 căn nhà nêu trên, chỉ có bà T, ông H, bà T, chị Hoàng Xuân H2, chị Hoàng Xuân H, chị Hoàng Thị Mỹ H quản lý, sử dụng, ngoài ra không có ai khác. Tại biên bản thẩm định này còn nêu rõ *“do bà T đã lớn tuổi nên không sinh sống trong căn nhà trên thửa 378 của bà mà thường đi nhà con ruột ở, nhà thường xuyên đóng cửa gần 01 năm nay”*. Tại buổi thẩm định có mặt ông Hoàng Văn M trực tiếp chứng kiến suốt quá trình làm việc, ký tên xác nhận nội dung thẩm định. Do đó, cấp sơ thẩm xác định ngoài bà T, ông H, bà T và các con của ông H bà T là H2, H, H thì không còn ai khác trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản thế chấp là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, ông D cung cấp tờ tường trình cho rằng còn có ông Hoàng Văn D, bà Nguyễn Thị U là những người có quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến tài sản thế chấp, đề nghị hủy án sơ thẩm do đưa thiếu những người này nhưng không chứng minh được họ có liên quan như thế nào đến tài sản thế chấp. Mặt khác, chính ông D thừa nhận ông có thuê nhà ở nơi khác và bà T cùng sinh sống với ông ở nhà thuê; ông H cũng thừa nhận không sinh sống trong nhà trên đất tranh chấp do đi làm ăn. Do đó, không có căn cứ chấp nhận ý kiến của ông D về việc cấp sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[5] Căn cứ lời thừa nhận của bà T về việc bà có giao kết hợp đồng thế chấp tài sản số HD9065/HĐTC ngày 01/6/2011 với Ngân hàng, chữ ký trong hợp đồng thế chấp là của bà T ký và viết. Do đó, việc bà T ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, bà T đã dùng các tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho khoản vay của bà theo các điều khoản được quy định cụ thể tại hợp đồng thế

chấp. Xét thấy, 02 quyền sử dụng đất thế chấp và căn nhà của bà T quản lý, sử dụng đều là tài sản hợp pháp của bà T. Mặc dù bà T, ông H, bà T thống nhất xác định năm 2006, bà T có cho ông H diện tích đất phía sau căn nhà bà T để xây nhà ở nhưng chính bà T, ông H, bà T đều thừa nhận việc tặng cho không làm văn bản, không lập hợp đồng tặng cho có công chứng, chứng thực, chưa kê khai đăng ký chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Hoàng Văn H. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ quy định pháp luật về giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực và phải được kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giao dịch mới hoàn thành để khẳng định bà T mới là người có quyền sử dụng đất hợp pháp và xác định hợp đồng thế chấp số HD9065/HĐTC có hiệu lực đối với phần đất gắn liền với căn nhà của ông Hoàng Văn H là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[6] Đối với 01 căn nhà và phần sân xi măng của ông Hoàng Văn H và bà Võ Mỹ T trên thửa đất số 378, tờ bản đồ 08, diện tích 237 m². Xét thấy, ông H và bà T là chủ sở hữu tài sản trên đất thế chấp nhưng không phải là người sử dụng đất, ông H, bà T không ký tên vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD9065/HĐTC nhưng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật nên không vô hiệu. Cấp sơ thẩm căn cứ quy định khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm để xử lý tài sản thế chấp trong vụ án là phù hợp, đúng quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm cũng đã vận dụng tinh thần Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 để dành quyền ưu tiên chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà cho ông H, bà T, nhận định căn nhà là tài sản thuộc sở hữu của ông H và bà T nên trong trường hợp ông H, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không phải trả giá trị căn nhà.

[7] Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Vũ Thị T đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung do cấp sơ thẩm không đưa một số người liên quan là các con của bà T tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử xét thấy, như đã phân tích trên, đất thế chấp tọa lạc tại khóm G, phường A, thành phố B và đã được xem xét, thẩm định có căn nhà của bà T thường xuyên đóng cửa gần 01 năm, còn sổ hộ khẩu ông D cung cấp có tên ông D, ông H và một số người con của bà T nhưng địa chỉ ở đường Võ Thị S, phường C, thành phố B. Sổ hộ khẩu là hình thức quản lý con người về mặt hành chính của cơ quan nhà nước, người có tên trong sổ hộ khẩu không đồng nghĩa với việc người đó là chủ sở hữu tài sản là căn nhà, ông D và ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh các ông và vợ con ông D có liên quan đến tài sản thế chấp, không có căn cứ xác định ông D, bà U và các con của ông D, bà U có liên quan đến tài sản thế chấp. Mặt khác, khi kháng cáo bà T cũng không đặt ra yêu cầu liên quan đến ông Hoàng Văn D, bà Nguyễn Thị U, bà T chỉ kháng cáo không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc ông D và ông H

bổ sung yêu cầu kháng cáo xin hủy án sơ thẩm là vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu. Do đó, cấp sơ thẩm không đưa ông Hoàng Văn D, bà Nguyễn Thị U và các con của ông D, bà U vào tham gia tố tụng là phù hợp. Ngoài ra luật sư còn nêu một số sai sót của cấp sơ thẩm trong thủ tục ủy quyền và công khai chứng cứ nhưng xét thấy các vấn đề luật sư đặt ra không làm ảnh hưởng đến nội dung và bản chất của vụ án. Do đó, không chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Vũ Thị T.

[8] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[9] Án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà T nhưng bà T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 nên miễn án phí cho bà T.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng khoản 2 Điều 325, Điều 463, Điều 466; điểm b khoản 1 Điều 157; Điều 429; điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với bà Vũ Thị T, ông Hoàng Văn M.

Buộc bà Vũ Thị T trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền 506.825.467 đồng (*Năm trăm lẻ sáu triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm sáu mươi bảy đồng*), trong đó nợ gốc là 120.000.000 đồng, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm gồm lãi trong hạn 21.993.067 đồng, lãi quá hạn 364.932.400 đồng.

Trường hợp bà Vũ Thị T không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì ông Hoàng Văn M có nghĩa vụ thanh toán nợ thay cho bà Vũ Thị T.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp bà Vũ Thị T, ông Hoàng Văn M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng thương mại Cổ phần K được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án. Tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 921 tờ bản đồ 05-3, đã được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935894 ngày 19/02/2009 cho bà Vũ Thị T, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 66,5 m², đất tọa lạc tại khóm G, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, qua xem xét thẩm định tại chỗ đất thế chấp hiện trạng đất để trống không có tài sản, vật, kiến trúc nào khác.

- Quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 378 tờ bản đồ 08, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 918169 ngày 03/7/2006 cho bà Vũ Thị T, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 237 m², đất tọa lạc tại khóm G, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Qua xem xét thẩm định tại chỗ đất thế chấp hiện trạng trên đất có 02 tài sản gồm:

- + Tài sản thứ nhất: Căn nhà do bà Vũ Thị T sở hữu và quản lý sử dụng có cấu trúc nhà trệt, móng cột đà bê tông cốt thép, khung sườn xà gồ bằng gỗ, mái lợp tole fibrociment, nền lát gạch ceramic đóng trần thạch cao phòng khách, diện tích (4,6m x 11m) + (6,0m x 4,1m) = 77m².

- + Tài sản thứ hai: Căn nhà do ông Hoàng Văn H và bà Võ Mỹ T sở hữu có cấu trúc móng cột đà bê tông cốt thép, mái lợp tole, nền tráng ciment, diện tích ngang 4,5m x dài 11,6m = 52,2m², sân trước nhà khung sườn sắt, mái lợp tole, diện tích ngang 6,0 x dài 2,6m, sân xi măng bên hông nhà diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Vũ Thị T có chiều ngang 1,5m x dài 11,6m. Căn nhà và phần sân do bà Võ Mỹ T, ông Hoàng Văn H, chị Hoàng Xuân H2, chị Hoàng Xuân H, chị Hoàng Thị Mỹ H quản lý sử dụng.

Trong trường hợp bà Võ Mỹ T và ông Hoàng Văn H có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thứ hai gồm căn nhà và sân xi măng do ông H, bà T sở hữu thì ông H, bà T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải trả giá trị căn nhà.

Trường hợp bà Võ Mỹ T và ông Hoàng Văn H không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thứ hai gồm căn nhà và sân xi măng do ông H, bà T sở hữu thì buộc ông Hoàng Văn H, bà Võ Mỹ T, chị Hoàng Thị Mỹ H, chị Hoàng Xuân H2, chị Hoàng Xuân H di dời, giao lại căn nhà khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với số tiền lãi phạt chậm trả lãi 66.660.985 đồng (*Sáu mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi nghìn chín trăm tám mươi lăm đồng*).

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Vũ Thị T và ông Hoàng Văn M hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*).

5. Về án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm: Bà Vũ Thị T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã nộp 13.650.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0006821 ngày 29/5/2020, Ngân hàng Thương mại cổ phần K được hoàn lại toàn bộ.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Vũ Thị T.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2, Điều 26 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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí M (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND thành phố B (01 bản);
- CCTHADS thành phố B (01 bản);
- Các đương sự (08 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

(Đã ký)

Châu Minh Nguyệt