TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2021/DS-PT
Ngày: 26/4/2021
V/v Tranh chấp HĐ tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán –Chủ tọa phiên tòa : Ông Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán : Ông Thiềm Quốc Khanh

Bà Hà Thị Phương Thanh

***-Thư ký phiên tòa*:** Ông Phan Văn Khải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Bà Đỗ Thị Hồng Nhi kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 250/2020/TLPT ngày 07 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn : Ngân hàng TMCP A.

Địa chỉ: N, phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Thanh C

Địa chỉ: khu phố M, đường T, phường T, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 4năm 2021)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc P

Cùng địa chỉ: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

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

Ông Lê Huỳnh Duy K - Lê Thị Kim L

Cùng địa chỉ: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc P có ký hai hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng TMCP A (gọi tắt là Ngân hàng) để vay 900.000.000 đồng cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số LOX.CN.27.270514 ngày 28/5/2014, số tiền vay 300.000.000 đồng, mục đích vay để mua nhà đất, thời hạn vay 120 tháng (kể từ ngày 28/5/2014 đến ngày 28/5/2024).

2. Hợp đồng cấp tín dụng số LOX.CN.147.021015 ngày 06/10/2015, số tiền vay 600.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 12 tháng, chia làm hai lần giải ngân, lần 01: 500.000.000 đồng, lần 02: 100.000.000 đồng.

Để bảo đảm số nợ vay ông P ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LOX.BĐCN.01.040613 ngày 06/6/2013 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số LOX.BĐCN.01.040613/SĐBS-01 ngày 03/10/2015, thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại các thửa 912, 915, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, do ông Nguyễn Ngọc P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000895, do UBND huyện T cấp ngày 17/9/1993. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"00228, cấp ngày 25/7/2005. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 460/CN.CQ.UBH. cấp ngày 22/7/1993.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LOX.BĐCN.15.270514 ngày 27/5/2014, thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa 245, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "Q"02145, cấp ngày 18/9/2009, do ông Lê Huỳnh Duy K đứng tên, cập nhật chuyển nhượng hết thửa cho ông Nguyễn Ngọc P đứng tên ngày 31/3/2014.

Quá trình vay ông P có thanh toán được một phần nợ gốc và lãi, sau đó thì vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.011.397.657 đồng, trong đó nợ gốc: 623.687.492 đồng; nợ lãi 387.710.164 đồng, không yêu cầu lãi phạt. Nếu bị đơn không trả thì yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp gồm đất và các tài sản gắn liền với đất tại các thửa 245, 912, 915 để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc P trình bày:

Ông thừa nhận số nợ như Ngân hàng trình bày và đồng ý trả nhưng do hoàn cảnh đang khó khăn, làm ăn thua lỗ dẫn đến không có khả năng trả một lần, ông yêu cầu được trả dần. Đối với tài sản thế chấp ông đồng ý cho phát mãi toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 912, 915 do ông đứng tên, riêng thửa 245 có căn nhà trên đất là của bà L, ông K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về vay nợ: Buộc ông Nguyễn Ngọc P phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền vay nợ gốc là 623.687.492 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 09/10/2020 là 387.710.164 đồng. Vậy tổng số tiền phải thanh toán là 1.011.397.657 đồng.

Ông P phải chịu lãi phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 10/10/2020 cho đến khi thanh toán hết số nợ trên (lãi suất được tính theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết).

Về thời gian và phương thức thanh toán: Do Chi cục thi hành án dân sự quận thốt Nốt giải quyết theo quy định pháp luật.

Về tài sản thế chấp: Trường hợp ông P thanh toán không đầy đủ hoặc không thanh toán nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá các tài sản đảm bảo thế chấp để thu hồi nợ bao gồm:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LOX.BĐCN.01.040613 ngày 06/6/2013 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số LOX.BĐCN.01.040613/SĐBS-01 ngày 03/10/2015, thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại các thửa 912, 915, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, do ông Nguyễn Ngọc P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000895, do UBND huyện T cấp ngày 17/9/1993. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"00228, cấp ngày 25/7/2005. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 460/CN.CQ.UBH. cấp ngày 22/7/1993.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LOX.BĐCN.15.270514 ngày 27/5/2014, thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa 245, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "Q"02145, cấp ngày 18/9/2009, do ông Lê Huỳnh

Duy K đứng tên, cập nhật chuyển nhượng hết thửa cho ông Nguyễn Ngọc P đứng tên ngày 31/3/2014.

Đối với toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất 245 là thuộc quyền sở hữu của ông Lê Huỳnh Duy K, bà Lê Thị Kim L. Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo thế chấp tại thửa 245 thì ông K bà L được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất đang sử dụng. trường hợp ông K bà L không có khả năng nhận chuyển nhượng đất thì khi phát mãi quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa 245 ông K bà L được quyền nhận lại giá trị tài sản thuộc sở hữu của mình tại thời điểm thi hành án.

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

Ngày 21/10/2020, Ngân hàng TMCP A kháng cáo yêu cầu buộc ông P trả ngay số tiền nợ gốc lãi và Ngân hàng được yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 245.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo

Các đương sự còn lại giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày nêu trên .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung giải quyết vụ án: Thửa 245, ông Lê Huỳnh Duy K bà Lê Thị Kim L đang sử dụng, sinh sống. Theo nội dung bản án lệ số 11/2017/AL thì hợp đồng thế chấp đối với thửa đất này hợp pháp, đúng quy định. Tuy nhiên cần cho ông K, bà L được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có căn nhà đang ở khi phát mãi như cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

Với những ý kiến nêu trên, Đai diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngân hàng tương mại cổ phần A (gọi tắt là Ngân hàng) khởi kiện ông Nguyễn Ngọc P phải thanh toán nợ vay gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Căn cứ khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: " *Tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận"* ông P không có đăng ký kinh doanh do đó cấp sơ thẩm xác định tranh chấp là vụ việc dân sự và thụ lý, xét xử theo quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tín dụng là có căn cứ đúng pháp luật.

Quá trình thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm bị đơn thừa nhận có ký hai hợp đồng tín dụng, hợp đồng tín dụng trung dài hạn số LOX.CN.27.270514 ngày 28/5/2014, số tiền vay 300.000.000 đồng, mục đích vay để mua nhà đất, thời hạn vay 120 tháng (kể từ ngày 28/5/2014 đến ngày 28/5/2024); hợp đồng cấp tín dụng số LOX.CN.147.021015 ngày 06/10/2015, số tiền vay 600.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 12 tháng, chia làm hai lần giải ngân, lần 01: 500.000.000 đồng, lần 02: 100.000.000 đồng. Do chưa thanh toán được nợ hiện còn thiếu nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi là 1.011.397.657 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Do đó đủ cơ sở kết luận ông P có ký kết hợp đồng tín dụng vay 900.000.000 đồng và thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 912, 915 và 245 là có căn cứ.

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo.

[2] Đối với Ngân hàng TMCP A kháng cáo yêu cầu buộc ông P trả ngay số tiền nợ gốc, lãi và Ngân hàng được yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 245.

Với yêu cầu này là không có căn cứ để chấp nhận với các lý do sau:

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LOX.BĐCN.15.270514 ngày 27/5/2014, thế chấp 140,30m^2, thửa 245, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "Q"02145, cấp ngày 18/9/2009, do ông Lê Huỳnh Duy K đứng tên, cập nhật chuyển nhượng hết thửa cho ông Nguyễn Ngọc P đứng tên ngày 31/3/2014. Hợp đồng thế chấp không ghi nhận thế chấp nhà trên đất, qua xác minh của Tòa sơ thẩm ngày 01/10/2020 (bút lục 125) người dân địa phương đều cho rằng căn nhà số 38/8 trên thửa đất 245 là của mẹ con bà Lê Thị Kim L và ông Lê Huỳnh Duy K đang ở.

Tại bản án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

…Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là của người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Tại biên bản ghi lời khai ông K ngày 28/7/2020 (bút lục 114) và biên bản hòa giải ngày 07/9/2020 (bút lục 117) ông K trình bày căn nhà là của mẹ ông bà L sở hữu, do trước đây ông có liên quan đến vụ án đánh bạc nên sợ bị Nhà nước phát mãi nên

ông đã chuyển tên từ ông cho ông P đứng tên dùm, ông có yêu cầu nếu phát mãi đất thì cho ông được ưu tiên mua lại. Do đó án sơ thẩm chấp nhận cho ông K được chuyển nhượng lại phần đất đang có nhà là đúng với bản án lệ số 11/2017/AL

[3] Đối với yêu cầu của Ngân hàng đòi tuyên buộc ông P phải trả ngay số tiền nợ. Việc trả nợ sau khi bản án có hiệu lực pháp luật được điều chỉnh tại Luật thi hành án dân sự và thuộc thẩm quyền của cơ quan Thi hành án dân sự. Do đó Hội đồng xét xử không có thẩm quyền tuyên buộc trả ngay hay trả nhiều lần.

Căn cứ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Án lệ số 11/2017/AL

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP A.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Ngân hàng TMCP A.

Về vay nợ: Buộc ông Nguyễn Ngọc P phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền vay nợ gốc là 623.687.492 đồng, nợ lãi tính đến ngày 09/10/2020 là 387.710.164 đồng. Tổng số tiền phải thanh toán là 1.011.397.657 đồng (Một tỷ không trăm mười một triệu ba trăm chín mươi bảy ngàn sáu trăm năm mươi bảy đồng)

Ông P còn phải chịu lãi phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 10/10/2020 cho đến khi thanh toán hết số nợ trên theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết.

Về tài sản thế chấp: Trường hợp ông P thanh toán không đầy đủ hoặc không thanh toán nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá các tài sản đảm bảo thế chấp để thu hồi nợ bao gồm:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LOX.BĐCN.01.040613 ngày 06/6/2013 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số LOX.BĐCN.01.040613/SĐBS-01 ngày 03/10/2015, thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại các thửa 912, 915, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, do ông Nguyễn Ngọc P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000895, do UBND huyện T cấp ngày 17/9/1993. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"00228, cấp ngày 25/7/2005. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 460/CN.CQ.UBH. cấp ngày 22/7/1993.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LOX.BĐCN.15.270514 ngày 27/5/2014, thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa 245, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "Q"02145, cấp ngày 18/9/2009, do ông Lê Huỳnh

Duy K đứng tên, cập nhật chuyển nhượng hết thửa cho ông Nguyễn Ngọc P đứng tên ngày 31/3/2014.

Đối với toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất 245 là thuộc quyền sở hữu của ông Lê Huỳnh Duy K, bà Lê Thị Kim L. Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo thế chấp tại thửa 245 thì ông K bà L được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất đang sử dụng. trường hợp ông K bà L không có khả năng nhận chuyển nhượng đất thì khi phát mãi quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa 245 ông K bà L được quyền nhận lại giá trị tài sản thuộc sở hữu của mình tại thời điểm thi hành án.

Chi phí thẩm định: Ông P phải chịu 3.000.000 đồng số tiền này được giao trả lại nguyên đơn.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông P phải chịu 21.171.000 đồng.

Nguyên đơn được nhận lại 20.447.500 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 012205 ngày 22/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ tiên tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số: 012531 ngày 27/10/2020 của Chi cục thi thi án dân sự quận Thốt Nốt nguyên đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số Điều 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.

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

(Đã ký)

Trần Trí Dũng

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q.Thốt Nốt;
- Chi cục THADS. Q.Thốt Nốt;
- Lưu (HS – 2b).