

Bản án số: 04/2017/KDTM-PT

Ngày: 20/7/2017

V/v: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*"

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Dũ**;

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Hùng Nuôi**;

Ông **Nguyễn Khánh Hùng**;

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Út**, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông **Nguyễn Minh Trí**, Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 7 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 03/2017/TLPT-KDTM ngày 01 tháng 06 năm 2017.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST, ngày 11/4/2017 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2017/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 02 ngày 04/7/2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng T**

Địa chỉ: đường N, phường X, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Hồ Hoàng A** – Nhân viên chi nhánh Ngân hàng T tỉnh Sóc Trăng. (giấy uỷ quyền ngày 29/03/2017) (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, phường Z, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Ông **Kim Sà R**, sinh năm 1963 và bà **Lâm Thị L**, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1975 (vắng mặt)
 2. Bà **Quách Thị K**, sinh năm 1976 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.
 3. Bà **Trịnh Thị Hằng N**, sinh năm 1988 (vắng mặt)
Địa chỉ: khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.
 4. Ông **Thạch Hoàng V**, sinh năm 1978 (vắng mặt)
 5. Bà **Kim Thị Chành T**, sinh năm 1979 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng
 6. Ông **Tăng D**, sinh năm 1970 (vắng mặt)
 7. Bà **Lâm Thị H**, sinh năm 1960 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.
 8. Ông **Kim Sà R1**, sinh năm 1980 (vắng mặt)
 9. Bà **Kim Thị H**, sinh năm 1983 (vắng mặt)
 10. Ông **Kim P**, sinh năm 1993 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.
- *Người kháng cáo*: nguyên đơn Ngân hàng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn Ngân hàng T trình bày:

Vào ngày 04/6/2014 ông Kim Sà R và Lâm Thị L, vay của Ngân hàng T - Chi nhánh Sóc Trăng số tiền 150.000.000 đồng, theo hợp đồng SOC.CN 04.30051 vào ngày 04/06/2014, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay là 84 tháng; lãi suất vay trong hạn 12%/ năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Trong quá trình vay vốn, ông R và bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và tiền gốc theo thoả thuận quy định tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng nên kể từ ngày 01/09/2015, Ngân hàng T đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 11/4/2017, ông Kim Sà R và Lâm Thị L còn nợ Ngân hàng T số tiền là 142.334.501 đồng. Trong đó tiền vốn gốc là: 106.926.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 32.725.918 đồng, tiền lãi quá hạn là 2.682.583 đồng.

Khi vay vốn, ông Kim Sà R và Lâm Thị L có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất số L122972, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0141 QSDĐ/58070802, đất có diện tích 4.548,00 m² tại thửa số 254 tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; do UBND huyện V (nay là thị

xã V) cấp ngày 02/02/1998; theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN 03.300514, ký ngày 04/06/2014.

Nay do ông Kim Sà R, bà Lâm Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ và đóng lãi theo thoả thuận của hợp đồng nên Ngân hàng T yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Kim Sà R và Lâm Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay còn nợ tính đến ngày 11/4/2017 là 142.334.501 đồng, trong đó tiền vốn là 106.926.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 32.725.918 đồng, tiền lãi quá hạn là 2.682.583 đồng.

Trường hợp ông Kim Sà R, bà Lâm Thị L không có khả năng thanh toán hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán, yêu cầu Tòa án tuyên bố Ngân hàng T được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 4.548,00 m² tại thửa số 254, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp ngày 02/02/1998; theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN 03.300514, ký ngày 04/06/2014 để thu hồi nợ.

Bi đơn ông Kim Sà R, bà Lâm Thị L đều trình bày:

Ông, bà thừa nhận có vay tín dụng của Ngân hàng T - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng số tiền vay là 150.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng dài hạn số SOC.CN.04.300514 ngày 04/06/2014; thời hạn vay: 84 tháng; mục đích vay tiêu dùng; Lãi suất trong hạn 12%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn đúng như phía Ngân hàng T đã trình bày.

Để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ ông, bà đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất thửa đất diện tích 4.548,00 m² tại thửa số 254, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp Cà Lãng B, xã V, huyện V (nay là khóm C, phường B, thị xã V), tỉnh Sóc Trăng cho Ngân hàng T theo hợp đồng thế chấp số SOC.BĐCN.03.300514 ngày 04/06/2014.

Trong quá trình vay vốn ông, bà đã trả nợ cho Ngân hàng T số tiền là vốn gốc là 43.074.000 đồng và tiền lãi là 13.075.757 đồng. Đến kỳ trả nợ ngày ngày 05/04/2015, thì đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (không đóng nợ gốc và lãi) theo quy định tại điều 3 của hợp đồng tín dụng đã ký, vì kinh tế gặp khó khăn. Tính đến ngày 11/4/2017 thì ông, bà còn nợ Ngân hàng T số tiền là: 142.334.501 đồng, trong đó vốn là 106.926.000 đồng, lãi trong hạn là 32.725.918 đồng, lãi quá hạn là 2.682.583 đồng.

Nay theo yêu cầu của phía Ngân hàng T ông, bà thanh toán số tiền còn nợ cho phía Ngân hàng làm một lần dứt điểm thì ông, bà không có điều kiện thanh toán ngay. Ông, bà yêu cầu Ngân hàng T cho ông, bà được thanh khoản nợ trên làm nhiều

lần, cụ thể: là cứ 03 tháng ông, bà sẽ thanh toán cho Ngân hàng T số tiền 10.000.000 đồng cho đến khi hết số nợ nêu trên.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 254, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp Cà Lãng B, xã V, huyện V (nay là khóm C, phường B, thị xã V), tỉnh Sóc Trăng, hiện tại trên đất gồm có hộ ông Kim Sà R, ông Thạch Hoàng V; Lâm Thị H; Nguyễn Văn Q và Trịnh Thị Hằng N đang cất nhà ở trên đất. Ông, bà chỉ đồng ý cho Ngân hàng T được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích đất, nhà ở là 296,60m² và diện tích đất 2.352,50 m². thuộc thửa đất số 254, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp Cà Lãng B, xã V, huyện V (nay là khóm C, phường B, thị xã V), tỉnh Sóc Trăng mà ông, bà đang trực tiếp quản lý sử dụng nếu ông, bà không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán. Phần diện tích còn lại là thuộc quyền quản lý sử dụng của hộ ông Thạch Hoàng V; bà Lâm Thị H; ông Nguyễn Văn Q và bà Trịnh Thị Hằng N. Ông, bà yêu cầu ổn định cho những người này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Kim Pung, bà Kim Thị Hương, ông Kim Sà R1 trình bày:

Thông nhất với ý kiến ông R và bà L, Đồng ý cho Ngân hàng T xử lý phần diện tích đất và nhà mà ông, bà đang cùng quản lý sử dụng chung với ông R và bà L có diện tích đất nhà ở là 296,60m² và diện tích đất trồng rẫy 2.352,50 m² tại thửa đất số 254, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp Cà Lãng B, xã V, huyện V (nay là khóm C, phường B, thị xã V), tỉnh Sóc Trăng; Trường hợp ông R và bà L không có khả năng thanh toán hoặc thanh toán nợ không đúng hạn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Quách Thị K và ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Gia đình ông, bà đang quản lý sử dụng diện tích đất có chiều ngang 06 mét, dài khoảng 25 mét nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 254, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp Cà Lãng B, xã V, huyện V (nay là khóm C, phường B, thị xã V), tỉnh Sóc Trăng. Diện tích đất này ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Kim Sà R2 là anh ruột của ông Kim Sà R vào năm 1999 để xây cất nhà ở và sử dụng ổn định cho đến nay không tranh chấp với ai. Tuy nhiên vào năm 2016, gia đình ông, bà phát hiện phần diện tích đất mà gia đình đang sử dụng, ông Kim Sà R và bà Lâm Thị L đứng tên giấy chứng nhận tại thửa đất số 254, tờ bản đồ 08. Ông Kim Sà R và bà Lâm Thị L đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, trong đó có phần diện tích đất mà gia đình ông, bà đang quản lý sử dụng cho Ngân hàng T để vay vốn vào năm 2014 mà không có sự đồng ý của gia đình ông, bà. Nay Ngân hàng T yêu cầu được quyền xử lý tài sản đối với toàn bộ diện tích thuộc thửa đất số 254, tờ bản đồ 08 trong đó có cả diện tích đất nhà mà gia đình ông, bà đang sử dụng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ nếu ông R, bà L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là ông, bà không đồng ý. Vì việc thế chấp tài sản giữa Ngân hàng T và vợ chồng ông R, bà L gia đình bà không biết và không đồng ý bảo lãnh việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng của ông R, bà L bằng tài sản mà mình đang quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Kim Thị Chành T và ông Thạch Hoàng V trình bày:

Vợ chồng ông, bà có sở hữu căn nhà gắn liền với đất diện tích khoảng 150 m² nằm trong nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 254, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp Cà Lãng B, xã V, huyện V (nay là khóm C, phường B, thị xã V), tỉnh Sóc Trăng mà ông Kim Sà R và bà Lâm Thị L đứng tên đã thế chấp cho Ngân hàng T. Diện tích đất gia đình ông, bà đang sử dụng là do cha bà là ông Kim Sà R2 là anh ruột của ông Kim Sà R cho vào năm 1997 để cất nhà ở ổn định từ trước đến nay. Việc vợ chồng ông Kim Sà R thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng T gia đình ông, bà không biết và không được sự đồng ý của vợ chồng ông, bà. Nhận thấy, việc Ngân hàng T yêu cầu được đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 254, tờ bản đồ 08 là ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông, bà. Cụ thể là đổi phần diện tích đất khoảng 150 m² và nhà mà hiện tại gia đình ông, bà đang quản lý, sử dụng trên thửa đất nêu trên. Do đó, không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Lâm Thị H, ông Tăng D trình bày:

Vào năm 1992 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng 180 m² tại thửa đất số 254, tờ bản đồ 08 từ ông Kim Sà R2 là anh ruột của ông Kim Sà R xây dựng nhà để ở. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản có xác nhận của chính quyền địa phương, gia đình ông bà đã ở ổn định trên diện tích đất trên từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay không ai tranh chấp. Được biết hiện nay toàn bộ diện tích đất mà ông bà nhận chuyển nhượng nằm trong thửa 254, tờ bản đồ số 08 là do ông Kim Sà R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp toàn bộ diện tích đất trên, trong đó có diện tích đất mà ông, bà đã nhận chuyển nhượng từ ông Kim Sà R2 cho Ngân hàng T để vay vốn vào năm 2014. Nhận thấy, việc thế chấp quyền sử dụng đất của ông R bà L với Ngân hàng T làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông, bà nên yêu cầu được ổn định, tiếp tục sử dụng diện tích đất mà ông, bà đã nhận chuyển nhượng. Không đồng ý với việc Ngân hàng T được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản là quyền sử dụng đất diện tích đất khoảng 180m² mà ông, bà đã cất nhà sử dụng ổn định tại thửa 254, tờ bản đồ 08 nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; bà Trịnh Thị Hằng N trình bày:

Bà có sở hữu căn nhà và đất đất nằm trong thửa số 254, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp Cà Lãng B, xã V, huyện V (nay là khóm C, phường B, thị xã V), tỉnh Sóc Trăng mà ông Kim Sà R và bà Lâm Thị L đứng tên đã thế chấp cho Ngân hàng T. Diện tích đất bà đang sử dụng là do mẹ bà là bà Kim Thị Xà Vệnh, là chị ruột của ông Kim Sà R cho bà sử dụng cách đây khoảng 10 năm. Việc vợ chồng ông Kim Sà

R thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng T bà không biết và không được sự đồng ý của bà. Nhận thấy Ngân hàng T yêu cầu được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 254, tờ bản đồ 08 trong đó có diện tích đất bà đang quản lý sử dụng là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà, nên bà không đồng ý.

Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã V thụ lý, giải quyết như sau:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1, Khoản 2 Điều 143; Khoản 3 Điều 144, Khoản 1 Điều 147; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 135, Điều 350, Điều 355 và Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Áp dụng khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa XII;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T. Buộc ông Kim Sà R và bà Lâm Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng T số tiền là 142.334.501 đồng. Trong đó tiền vốn là 106.926.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 32.725.918 đồng, tiền lãi quá hạn là 2.682.583 đồng.

Đến hạn thanh toán nợ ông R, bà L không có khả năng thanh toán, Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, nhà có diện tích 296,60 m² thuộc thửa 254 tờ bản đồ 08 tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Ngô K có số đo 36,35m;
- Hướng Tây giáp đất bà Trịnh Thị Hằng N có số đo 36, 28m;
- Hướng Nam giáp lộ Nam Sông H có số đo 8,14 m;
- Hướng Bắc giáp đất Thạch Hoàng V có số đo 8,2m;

và quyền sử dụng đất diện tích 2.352,50 m² đất trồng rẫy thuộc thửa 254 tờ bản đồ 08 tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Lâm Thanh P có số đo 56,31m + 5,27m;
- Hướng Tây giáp đất ông Tăng K và ông Lâm R có số đo 13, 89m + 45,59m;
- Hướng Nam giáp đất ông Thạch Hoàng V có số đo 38,90 m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Sơn C có số đo 28,8m + 9,93m;

Kể từ ngày 12/04/2017 ông Kim Sà R và bà Lâm Thị L chưa thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng T thì hàng tháng ông R, bà L còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi

suất 1,5%/tháng của số tiền 106.926.000 đồng tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 25/4/2017, nguyên đơn Ngân hàng T (sau đây gọi tắt A) có đơn kháng cáo một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST, ngày 11/4/2017 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu toà án cấp phúc thẩm giải quyết: Trong trường hợp ông R và bà L không thực hiện hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ bao gồm quyền sử dụng đất tại thửa 254, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 122972 do Ủy ban nhân dân (huyện V) thị xã V cấp ngày 02/02/1998 và cập nhật thay đổi ngày 20/02/2008 cho ông Kim Sà R đứng tên, với diện tích 4.548,00 m² theo đúng như hợp đồng thế chấp đã được ký kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo, 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 là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật về tố tụng. Đối với các bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành không đúng theo triệu tập của toà án và đề xuất Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 11/04/2017 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Họ đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo thủ tục chung.

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy, nguyên đơn cho rằng vào ngày 04/6/2014 ông R và bà L có vay của Ngân hàng A số tiền 150.000.000 đồng, theo hợp đồng SOC.CN 04.30051. mục đích vay là tiêu dùng, thời hạn vay 84 tháng, lãi suất vay là 12%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Tuy nhiên, ông R và bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi và gốc theo thỏa thuận, nên kể từ ngày 01/9/2015 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay sang nợ quá hạn. Tính đến ngày

11/4/2017 ông R và bà L còn thiếu Ngân hàng số tiền 142.334.501 đồng, trong đó vốn 106.926.000 đồng lãi trong hạn là 32.725.918 đồng và lãi quá hạn là 2.682.583 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm thì bị đơn ông R và bà L đều thừa nhận số nợ này. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là những tình tiết không cần phải chứng minh. Nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc các bị đơn ông R và bà L trả số tiền nợ nêu trên là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của mình thì ông R và bà L đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa 254, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 122972 do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp ngày 02/02/1998 và cập nhật thay đổi ngày 20/02/2008 cho ông Kim Sà R đứng tên để thế chấp cho Ngân hàng. Do ông R và bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp là đúng theo quy định tại Điều 7 của hợp đồng thế chấp số SOC.BĐCN.03.300514, ngày 04/6/2014 mà các bên đã ký kết.

[3] Tuy nhiên, tại biên bản thẩm định ngày 21/7/2016 thì trên thửa 254, tờ bản đồ số 08 này hiện trên đất gồm có các hộ: ông Kim Sà R, ông Thạch Hoàng V, bà Lâm Thị H, ông Nguyễn Văn Q và bà Trịnh Thị Hằng N đã cất nhà và ở trên các phần đất này. Đối với những hộ này gồm: bà Quách Thị K, ông Nguyễn Văn Q, bà Kim Thị Chành T, ông Thạch Hoàng V, bà Lâm Thị H, ông Tăng D và bà Trịnh Thị Hằng N là những người đang trực tiếp cất nhà và ở trên phần đất thế chấp, đều khẳng định là không biết việc ông R và bà L lấy quyền sử dụng đất trong đó có phần đất của mình đi thế chấp tại Ngân hàng và những người này không đồng ý việc ông R và bà L đem quyền sử dụng đất này đi thế chấp tại Ngân hàng.

[4] Lẽ ra, khi Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp này với ông R và bà L thì phải xuống xác minh, đo đạc, thẩm định xem trên phần đất này có những ai đang ở hay có tài sản gì không, phía Ngân hàng không thực hiện đầy đủ theo đúng quy định, cho nên khi có tranh chấp xảy ra lỗi này hoàn toàn thuộc về Ngân hàng. Do tại phiên tòa sơ thẩm, ông R và bà L cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim P, bà Kim Thị H và ông Kim Sà R1 tự nguyện đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản đối với diện tích quyền sử dụng đất có diện tích 296,60m² và phần đất có diện tích 2.352,5m² đất trồng rẫy tại thửa 254, tờ bản đồ số 08 tọa lạc khóm C, phường B, thị xã V phát mãi để trả nợ cho ngân hàng nên cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này là đúng theo quy định của pháp luật.

[5] Do việc không tiến hành xác minh và đo đạc, thẩm định xem xét trước khi ký hợp đồng thế chấp nên dẫn đến hợp đồng thế chấp bị vi phạm Điều 135 Bộ luật Dân sự dẫn đến vô hiệu. Tuy nhiên, do các ông R và bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Kim P, bà Kim Thị H và ông Kim Sà R1 tự nguyện đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản đối với diện tích quyền sử dụng đất có diện tích

296,60m² và phần đất có diện tích 2.352,5m² đất trồng rẫy tại thửa 254, tờ bản đồ số 08 tọa lạc khóm C, phường B, thị trấn V phát mãi để trả nợ cho Ngân hàng và phần đất này đo tách ra được so với các phần đất còn lại mà những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng, nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực đối với phần đất này.

Do đó, việc cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần đối với các phần đất mà những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở và có hiệu lực một phần đối với phần đất mà ông R và bà L tự nguyện phát mãi để trả nợ cho Ngân hàng là hoàn toàn có căn cứ.

Như đã phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng T là không có cơ sở, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

Sau khi thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST, ngày 11/4/2017 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, vì vậy Ngân TMCP Á Châu phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng T.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST, ngày 11/4/2017 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng xét xử về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa nguyên đơn Ngân hàng T với bị đơn ông Kim Sà R và bà Lâm Thị L.

Phân tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T. Buộc ông Kim Sà R và bà Lâm Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng T số tiền là 142.334.501 đồng. Trong đó tiền vốn là 106.926.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 32.725.918 đồng, tiền lãi quá hạn là 2.682.583 đồng.

Đến hạn thanh toán nợ ông R, bà L không có khả năng thanh toán, Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, nhà có diện tích 296,60 m² thuộc thửa 254 tờ bản đồ 08 tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Ngô K có số đo 36,35m;
- Hướng Tây giáp đất bà Trịnh Thị Hằng N có số đo 36, 28m;
- Hướng Nam giáp lộ Nam Sông H có số đo 8,14 m;
- Hướng Bắc giáp đất Thạch Hoàng V có số đo 8,2m;

và quyền sử dụng đất diện tích 2.352,50 m² đất trồng rẫy thuộc thửa 254 tờ bản đồ 08 tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Lâm Thanh P có số đo 56,31m + 5,27m;
- Hướng Tây giáp đất ông Tăng K và ông Lâm R có số đo 13, 89m + 45,59m;
- Hướng Nam giáp đất ông Thạch Hoàng V có số đo 38,90 m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Sơn C có số đo 28,8m + 9,93m;

Kể từ ngày 12/04/2017 ông Kim Sà R và bà Lâm Thị L chưa thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng T thì hàng tháng ông R, bà L còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất 1,5%/tháng của số tiền 106.926.000 đồng tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng T phải chịu là 2.000.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0005522, ngày 04/5/2017 tại Chi cục Thi hành án thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND TX V;
- Chi cục THA TX V;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đã ký

NGUYỄN VĂN DŨ