

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 38/2023/DS-PT
Ngày 30 tháng 01 năm 2024
V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Sơn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng và bà Nguyễn Ngọc Giao

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Yên Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thành Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 265/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 286/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần P; Địa chỉ trụ sở: Số D, đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần P:

- Ông Đỗ Ngọc T, sinh năm 1978, chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ của Hội sở;

Địa chỉ: Số A, đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ;

- Ông Trần Nguyễn, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số A, đường T, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

(Ông T và ông Nguyễn I đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2022).

2. Bị đơn:

2.1. Anh Đặng Văn M, sinh năm 1977; nơi cư trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang;

2.2. Chị Nguyễn Kim N, sinh năm 1981; nơi cư trú: Ấp V, xã V, huyện A, tỉnh An Giang;

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

3.1. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1958;

3.2. Bà Trương Thị M1, sinh năm 1958;

3.3. Chị Đặng Thị Phương L1, sinh năm 1988;

3.4. Đặng Hồng K, sinh ngày 23/8/1999;

3.5. Cháu Nguyễn Thị Phương Đ, sinh năm 2009.

Cùng nơi cư trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang;

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thị Phương Đ: Có chị Đặng Thị Phương L1, sinh năm 1988; nơi cư trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang và anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991; nơi cư trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (anh T1 và chị L1 là cha mẹ đẻ của cháu Đ).

Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần P, là nguyên đơn.

Ông Đỗ Ngọc T có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng Thương mại cổ phần P (gọi tắt là Ngân hàng P) trình bày:

Năm 2020, anh M và chị N có vay tiền của Ngân hàng P theo hợp đồng tín dụng số 0494/2020/HĐTD-OCB-CN ngày 15/12/2020, số tiền vay vốn gốc là 660.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng; lãi suất trong hạn: 10,5%/năm của 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, đến tháng thứ 4 trở về sau, Ngân hàng sẽ áp dụng lãi suất thả nổi với mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 13 tháng theo từng thời kỳ (mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm được Ngân hàng P công bố theo từng thời kỳ) cộng biên độ 3,9%; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngân hàng đã giải ngân cho ông M, bà N vào ngày 15/12/2020 theo khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 0494.01/2020/KUNN-OCB-CN ngày 15/12/2020; Phương thức trả nợ hàng tháng, trong đó có trả gốc và lãi với tiền gốc phải trả cố định 5.500.000 đồng và tiền lãi trên gốc đang nợ. Anh M, chị N đã trả nợ đến ngày 14/5/2022 thì ngưng. Đến kỳ hạn thanh toán ngày 15/7/2022, 15/8/2022, 15/9/2022, thay vì trả cả vốn gốc, lãi cũ của tháng 10, 11, 12 năm 2021 và gốc, lãi mới của tháng 7, 8, 9 năm 2022 nhưng anh M, chị N trả vốn gốc và lãi không đầy đủ và được Ngân hàng chuyển vào kỳ trả nợ theo cơ cấu điều chỉnh của Ngân hàng tại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0494.01/HĐTD-OCB-CN/SĐBS-01 ngày 14/10/2021.

Ngoài ra, anh M và chị N có đề nghị cấp thẻ tín dụng theo giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành ngày 21/6/2021. Theo đó, Ngân hàng đã cấp thẻ tín dụng, hạn mức cấp tín dụng 33.000.000 đồng. Từ thời điểm khách hàng rút tiền qua thẻ, trong

hạn 55 ngày, nếu khách hàng không thanh toán thì Ngân hàng sẽ tính lãi theo lãi suất 30%/năm kể từ ngày rút tiền qua thẻ. Anh M rút tiền qua thẻ đầu tiên vào tháng 7 năm 2021, có rút tiền nhiều lần, có thanh toán nhưng không đầy đủ nên số tiền vốn gốc của anh M nợ thẻ tín dụng được cộng dồn thành gốc 26.299.000 đồng.

Việc vay tiền theo các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, anh M, chị N có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 149,1m², đất ở theo giấy chứng nhận số CS03825 ngày 31/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho anh Đặng Văn M đứng tên, đất tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang để bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0494/2020/BĐ ngày 15/12/2020 đã được đăng ký thế chấp ngày 15/12/2020 (quyền sử dụng đất viết tắt là QSDĐ). Đồng thời, anh M, chị N có cam kết thế chấp 01 căn nhà kết cấu cấp 4 diện tích xây dựng 99,06m², tọa lạc trên phần đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS03825 ngày 31/10/2017 do Sở T cấp cho anh M đứng tên theo văn bản cam kết ngày 15/12/2020. Việc thế chấp nhà ở, Ngân hàng có thẩm định đất và căn nhà trên đất bằng văn bản báo cáo khảo sát số 00165/2020 và số 04607/2020. Khi Ngân hàng thẩm định, có biết một số người ở trong nhà gồm cha mẹ và con anh M nhưng không ghi trong bản khảo sát.

Ngân hàng P yêu cầu anh M, chị N trả tiền nợ hợp đồng tín dụng tiền gốc 572.073.109 đồng, lãi trong hạn, quá hạn tính đến ngày 14/6/2023 và lãi phát sinh từ ngày 15/6/2023 đến thanh toán xong khoản nợ. Đối với tiền gốc còn nợ thẻ tín dụng 26.299.000 đồng, ngân hàng không yêu cầu tính lãi của tiền vay qua thẻ.

Ngân hàng yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp đối với tài sản là QSDĐ diện tích 149,1m² đất ở, theo giấy chứng nhận số CS03825 ngày 31/10/2017 do Sở T cấp cho anh M và căn nhà cấp 4 gắn với đất, tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Đặng Văn M trình bày:

Anh M và vợ là chị Nguyễn Kim N, sinh năm 1981 đang sinh sống tại ấp V, xã V, huyện A, tỉnh An Giang. Anh M thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng P với số tiền 660.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng, kế ước nhận nợ ngày 15/12/2020. Đồng thời, có thế chấp QSDĐ diện tích 149,1m² đất ở theo giấy chứng nhận do anh M đứng tên ngày 21/10/2017. Thời điểm anh M thế chấp tài sản thì trên đất đã có căn nhà của cha mẹ anh là ông Đặng Văn L, bà Trương Thị M1 được xây dựng khoảng 22 năm nay nhưng anh M xác định không có thế chấp căn nhà trên đất. Anh M thống nhất còn nợ Ngân hàng P nợ vốn, lãi theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Anh M chỉ thống nhất xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ diện tích 149,1m² đất ở, không thống nhất xử lý tài sản là căn nhà cấp 4 có trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đặng Văn L trình bày:

Vào năm 1983, ông L và bà M1 (vợ ông L) có xây dựng 01 căn nhà trên phần đất diện tích 149,1m² của vợ chồng ông L, bà M1 đứng tên QSDĐ, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang. Căn nhà của ông L, bà M1 được sửa chữa 02 lần vào các năm 1992 và năm 2022. Đến năm 2017, do vợ chồng ông lớn tuổi, có tặng cho anh M QSDĐ diện tích 149,1m² đất ở theo giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho anh M đứng tên.

Ông L chỉ biết anh M vay tiền của ngân hàng có thể chấp QSDĐ, không biết anh M đem căn nhà của vợ chồng ông L, bà M1 để thế chấp vay tiền ngân hàng. Đồng thời, Ngân hàng cũng không đến xem xét hiện trạng phần đất và cũng không cho ông L, bà M1 biết việc anh M thế chấp căn nhà. Hiện nay, chỉ có vợ chồng ông L, bà M1 cùng cháu ngoại tên Nguyễn Thị Phương Đ (con đẻ của chị Đặng Thị Phương L1) đang cư trú thường xuyên. Đối với cháu Đặng Hồng K lâu lâu ghé thăm vợ chồng ông L, bà M1 chứ không có cư trú thường xuyên. Ngoài ra, không có người nào khác cư trú tại căn nhà từ khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án tới nay.

Ông L không đồng ý phát mãi căn nhà của vợ chồng ông L, bà M1 trên phần diện tích đất của án Mức như ngân hàng đã yêu cầu.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử về yêu cầu chị N liên đới trả nợ gốc 26.299.000 đồng và tiền lãi 4.518.216 đồng vay qua thẻ tín dụng.

2. Đình chỉ xét xử về yêu cầu anh M trả tiền lãi 4.518.216 đồng vay qua thẻ tín dụng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P đối với bị đơn anh Đặng Văn M, chị Nguyễn Kim N về yêu cầu trả tiền vay gốc và lãi, buộc anh Đặng Văn M, chị Nguyễn Kim N phải có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng số tiền gốc 572.073.109 đồng, lãi trong, quá hạn 98.695.647 đồng đến ngày 31/7/2023.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong, anh M, chị N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P đối với bị đơn anh Đặng Văn M về yêu cầu trả tiền vay gốc qua thẻ tín dụng, buộc anh Đặng Văn M phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền gốc 26.299.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong, anh M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận vay qua thẻ.

5. Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 149,1m² đất ở, tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận số CS03825 ngày 31/10/2017 do Sở T cấp cho ông M để bảo đảm thi hành nghĩa vụ trả toàn bộ nợ vay trong trường hợp anh M, chị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng theo quy định Điều 303 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp anh M, chị N thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ vay thì Ngân hàng phải có trách nhiệm trả lại cho anh M, chị N bản chính giấy chứng nhận số CS03825 ngày 31/10/2017 do Sở T cấp cho ông M.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P về duy trì hợp đồng thế chấp đối với tài sản là căn nhà gắn với quyền sử dụng diện tích 149,1m² theo giấy chứng nhận số CS03825 ngày 31/10/2017 do Sở T cấp cho ông M.

Tuyên bố vô hiệu một phần giao dịch thế chấp đối với tài sản là căn nhà có diện tích xây dựng 99,06m² tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0494/2020/BĐ ngày 15/12/2020, văn bản cam kết ngày 15/12/2020 giữa Ngân hàng và ông Đặng Văn M, bà Nguyễn Kim N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 07/8/2023 Ngân hàng Thương mại cổ phần P có đơn kháng cáo yêu cấp cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về việc: Nếu bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để trừ nợ gồm các phần đất thế chấp và tài sản gắn liền với đất là căn nhà ông Đặng Văn L đang sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Đỗ Ngọc T đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng P trình bày: Vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; yêu cầu chấp nhận kháng cáo của ngân hàng với các lý do: Có căn cứ xác định căn nhà trên đất là của anh M, chị N, vì anh M đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ, nguồn gốc đất là do anh M nhận chuyển nhượng lại của ông Đặng Văn R, việc ông L cho rằng đất của vợ chồng ông L chuyển nhượng lại cho anh M là không đúng.

- Các đương sự còn lại vắng mặt, không có văn bản trình bày bổ sung.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định tại Điều 48, 285, Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần hội đồng xét xử; sự có mặt của thành viên phần hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; phạm vi xét xử và thủ tục phiên tòa.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của Ngân hàng P có đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về việc giải quyết vụ án:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0494/2020/BĐ ngày 15/12/2020 đã được đăng ký thế chấp ngày 15/12/2020 và văn bản cam kết ngày 15/12/2020 thì

anh M, chị N có thế chấp QSDĐ diện tích 149,1m² và căn nhà trên đất diện tích 99,06m² để vay tiền Ngân hàng P. Anh M cho rằng chỉ thế chấp QSDĐ diện tích 149,1m², không có thế chấp tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 có diện tích 99,06m² không phù hợp với hợp đồng thế chấp và bản cam kết ngày 15/12/2020. Theo hồ sơ thế hiện QSDĐ có nguồn gốc là do anh M nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn R vào năm 2017, không phải của ông L, bà M1 tặng cho anh M.

Khi cho vay ngân hàng có đi thẩm định và ngân hàng cùng thừa nhận khi thẩm định có phát hiện ông L, bà M1 và các cháu của ông L, bà M1 đang ở trong nhà, Ngân hàng không xác minh làm rõ ai là chủ sở hữu của căn nhà, mà căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ do anh M đứng tên, bản cam kết của anh M, chị N để chấp nhận việc thế chấp căn nhà là có thiếu sót.

Tài sản thế chấp là QSDĐ diện tích 149,1m², trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 99,06m², án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu một phần giao dịch thế chấp đối với tài sản là căn nhà có diện tích xây dựng 99,06m², không chấp nhận yêu cầu phát mãi căn là gây bất lợi cho ngân hàng và sẽ không thi hành án được. Căn cứ vào án lệ số 11 thì căn nhà nêu trên vẫn thuộc tài sản thế chấp, việc ngân hàng yêu cầu phát mãi luôn căn nhà trên đất là có căn cứ. Ông L, bà M1 có quyền khởi kiện yêu cầu anh M, chị N bồi thường thiệt hại đối với căn nhà trên đất.

Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng P; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới theo hướng: Ngân hàng P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi tài sản thế chấp là QSDĐ diện tích 149,1m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 có diện tích 99,06m² theo theo giấy chứng nhận số CS03825 ngày 31/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho anh Đặng Văn M; giữ nguyên các nội dung còn lại của bản án sơ thẩm. Ngân hàng P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng P có đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, xét thấy những người này đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử đối với vụ án.

[3] Về kháng cáo của Ngân hàng P, nhận thấy:

[3.1] Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0494/2020/BĐ ngày 15/12/2020 đã được đăng ký thế chấp ngày 15/12/2020 thì anh Đặng Văn M2 và chị Nguyễn Kim N có thế chấp QSDĐ diện tích 149,1m² để vay của Ngân hàng P số

tiền 660.000.000 đồng. Tại thời điểm thế chấp QSDĐ thì trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 99,06m² (chưa được cấp quyền sở hữu), ông L, bà M1 và các cháu của ông L, bà M1 đang ở trong nhà, Ngân hàng P không xác minh làm rõ ai là chủ sở hữu của căn nhà, mà căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ do anh M2 đứng tên, bản cam kết do anh M2, chị N lập ngày 15/12/2020 để chấp nhận việc thế chấp đất và căn nhà trên đất là có thiếu sót.

[3.2] Theo tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng P cung cấp thì diện tích 149,1m² đất ở đã được cấp QSDĐ theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS03825, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/10/2017 cho anh Đặng Văn M có nguồn gốc đất là của ông Đặng Văn R chuyển nhượng lại cho anh M vào ngày 25/5/2017, không phải của ông L, bà M1 tặng cho lại anh M như trình bày của ông L. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L chỉ có ý kiến trên phần đất này có căn nhà cấp 4 do vợ chồng ông xây dựng vào khoảng năm 1983, từ đó đến nay có sửa chữa 02 lần vào các năm 1992 và năm 2022 nên không đồng ý phát mãi căn nhà, nhưng ông L không có đơn yêu cầu xác định quyền sở hữu đối với căn nhà này, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét xác định ai là chủ sở hữu căn nhà nêu trên là có căn cứ.

[3.3] Trên diện tích 149,1m² đã cấp QSDĐ cho anh Đặng Văn M có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 99,06m², nhưng Bản án sơ thẩm lại tuyên trường hợp ông M, chị N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng P, ngân hàng được yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là QSDĐ diện tích 149,1m², không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng P về việc yêu phát mãi căn nhà trên đất thì cơ quan thi hành án dân sự sẽ không thi hành được. Căn cứ vào Án lệ số 11/2017/AL ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì trong trường hợp này phải tuyên phát mãi luôn đất và căn nhà có trên đất, đồng thời dành cho chủ sở hữu có căn nhà trên đất được quyền ưu tiên mua lại tài sản nhà và đất trong giai đoạn thi hành án. Trường hợp có tranh chấp ai là quyền sở hữu của căn nhà có trên diện tích đất nêu trên thì có quyền khởi kiện trong một vụ án khác.

[3.4] Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng P, sửa mục 5, mục 6 phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân huyện Chợ Mới theo hướng đã nhận định trên đây.

[3.5] Đối với các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh An Giang không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét đến và giữ nguyên theo bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là Ngân hàng P không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 11/2017/AL ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của

Ủy ban Thường vụ Quốc hội; chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng P; sửa nội dung tại mục 5 và mục 6 phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, cụ thể như sau:

1. Trong trường hợp anh Đặng Văn M và chị Nguyễn Kim N không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 149,1m² đất ở, tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận số CS03825 ngày 31/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Đặng Văn M và tài sản có trên đất là 01 căn nhà cấp 4 để bảo đảm việc thi hành án.

Chủ sở hữu có nhà trên đất được quyền ưu tiên mua lại nhà và đất nêu trên trong giai đoạn thi hành án. Trường hợp không thực hiện quyền ưu tiên mua lại tài sản này thì Cơ quan thi hành án thực hiện thủ tục bán đấu giá theo quy định.

Trường hợp anh M, chị N thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P có trách nhiệm trả lại cho anh M, chị N 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03825, ngày 31/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho anh Đặng Văn M.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần P không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự. Ngân hàng P được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0013907 ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

3. Giữ nguyên các phần quyết định còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Chợ Mới;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Lưu: Hồ sơ, Phòng KTNV và THA, Tòa Dân sự, Văn phòng TAND tỉnh.

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

Lê Hồng Sơn

