

Bản án số: 559/2024/DS-PT
Ngày: 16/9/2024
Về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về
vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi
Ông Nguyễn Ngọc Thông

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đước - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 356/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024, của Toà án nhân dân huyện Lập Vò bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 527/2024/QXXĐPT – DS ngày 08/8/2024 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 570/2024/QĐ9PT-DS ngày 27/8/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Địa chỉ: Số B, N, phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Huỳnh Thị Mỹ D, sinh năm: 1992 - Chuyên viên tố tụng; Địa chỉ: Lầu F, số A đường T, phường A, quận N, TP. là người đại diện theo uỷ quyền (Theo văn bản uỷ quyền ngày 10/5/2024).

- Bị đơn: Anh Kiều Thiện Phi C, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số A, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Kiều Thiện K, sinh năm 1970.
2. Bà Đoàn Thị D1, sinh năm 1973.
3. Chị Kiều Thị Phi Y, sinh năm 2007.

Cùng địa chỉ: Số A, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của chị Y: Ông Kiều Thiện K, sinh năm 1970 và bà Đoàn Thị D1, sinh năm 1973; Cùng địa chỉ: Số A, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, là cha và mẹ của chị Y.

Có mặt tại phiên tòa: Chị D, ông K, bà D1; anh Phi C1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 5 năm 2023 của nguyên đơn và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, chị Huỳnh Thị Mỹ D là đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn thống nhất trình bày:

Anh Kiều Thiện P cùng Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Chi nhánh Đ1 đã ký kết Hợp đồng hạn mức cho vay số 1005/2020/HĐHM/PVB-CN.ĐT (Hợp đồng tín dụng) ngày 15/05/2020, phục lục hợp đồng hạn mức cho vay số PL01-1005/2020/HĐHM/PVB-CN.ĐT ngày 23/4/2021, Hợp đồng hạn mức cho vay số 2006/2021/HĐHM/PVB-CN.ĐT ngày 23/6/2021 cùng khế ước nhận nợ như sau:

- Khế ước nhận nợ ngày 23/4/2021 số tiền là 500.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh mua bán gói, nệm, thời hạn vay là 09 tháng.

- Khế ước nhận nợ ngày 24/6/2021 số tiền là 550.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh mua bán gói, nệm, thời hạn vay là 09 tháng.

- Khế ước nhận nợ ngày 27/10/2021 số tiền là 100.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh mua bán gói, nệm, thời hạn vay là 09 tháng.

- Khế ước nhận nợ ngày 12/11/2021 số tiền là 800.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh mua bán gói, nệm, thời hạn vay là 09 tháng.

- Khế ước nhận nợ ngày 04/01/2022 số tiền là 50.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh mua bán gói, nệm, thời hạn vay là 09 tháng.

Tổng cộng số tiền vay theo khế ước nhận nợ và hiện nay còn dư nợ là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

Ngoài ra, anh C1 còn ký hợp đồng tín dụng kèm giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng số 0316-1/HĐTD/PVB - Đồng Tháp ngày 16/5/2020, số tiền hạn mức là 50.000.000đ, thời hạn thẻ là 36 tháng, hiện nay còn dư nợ vốn và lãi là 122.844.818 đồng.

Để đảm bảo khoản tiền vay trên, anh Kiều Thiện Phi C đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1005/2020/HĐBĐ/PVB-CN.ĐT ngày 15/05/2020 cụ thể:

Quyền sử dụng đất diện tích 975,6m², mục đích sử dụng đất ở là 975m², đất trồng cây lâu năm là 0,6m², thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 49, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 544945, số vào sổ CS 09669 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2020, cập nhật thay đổi người sử dụng đất ngày 03/4/2020 cho anh C. Tài sản thế chấp được đăng ký bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 15/5/2020.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, anh Kiều Thiện Phi C không thực hiện việc trả nợ theo như cam kết. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo bằng công văn và làm việc trực tiếp yêu cầu anh C trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm để Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng không thực hiện, có biểu hiện cố tình kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng cũng đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng và các bên có liên quan theo quy định nhưng anh C vẫn không thực hiện việc trả dứt nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc anh Kiều Thiện Phi C thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc của hợp đồng tín dụng là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 28/5/2024 là 808.934.763 đồng và nợ vay thẻ tín dụng với số tiền 122.844.818 đồng (nợ gốc 42.412.819 đồng, nợ lãi 80.431.999 đồng), tổng cộng các khoản là 2.931.779.581 đồng (Hai tỷ chín trăm ba mươi một triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm tám mươi một đồng).

Yêu cầu anh C phải tiếp tục thanh toán nợ lãi phát sinh từ ngày 29/5/2024 theo lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng hạn mức cho vay số 1005/2020/HĐHM/PVB-CN.ĐT ngày 15/5/2020, phụ lục sửa đổi hạn mức cho vay số PL01-1005/2020/HĐHM/PVB-CN.ĐT ngày 23/4/2021, Hợp đồng hạn mức cho vay số 2006/2021/HĐHM/PVB-CN.ĐT ngày 23/6/2021, Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng tín dụng số 013-

1/HĐTD/PVB – Đồng Tháp ngày 16/5/2020 cho đến khi anh C thanh toán xong các khoản nợ.

Nếu anh C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng sẽ có quyền yêu cầu Tòa án xử lý tài sản đảm bảo tài sản hợp pháp của anh C chiếu theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1005/2020/HĐBĐ/PVB-CN.ĐT ký ngày 15/5/2020 là Giấy chứng nhận QSD, quyền sở hữu nhà ở và TSGL với đất số CU 544945 số vào sổ CS09669 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2020, cập nhật thay đổi 03/4/2020. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh C đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán nợ/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh C vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị D1 cho rằng căn nhà trên đất là tài sản của vợ chồng bà D1, vợ chồng bà D1 không thể chấp căn nhà trên đất, khi thế chấp tài sản có căn nhà phía bà D1 không biết. Phía bà D1 chỉ đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất mà không thể chấp nhà nên khi xử lý tài sản thế chấp thì yêu cầu để lại căn nhà cho bà D1 phía Ngân hàng không đồng ý. Bởi vì: Do căn nhà ở trên đất chưa được cấp quyền sở hữu nhà ở nên tình trạng pháp lý là không có nhưng khi anh C thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có căn nhà trên đất thì phía Ngân hàng có đến khảo sát và hiện trạng căn nhà đã thể hiện tại báo cáo kết quả thẩm định tài sản bảo đảm trong đó có hình ảnh của bà D1 cùng xác định tài sản thế chấp có căn nhà. Tại đoạn cuối của Điều 1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1005/2020/HĐBĐ/PVB-CN.ĐT ngày 15/5/2020 thể hiện “Bên thế chấp cam kết và xác nhận rằng mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với (các) tài sản nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại khoản 2 Điều này”. Như vậy, toàn bộ căn nhà và tài sản khác có trên diện tích đất đã thế chấp là tài sản thế chấp nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của phía bà D1 và ông K.

- Bị đơn là anh Kiều Thị Phi C2 trình bày tại đơn phản tố đề ngày 26/02/2024 (thực ra là văn bản trình bày ý kiến) như sau: Vào năm 2020 do có nhu cầu làm ăn kinh doanh nên anh C2 có yêu cầu cha anh Cơ là Kiều Thiện K chuyển cho anh C2 được đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 92, tờ bản đồ số 49, diện tích 975,6 m², mục đích sử dụng đất ở 975,0 m², đất trồng cây lâu năm 0,6 m² để anh C2 thế chấp vay vốn Ngân hàng với số tiền là 2 tỷ đồng và lãi theo hợp đồng tín dụng. Nay anh C2 đồng ý tự nguyện trả cho Ngân hàng khoản tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng.

Về nguồn gốc tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 92, tờ bản đồ số 49, diện tích 975,6 m², mục đích sử dụng đất ở 975,0 m², đất trồng cây lâu năm 0,6 m² là tài sản của ông nội anh C2 là Kiều Văn T (Chết năm 2005) và cha của anh C2 là Kiều Thiện K nhận di sản thừa kế vào ngày 17/6/2020 và sau đó cha đã chuyển nhượng lại cho anh C2 đứng tên để anh C2 vay vốn Ngân hàng làm ăn, kinh doanh nhưng thực tế anh C2 không trực tiếp quản lý, khai thác hay sử dụng tài sản này.

Về nhà ở trên đất là nhà do cha anh C2 là Kiều Thiện K và mẹ Đoàn Thị D1 đã bỏ tiền ra xây dựng trên đất của ông nội anh C2 là Kiều Văn T. Tại thời điểm xây dựng nhà vào khoảng tháng 02/2012 anh C2 còn nhỏ (16 tuổi), anh C2 không có đóng góp công sức, tạo lập tài sản và tại thời điểm ông K chuyển nhượng đất cho anh C2 năm 2020 thì mẹ của anh C2 hoàn toàn không hay biết và cũng không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất và căn nhà có trên đất cha, mẹ anh C2 cũng đã sử dụng ổn định lâu dài, anh C2 không trực tiếp quản lý, khai thác, sử dụng. Anh C2 thống nhất căn nhà là tài sản chung của cha mẹ của anh C2, anh C2 không có quyền quyết định về tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất nói trên. Anh C2 yêu cầu Tòa án xử lý tài sản theo quy định pháp luật,

- Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Kiều Thiện K, bà Đoàn Thị D1 cùng trình bày: Ông K, bà D1 thống nhất con của ông bà là Kiều Thiện Phi C có thể chấp phần diện tích đất 975,6m², mục đích sử dụng đất ở là 975m², đất trồng cây lâu năm là 0,6m², thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 49, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 544945, số vào sổ CS 09669 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2020 cho ông K, cập nhật thay đổi người sử dụng đất vào ngày 03/4/2020 cho anh C đứng tên để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ với số tiền như Ngân hàng trình bày. Về nguồn gốc đất là do ông K nhận thừa kế từ cha ruột là cụ Kiều Văn T, sau khi được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K đã làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất này cho con là Kiều Thiện Phi C. Do đó, việc Phi Cơ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng thì thống nhất. Tuy nhiên, trên diện tích đất tại thửa 92 mà Phi Cơ thế chấp cho Ngân hàng có căn nhà trên đất do vợ chồng ông K và bà D1 xây dựng năm 2012, nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì ông K và bà D1 không có cho Phi Cơ mà ông bà vẫn sử dụng từ trước cho đến nay. Nay nếu Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 92 thì ông K và bà D1 yêu cầu Tòa án chừa lại diện tích có căn nhà để ông bà sử

dụng. Phần đất còn lại thì đồng ý giao cho phía Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ cho Phi C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đoàn Thị D1.

1.1. Buộc anh Kiều Thiện Phi C phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền vốn vay gốc còn nợ theo hợp đồng hạn mức là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 28/5/2024 là 808.934.763 đồng và nợ vay thẻ tín dụng với số tiền gốc là 42.412.819 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 28/5/2024 là 80.431.999 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 122.844.818 đồng, tổng cộng các khoản là 2.931.779.581 đồng (Hai tỷ chín trăm ba mươi một triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm tám mươi một đồng).

1.2. Kể từ ngày 29/5/2024 anh Kiều Thiện Phi C 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 hạn mức và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng tín dụng mà anh Kiều T1 Phi C đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

1.3. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1005/2020/HDBĐ/PVB-CN.ĐT ngày 15 tháng 5 năm 2020, giữa bên thế chấp là anh Kiều Thiện Phi C, bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, tài sản thế chấp là thửa đất số 92, tờ bản đồ số 49, diện tích 975,6m², mục đích sử dụng đất ở là 975m² và đất trồng cây lâu năm là 0,6m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 544945, sổ vào sổ cấp GCN: CS 09669, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2020 cho ông Kiều Thiện K thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận tặng cho anh Kiều Thiện Phi C đứng tên ngày 03/4/2020, có hiệu lực pháp luật.

1.4 Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực, anh Kiều Thiện Phi C không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, Cơ quan Thi hành án dân sự có quyền xử lý tài sản đã thế chấp trong hợp đồng thế chấp số số 1005/2020/HDBĐ/PVB-CN.ĐT ngày 15 tháng 5 năm 2020 nói trên để thi hành án theo quy định của pháp luật.

Dành cho ông Kiều Thiện K, bà Đoàn Thị D1 và chị Kiều Thị Phi Y được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) phần diện tích đất tại thửa 92, tờ bản đồ số 49 là tài sản thế chấp nếu có nhu cầu.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò).

2. Án phí:

2.1. Anh Kiều Thiện Phi C phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 90.635.500đ (Chín mươi triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

2.2. Bà Đoàn Thị D1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà D1 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003668 ngày 08 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

2.3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.741.000đ (Bốn mươi triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn đồng), theo biên lai số 0016709 ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về chi phí tố tụng khác: Anh Kiều Thiện P phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 400.000đ (Bốn trăm nghìn đồng). Số tiền này Ngân hàng đã nộp và chi xong nên anh Kiều Thiện Phi C phải nộp lại để trả cho Ngân hàng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/6/2024, bà Đoàn Thị D1 kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết đối với Kiều Thiện Phi C vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ và có thể chấp quyền sử dụng đất thì yêu cầu xử lý phần đất thế chấp. Còn về căn nhà là do hai vợ chồng bà D1 gom góp để xây dựng ở thì yêu cầu để lại căn nhà cho vợ chồng bà D1 ở sinh sống và thờ cúng ông bà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

Bà Đoàn Thị D1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Chị Huỳnh Thị Mỹ D đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà D1; Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024, của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ việc đến khi nghị án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án

Vào ngày 15/5/2020, Ngân hàng TMCP Đ (Ngân hàng Đ) và anh Kiều Thiện Phi C có ký kết hợp đồng hạn mức cho vay số tiền là 1000.000.000đ. Đến ngày 23/4/2021 ký phụ lục sửa đổi hợp đồng hạn mức cho vay không vượt quá 1.500.000.000 đồng. Ngày 23/6/2021 ký hợp đồng hạn mức số tiền hạn mức cho vay là 2.000.000.000đ, thời hạn hạn mức cho vay là 36 tháng, thời hạn khoản vay tối đa là 09 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay và được ghi cụ thể trên từng khế ước nhận nợ, mục đích vay là để bổ sung vốn kinh doanh, lãi suất thỏa thuận tại thời điểm giải ngân tại mỗi khế ước nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả là 10%/năm. Thực hiện hợp đồng tín dụng hạn mức nêu trên Ngân hàng đã giải ngân cho anh Kiều Thiện Phi C với số tiền cụ thể như sau: Khế ước nhận nợ ngày 23/4/2021 số tiền là 500.000.000đ, khế ước nhận nợ ngày 24/6/2021 số tiền là 550.000.000đ. Khế ước nhận nợ ngày 27/10/2021 số tiền là 100.000.000đ. Khế ước nhận nợ ngày 12/11/2021 số tiền là 800.000.000đ, khế ước nhận nợ ngày 04/01/2022 số tiền là 50.000.000đ.

Tổng cộng là 2.000.000.000đ và hiện nay còn dư nợ là 2.000.000.000đ. Đến nay khoản vay này đã quá hạn nhưng anh Phi C vẫn chưa thanh toán khoản vay cho Ngân hàng là đã vi phạm Hợp đồng đã ký. Số tiền anh Phi C hiện nay còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 28/5/2024 là 808.934.763 đồng, tổng cộng là 2.808.934.763đ.

Ngoài ra, vào ngày 16/05/2020, anh Phi C có giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng, tín dụng, số tiền hạn mức thẻ tín dụng là 50.000.000đ, thời hạn thẻ là 36 tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng anh C đã rút số tiền gốc là 42.412.819 đồng và hiện nay đã quá hạn thanh toán nhưng anh C không trả cho Ngân hàng. Tính đến ngày 28/5/2024 anh C còn nợ Ngân hàng

số tiền là gốc là 42.412.819 đồng và tiền lãi là 80.431.999 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 122.844.818đ.

Anh C thừa nhận có nợ ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng nêu trên và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng Đ yêu cầu anh Phi C trả tiền vốn vay gốc còn nợ trong hợp đồng hạn mức là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 28/5/2024 là 808.934.763 đồng và nợ vay thế tín dụng với số tiền 122.844.818đồng, tổng cộng các khoản là 2.931.779.581 đồng và tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng cho đến khi anh Phi C thanh toán xong các khoản nợ là có căn cứ chấp nhận.

Để đảm bảo các khoản vay trên thì anh Phi C đã thế chấp cho Ngân hàng Đ ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 975,6m², mục đích sử dụng đất ở là 975m², đất trồng cây lâu năm là 0,6m², thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 49, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do anh Kiều Thiện Phi C đứng tên quyền sử dụng đất. Trên đất có 01 căn nhà kiên cố, khung bê tông cốt thép, xây tường, nền lót gạch bông, mái nóc thái lợp giả ngói, trần la phong nhựa, do gia đình ông K và bà D1 xây dựng năm 2012 hiện nay gia đình ông K đang ở. Ông K, bà D1, anh Phi C đồng ý xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mà anh Phi C đã thế chấp cho ngân hàng, tuy nhiên đối với căn nhà thì bà D1 yêu cầu được chừa lại căn nhà trên đất cho vợ chồng bà D1 ở và thờ cúng ông bà. Xét, ông K và bà D1 cho rằng việc anh Phi C thế chấp ngân hàng để vay ngân hàng ông bà không biết là không có căn cứ, tuy căn nhà chưa được cấp quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất nhưng khi anh Phi C thế chấp quyền sử dụng đất thì ngân hàng có đến khảo sát và hiện trạng căn nhà đã thể hiện tại báo cáo kết quả thẩm định tài sản bảo đảm trong đó có hình ảnh của bà D1 cùng xác định tài sản thế chấp.

Ngoài ra, tại đoạn cuối của Điều 1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1005/2020/HĐBĐ/PVB-CN.ĐT ngày 15/5/2020 thể hiện “Bên thế chấp cam kết và xác nhận rằng mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với (các) tài sản nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại khoản 2 Điều này”. Do đó, có căn cứ xác định ông K và bà D1 biết anh Phi C thế chấp tài sản nhưng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Trường hợp anh Phi C không thực hiện việc trả nợ, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ và phù hợp pháp luật. Do đó, yêu cầu của bà D1 là không có căn cứ chấp nhận.

Xét kháng cáo của bà Đoàn Thị D1 là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 29/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

Về án phí đề nghị tuyên đúng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Đoàn Thị D1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật Tố dân sự năm 2015.

[2] Bà D1 kháng cáo yêu cầu: Giải quyết đối với Kiều Thiện Phi C vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ và có thể chấp quyền sử dụng đất thì yêu cầu xử lý phần đất thế chấp. Còn về căn nhà là do hai vợ chồng bà D1 gom góp để xây dựng ở thì yêu cầu để lại căn nhà cho vợ chồng bà D1 ở sinh sống và thờ cúng ông bà.

Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Đoàn Thị D1 cho rằng căn nhà trên đất là tài sản chung của vợ chồng tạo lập từ năm 2012 khi anh Kiều Thiện Phi C vay tiền Ngân hàng và thế chấp quyền sử dụng đất Ngân hàng không thông báo cho bà D1 biết. Tuy nhiên, Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Kiều Thiện K vào ngày 17/02/2020 đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 49 là do ông K được nhận thừa kế từ ông Kiều Văn T theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 17/12/2019 cũng không thể hiện có căn nhà trên đất. Đồng thời căn nhà này chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở theo quy định. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1005/2020/HĐBĐ/PVB-CN.ĐT ngày 15/5/2020, giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ với anh Kiều Thiện Phi C được ký kết với người có thẩm quyền, đúng thủ tục, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Đất cấp cho cá nhân của anh C và được đăng ký thế chấp ngày 15/5/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đúng quy định nên phát sinh hiệu lực. Khi anh C thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong

đó có căn nhà trên đất thì phía Ngân hàng có đến khảo sát và hiện trạng căn nhà đã thể hiện tại báo cáo kết quả thẩm định tài sản bảo đảm trong đó có hình ảnh của bà D1 cùng xác định tài sản thế chấp. Do đó, bà D1 cho rằng bà không biết việc anh Phi C thế chấp QSDĐ là không có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà D1 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò đã xử có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[4]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thị D1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024, của Tòa án huyện Lập Vò là phù hợp nên chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị D1 không được chấp nhận nên bà D1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị D1.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp.

2.1 Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đoàn Thị D1.

2.2 Buộc anh Kiều Thiện Phi C phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền vốn vay gốc còn nợ theo hợp đồng hạn mức là

2.000.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 28/5/2024 là 808.934.763 đồng và nợ vay thẻ tín dụng với số tiền gốc là 42.412.819 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 28/5/2024 là 80.431.999 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 122.844.818 đồng, tổng cộng các khoản là 2.931.779.581 đồng (Hai tỷ chín trăm ba mươi một triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm tám mươi một đồng).

2.3. Kể từ ngày 29/5/2024 anh Kiều Thiện Phi C 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 hạn mức và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng tín dụng mà anh Kiều T1 Phi C đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2.4. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1005/2020/HDBĐ/PVB-CN.ĐT ngày 15 tháng 5 năm 2020 giữa bên thế chấp là anh Kiều Thiện Phi C, bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, tài sản thế chấp là thửa đất số 92, tờ bản đồ số 49, diện tích 975,6m², mục đích sử dụng đất ở là 975m² và đất trồng cây lâu năm là 0,6m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 544945, sổ vào sổ cấp GCN: CS 09669, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2020 cho ông Kiều Thiện K thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận tặng cho anh Kiều Thiện Phi C đứng tên ngày 03/4/2020, có hiệu lực pháp luật.

2.5 Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực, anh Kiều Thiện Phi C không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, Cơ quan Thi hành án dân sự có quyền xử lý tài sản đã thế chấp trong hợp đồng thế chấp số số 1005/2020/HDBĐ/PVB-CN.ĐT ngày 15 tháng 5 năm 2020 nói trên để thi hành án theo quy định của pháp luật.

2.6 Dành cho ông Kiều Thiện K, bà Đoàn Thị D1 và chị Kiều Thị Phi Y được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) phần diện tích đất tại thửa 92, tờ bản đồ số 49 là tài sản thế chấp nếu có nhu cầu.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò).

3. Án phí:

Anh Kiều Thiện Phi C phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 90.635.500đ (Chín mươi triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Bà Đoàn Thị D1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà D1 đã nộp theo biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003668 ngày 08 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.741.000đ (Bốn mươi triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn đồng), theo biên lai số 0016709 ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí tố tụng khác: Anh Kiều Thiện P phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 400.000đ (Bốn trăm nghìn đồng). Số tiền này Ngân hàng đã nộp và chi xong nên anh Kiều Thiện Phi C phải nộp lại để trả cho Ngân hàng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị D1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007525 ngày 26/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp.

6. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

7. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Lập Vò;
- Chi Cục THADS huyện Lập Vò;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước

