

Bản án số: 19/KDTM-PT

Ngày: 23/12/2024

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và bà Nguyễn Thị Thuỷ

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thị Thuý Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:** Bà Lý Hoà, Kiểm sát viên.

Ngày 23/12/2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 20/2024/KDTM-PT ngày 04/10/2024, về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

Do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2024/KDTM-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 194/2024/QĐ-PT ngày 04/11/2024; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S1); địa chỉ: Số A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội; đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Hải V; Chuyên viên xử lý nợ; có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1981 và bà Cao Thị N, sinh năm 1988; đều có địa chỉ: xóm H, xã V, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ dân phố H, phường N, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt

2. Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ dân phố H, phường N, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quốc T1: Luật sư Phùng Đức T2, luật sư Nguyễn Thị T3, Văn phòng L, Đoàn luật sư tỉnh T; có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (S1) trình bày:

Năm 2019, ông Nguyễn Văn S, bà Cao Thị N ký 03 hợp đồng tín dụng vay vốn tại S1, cụ thể:

1. Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số REF1911300117/HDTD/TNA-TVS ký ngày 24/4/2019 với hạn mức tín dụng 1.300.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 25/4/2019 đến ngày 25/10/2019; lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 11,1%/năm, cố định trong 06 tháng; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn và/hoặc bằng 10%/năm áp dụng với dư nợ lãi chậm trả.

2. Hợp đồng hạn mức thấu chi số REF1911300125/HDTD/TNA-PTK ký ngày 25/4/2019 với hạn mức 80.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Tiêu dùng cá nhân; thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 25/4/2019 đến ngày 25/4/2020; lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 22,4%/năm; lãi suất cho vay bằng lãi suất VND kỳ hạn 14 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân của S1 đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh với biên độ 14%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn và/hoặc bằng 10%/năm áp dụng với dư nợ lãi chậm trả.

3. Hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng Visa ngày 05/4/2019 với hạn mức tín dụng là 20.000.000 đồng, lãi quá hạn được thực hiện theo biểu lãi suất được niêm yết trên website chính thức của S1, biến động theo từng thời kỳ.

Thực hiện các hợp đồng nêu trên, S1 đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn S và bà Cao Thị N số tiền 1.400.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 20, diện tích 1029m² tại xã N, thị xã P (nay là phường N, thành phố P), tỉnh Thái Nguyên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/4/2019 mang tên ông Nguyễn Văn S. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Nguyễn Văn S, bà Cao Thị N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho S1. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 22/7/2024, ông S, bà N còn nợ 2.588.523.645 đồng, gồm nợ gốc là: 1.391.639.174 đồng; lãi trong hạn là: 22.372.630 đồng; lãi quá hạn là: 1.174.511.841 đồng.

Đại diện S1 yêu cầu Tòa án các yêu cầu như sau:

1. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Cao Thị N thanh toán cho S1 khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày 22/7/2024 là: 2.588.523.645 đồng.

Ông Nguyễn Văn S, bà Cao Thị N phải tiếp tục trả nợ cho S1 số tiền nợ lãi, phạt, phí phát sinh theo lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký với S1 kể từ ngày 23/7/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Văn S và bà Cao Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì S1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 20, diện tích 1029 m² tại phường N, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên để thu hồi toàn bộ khoản nợ còn lại cho S1;

Trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho S1, thì ông Nguyễn Văn S và bà Cao Thị N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S1 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Cao Thị N trình bày:

Ông S và bà N thừa nhận có vay tiền của S1 vào khoảng tháng 4/2019, với khoản tiền vay hạn mức tín dụng là 1.300.000.000 đồng, vay hạn mức thấu chi là 80.000.000 đồng, vay hạn mức visa là 20.000.000 đồng. Mục đích vay vốn để kinh doanh chăn nuôi gia súc. Cuối năm 2019, do chăn nuôi lâm vào tình trạng khó khăn, tình hình dịch bệnh phức tạp nên vợ chồng ông làm ăn thua lỗ và không có khả năng thanh toán cho ngân hàng. Nay, đề nghị S1 tạo điều kiện cho vợ chồng ông được trả dần khoản nợ nói trên. Nếu không trả được, đồng ý để cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 20, tại phường N, thành phố P và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Quá trình giải quyết vụ án, thể hiện một phần thửa đất số 371, tờ bản đồ số 20, diện tích 605m² hiện đang do ông Trần Quốc T1 mua của chủ đất cũ từ lâu và sử dụng ổn định từ năm 2004 cho đến nay. Tuy nhiên, do ông T1 chưa làm thủ tục sang tên nên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà N vẫn thể hiện thửa đất số 371 có diện tích 1029m². Nội dung này đến khi Tòa án xem xét thẩm định ông S và bà N mới phát hiện ra. Đối với yêu cầu của ông T1 về việc đề nghị tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp giữa S1 và ông S, bà N đối với diện tích 605m² tại thửa đất số 371, ông bà đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Toàn bộ thửa đất số 371, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: phường N, thành phố P có nguồn gốc của bố mẹ bà T là ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị Q, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Q. Năm 2018 bà Q đã tặng cho riêng bà T thửa đất nói trên, bà T được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/11/2018. Năm 2019, bà T đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Văn S. Sau khi bán đất cho ông S, bà T vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất nói trên.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 371, xác định một

phần thửa đất diện tích 605m² hiện đang do ông Trần Quốc T1, địa chỉ: tổ dân phố H, phường N, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên quản lý, sử dụng. Bà T không biết phần đất ông T1 quản lý, sử dụng là một phần của thửa đất số 371. Bản thân bà T sau khi ly hôn mới chuyển về sinh sống tại tổ dân phố H và được mẹ đẻ tặng cho thửa đất 371, khi làm thủ tục tặng cho bà T không biết về tổng diện tích được tặng cho, sau đó chuyển nhượng đất cho ông S cũng không thấy cơ quan nhà nước thông báo gì. Đến khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định thì bà mới biết việc này. Bà T thừa nhận trước đây nhà bà có một cái ao, ông T1 đã mua của gia đình bà và quản lý sử dụng từ lâu, ranh giới giữa nhà bà và nhà ông T1 là bức tường chia thửa đất số 371 thành hai phần giữa nhà bà T và nhà ông T1 được xây từ khoảng năm 2004.

Ông Trần Quốc T1 trình bày:

Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 20, ông S thế chấp để vay tiền ngân hàng có một phần diện tích hiện đang do gia đình ông quản lý sử dụng. Lý do ông T1 quản lý, sử dụng diện tích 605 m² của thửa đất số 371 nói trên, ông mua của ông Nguyễn Văn P là bố mẹ đẻ của bà T từ năm 2004, trước đây là 01 cái ao với giá 40.000.000 đồng. Ông và ông P có lập giấy tờ mua bán viết tay, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Sau khi mua đất, ông đã xây 01 bức tường rào bằng gạch vôi phân cách giữa đất ao ông mua với đất nhà ông P vào năm 2004 và sử dụng diện tích đất này ổn định từ đó cho đến nay, không có tranh chấp với ai. Năm 2022, ông T1 lấp diện tích ao này để cải tạo thành vườn trồng cây. Ông T1 đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp thửa đất số 371 giữa S1 với vợ chồng ông S, bà N đối với diện tích đất 605 m² ông đã mua của vợ chồng ông P từ trước.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2024/KDTM-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của S1:

1.1 Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Cao Thị N thanh toán cho S1 khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số REF1911300117/HDTD/TNA-TVS ký ngày 24/04/2019; Hợp đồng hạn mức thấu chi số REF1911300125/HDTD/TNA-PTK ký ngày 25/04/2019 và Hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng Visa ngày 05/04/2019 số tiền tạm tính đến ngày 22/7/2024 là: 2.588.523.645 đồng. Cụ thể như sau: nợ gốc là: 1.391.639.174 đồng; nợ lãi trong hạn là: 22.372.630 đồng; nợ lãi quá hạn là: 1.174.511.841 đồng;

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Cao Thị N phải tiếp tục trả nợ cho S1 số tiền nợ lãi, phạt, phí phát sinh theo lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký với S1 kể từ ngày 23/7/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

1.3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Văn S và bà Cao Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì S1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại, bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản vay là:

Toàn bộ quyền sử dụng 463,1m² đất ở và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Xã N, thị xã P (nay là phường N, thành phố P), tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 036411, số vào sổ cấp GCN: CS00747 do Sở tài Nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 18/04/2019 cho ông Nguyễn Văn S để thu hồi toàn bộ khoản nợ còn lại cho S1;

1.4. Trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho S1, thì ông Nguyễn Văn S và bà Cao Thị N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S1 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của S1, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc T1. Tuyên bố:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF1911300117/HDTTC/TNA-NVS ngày 24 tháng 4 năm 2019, số công chứng 1520, quyền số 01 giữa S1 và ông Nguyễn Văn S, bà Cao Thị N bị vô hiệu một phần liên quan đến tài sản thế chấp là diện tích 605m² của thửa đất số 371, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất tại phường N, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.

Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì S1 không có quyền yêu cầu xử lý, phát mại đối với diện tích 605m² của thửa đất số 371, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất tại phường N, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên mà ông Trần Quốc T1 đang quản lý, sử dụng. Ông T1 và ông S, bà N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/8/2024, nguyên đơn S1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo, nguyên đơn không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm về việc tuyên phát mại một phần tài sản bảo đảm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 371, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.029 m².

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; các đương sự giữ nguyên nội dung quan điểm trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quốc T1 trong phần tranh luận trình bày:

Ông Trần Quốc T1 nhận chuyển nhượng 605 m² đất thuộc thửa 371 của ông P, bà Q là bố mẹ đẻ của bà T từ năm 2004. Mặc dù ông T1 chưa làm thủ tục đăng ký sang tên theo quy định, nhưng ông T1 đã nhận đất, xây dựng bức tường gạch ngăn cách thửa đất thành 02 phần riêng biệt và sử dụng liên tục từ năm 2004 đến nay. Việc sử dụng đất của ông T1 là có thật được các hộ dân, Tổ trưởng dân phố, Ban công tác Mặt trận xác nhận. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Án lệ số 55 của Tòa án nhân dân tối cao, thì thỏa thuận

chuyển nhượng quyền sử dụng 605 m² đất giữa ông P cho ông T1 được công nhận có hiệu lực. Ngân hàng khi thẩm định ký hợp đồng thế chấp không làm rõ lý do bức tường ngăn cách thửa đất làm hai phần riêng biệt; không làm rõ ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất; Ngân hàng chỉ định giá diện tích đất ở, không định giá đất cây lâu năm là tài sản thế chấp. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp thửa đất số 371 giữa Ngân hàng với ông S, bà N không ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, các đương sự quan chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp phần kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp thửa đất số 371, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.029 m², giữa ông Nguyễn Văn S, bà Cao Thị N với S1 thấy:

[2] Ông Trần Quốc T1 khai, diện tích đất 605 m² thuộc thửa 371, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.029 m² (gọi tắt là thửa đất số 371), ông T1 đang sử dụng hiện nay do ông T1 nhận chuyển nhượng của ông P, bà Q năm 2004 với giá 40.000.000 đồng. Ông T1 xuất trình Giấy bán đất, nội dung: Ngày 19/7 tức ngày 03/9/2004, ông Nguyễn Văn P là chồng bà Trần Thị Q viết giấy chuyển nhượng cho ông bà T1 + Minh đất ao; hai bên tự thỏa thuận cắm mốc. Lời khai của bà T, là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng cho ông S, bà N cũng xác định phần đất ông T1 sử dụng 605 m² từ trước thời điểm được mẹ đẻ là bà Q tặng cho.

[3] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và lời khai của các bên đương sự xác định: Phần đất ông T1 nhận chuyển nhượng của ông P năm 2004 là đất Ao, phù hợp với thực tế sử dụng đất, năm 2022 ông T1 đổ đất trên toàn bộ diện tích ao để trồng cây như hiện tại. Phần diện tích đất ông T1 sử dụng với phần đất còn lại được ngăn cách bằng tường rào xây bằng gạch vôi, cao trung bình 02 mét, dài 46,83 mét.

[4] Tại thời điểm năm 2019, khi S1 với ông S, bà N ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 371, ranh giới phía Tây theo hiện trạng thửa đất 371 là 01 tường rào

do ông T1 xây dựng. Tại Báo cáo kết quả định giá tài sản bảo đảm là bất động sản ngày 19/4/2019 của S1 thể hiện mô tả thực địa ranh giới phía Tây của thửa đất 371 là đường giao thông, diện tích tài sản bảo đảm là 1029m², nhưng thực tế diện tích chỉ còn 463,1m². Việc mô tả trong hồ sơ thẩm định của ngân hàng không đúng với hiện trạng sử dụng thửa đất.

[5] Những người là hàng xóm liền kề với phần đất hiện trạng thuộc thửa đất số 371 ông T1 sử dụng và xác nhận của ông Tổ trưởng tổ dân phố H, ông T4 Ban công tác Mặt trận tổ dân phố H đều xác định, ông Trần Quốc T1 nhận chuyển nhượng phần đất ao của vợ chồng ông P, bà Q là bố mẹ đẻ của bà T, xây tường gạch vây ngăn cách giữa hai phần đất, thuê máy múc đất, cải tạo làm ao thả cá từ năm 2004 đến năm 2022 lấp ao để trồng cây và sử dụng liên tục cho đến nay.

[6] Thời điểm Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 371 với ông S, bà N ngày 24/4/2019, phần diện tích đất 605 m² ông T1 đang quản lý sử dụng làm ao thả cá. Diện tích đất này được ngăn cách với diện tích đất còn lại bằng bức tường xây cao trung bình 02 mét, dài 46,83 mét, Ngân hàng không làm rõ lý do vì sao thửa đất nhận thế chấp lại có bức tường xây chia thửa đất làm hai phần và ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng, nhưng vẫn ký hợp đồng thế chấp toàn bộ thửa đất số 371, diện tích 1.029 m² với ông S, bà N.

[7] Khoản 1 Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm quy định: “3. Bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự”.

Theo tinh thần hướng dẫn tại Phần III, mục 1 Giải đáp số: 02/TANDTC-PC ngày 02 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tối cao thì: Ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết ông T1 quản lý, sử dụng 605 m² trong thửa đất nhận thế chấp. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu đối với phần diện tích đất ông T1 nhận chuyển nhượng đang quản lý, sử dụng.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về yêu cầu phát mại toàn bộ diện tích đất thửa 371 là tài sản thế chấp; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc T1, xác định hợp đồng thế chấp thửa đất số 371 giữa Ngân hàng với ông S, bà N vô hiệu đối với phần đất 605 m² ông T1 quản lý sử dụng liên tục từ năm 2004 đến nay là có căn cứ.

Về án phí:

[9] Án phí phúc thẩm: Đương sự kháng cáo không được chấp nhận, nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ; giữ nguyên Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2024/KDTM-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 2.000.000 đồng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm; được trừ vào 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001797 ngày 08/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

3. Các quyết định khác của Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2024/KDTM-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND thành phố Phủ Yên;
- Chi cục THADS TP. Phủ Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hoàng Quý Sửu