

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 01/2024/KDTM-PT

Ngày 28-3-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa

Các Thẩm phán: Ông Vi Đức Trí

Ông Cao Đức Chiến

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hà Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:**
Bà Hoàng Thị Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2024/TLPT-KDTM ngày 04 tháng 01 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2023/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 01/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số: 34/2024/QĐ-CA ngày 26 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần V. Địa chỉ: L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp:

1. Ông Nguyễn Văn Đ; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Ngọc H; có mặt.

3. Ông Hoàng Văn D; vắng mặt.

Cùng có địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà V, đường N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (văn bản ủy quyền ngày 20-10-2023).

- *Bị đơn*: Bà Lương Kim Thu P. Địa chỉ: Tổ 1, khối 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

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

1. Ông Lương Văn M; vắng mặt.

2. Bà Vy Thị D; vắng mặt.

Cùng có địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

- *Người kháng cáo*: Ngân hàng thương mại cổ phần V, là nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 09-12-2020, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần V (viết tắt là Ngân hàng) và bị đơn bà Lương Kim Thu P xác lập Hợp đồng cho vay số LN2012033098537 (viết tắt là Hợp đồng cho vay). Theo hợp đồng thì bị đơn vay Ngân hàng số tiền 2.600.000.000đồng, thời hạn vay 120 tháng, mục đích sử dụng vốn vay để bổ sung vốn mở rộng, phát triển kinh doanh bia, rượu, nước giải khát và thanh toán phí bảo hiểm tín dụng, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 8,99%/năm. Hợp đồng trên còn quy định cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn; lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; phí liên quan đến khoản vay.

Ngày 08-12-2020, bị đơn và Ngân hàng xác lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2856 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp) để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 33, diện tích 82,5m², tờ bản đồ địa chính số 40 thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 33), thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 615019, số vào sổ cấp GCN: CH 01279 (viết tắt là GCNQSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là UBND huyện) cấp ngày 12-4-2012 cho bà Lương Kim Thu P. Hợp đồng thế chấp được thực hiện tại Văn phòng công chứng N, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Lạng Sơn đăng ký việc thế chấp ngày 09-12-2020.

Ngày 16-3-2021, Ngân hàng và bị đơn xác lập thế kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 379-P-1291630 (viết tắt là Hợp đồng sử dụng thẻ), hạn mức đề nghị 99.000.000đồng, mục đích vay là phục vụ tiêu dùng cá nhân, lãi suất

trong hạn áp dụng theo biểu lãi suất cho vay do Ngân hàng quy định qua từng thời kỳ.

Thực hiện các hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 2.600.000.000đồng và cấp hạn mức số tiền 99.000.000đồng cho bị đơn. Quá trình thực hiện các hợp đồng, bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi như đã thoả thuận, mặc dù Ngân hàng đã đôn đốc yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng bị đơn không thực hiện.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26-7-2023 đối với tài sản bảo đảm thể hiện: Về quyền sử dụng đất: Có 77,7m² nằm trong thửa đất số 33; 7,8m² nằm trong thửa đất số 34 và 11,0m² nằm trong thửa đất số 104 cùng tờ bản đồ địa chính số 40 thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Về tài sản gắn liền với đất: Có 01 ngôi nhà 05 tầng được xây 67,7m² trên thửa đất số 33, còn 7,8m² trên thửa đất số 34.

Tại cấp sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như thoả thuận nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 23-11-2022 đối với Hợp đồng cho vay gồm nợ gốc là 2.206.461.765đồng và nợ lãi là 129.883.282đồng; buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng sử dụng thẻ với số tiền là 109.753.453đồng. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33 thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bị đơn theo GCNQSDĐ do UBND huyện cấp và tài sản gắn liền với đất. Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo các hợp đồng nêu trên cho đến khi bị đơn thực tế thanh toán hết nợ. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 28-9-2023, Ngân hàng xác định đối với Hợp đồng cho vay thì số tiền nợ gốc là 2.206.461.765đồng, lãi trong hạn là 18.832.064đồng, lãi quá hạn là 510.136.972đồng, lãi chậm trả tiền lãi là 34.542.318đồng; đối với Hợp đồng sử dụng thẻ thì số tiền nợ gốc là 99.000.000đồng, lãi trong hạn là 44.445.123đồng, lãi chậm trả tiền lãi là 282.017đồng.

Bị đơn bà Lương Kim Thu P thừa nhận được xác lập, thực hiện các hợp đồng như Ngân hàng đã trình bày và bị đơn đồng ý với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2023/KDTM-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc thanh toán tiền của Ngân hàng. Buộc bị đơn phải thanh toán trả cho Ngân hàng các khoản tiền còn chưa thanh toán tính đến ngày 28-9-2023 theo Hợp đồng cho vay và Hợp đồng sử dụng thẻ với tổng số tiền là 2.914.700.259đồng, cụ thể như sau: Phải thanh toán các khoản nợ còn chưa thanh toán theo Hợp đồng cho vay tính đến ngày 28-9-2023, các khoản tiền cụ thể như sau: Nợ gốc: 2.206.461.765đồng, nợ lãi trong

hạn: 18.832.064đồng, nợ lãi quá hạn: 510.136.972đồng, lãi chậm trả tiền lãi: 34.542.318đồng; tổng cộng: 2.769.973.119đồng. Phải thanh toán các khoản nợ còn chưa thanh toán theo Hợp đồng sử dụng thẻ tính đến ngày 28-9-2023, các khoản tiền cụ thể như sau: Nợ gốc: 99.000.000đồng, nợ lãi: 44.445.123đồng, lãi chậm trả tiền lãi: 282.017đồng; tổng cộng: 144.727.140đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33 thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bị đơn theo GCNQSDĐ do UBND huyện cấp ngày 12-4-2012 và tài sản gắn liền với đất.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định, Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị như sau:

Nguyên đơn kháng cáo một phần Bản án, yêu cầu sửa Bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn, cụ thể: Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33 đã được cấp GCNQSDĐ ngày 12-4-2012 cho bị đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 91/QĐ-VKS-KDTM ngày 30-10-2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2023/KDTM-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn theo hướng đề nghị hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm về tố tụng, cụ thể: Xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn đối với thửa đất số 104 đất hành lang giao thông và gia đình ông Lương Văn M, bà Vy Thị D đối với thửa đất số 34; giải quyết xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng chưa đúng quy định bởi hình thức và nội dung Hợp đồng thế chấp đảm bảo pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm:

Đã đưa vợ chồng ông Lương Văn M, bà Vy Thị D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vợ chồng họ nhất trí tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm; họ xác định phần công trình xây dựng của bị đơn chỉ xây dựng sang phần đất của họ là 01 hàng gạch với diện tích 1,4m². Trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo thì họ nhất trí cho Ngân hàng xử lý tài sản trên cả phần đất này; Ngân hàng có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần diện tích 1,4m² đất thuộc thửa đất số 34 theo giá thị trường tại thời điểm bán/xử lý tài sản đảm bảo cho vợ chồng họ.

Đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Lạng Sơn cung cấp hồ sơ cấp GCNQSDĐ của các thửa đất số 32, 33 từ bản đồ địa chính số 40 thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 05-02-2024 xác định: Toàn bộ diện tích 82,5m² của thửa đất số 33 đã được cấp GCNQSDĐ cho

bị đơn vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn, không có tranh chấp với chủ sử dụng đất liền kề là bà Thân Thị C (thửa đất số 32) đối với diện tích 1,3m². Xác định theo hiện trạng phần tường nhà của bị đơn xây sang thửa đất số 34 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Lương Văn M, bà Vy Thị D là 2,5m². Tuy nhiên, vợ chồng ông Lương Văn M xác định chỉ có 1,4m² đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm 9.911.000đồng. Nguyên đơn đề nghị giải quyết toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn thay đổi nội dung kháng nghị từ yêu cầu hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm sang sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ông Lương Văn M, bà Vy Thị D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ, có người có đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Về việc giải quyết kháng cáo, kháng nghị

2.1. Về nội dung kháng cáo: Việc ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng sử dụng thẻ giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, đảm bảo theo quy định của pháp luật. Ngân hàng đã giải ngân và cấp hạn mức theo đúng thỏa thuận. Quá trình thực hiện các hợp đồng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện và Bản án sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là có căn cứ. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán các khoản nợ theo Hợp đồng sử dụng thẻ tổng cộng 144.727.140đồng là không chính xác; số tiền chính xác là 143.727.140đồng. Do đó, đề nghị xác định lại tổng số tiền bị đơn phải thanh toán tính đến ngày xét xử sơ thẩm. Để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ các hợp đồng, nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33. Tại cấp sơ thẩm xác định không chính xác diện tích thửa đất số 33 đã được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn; Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục vấn đề này. Qua đó xác định toàn bộ diện tích của thửa đất số 33 hiện vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn. Công trình xây dựng của bị đơn có xây sang thửa đất số 34 của gia đình ông Lương Văn M là 2,5m². Tuy nhiên, gia đình ông Lương Văn M xác định chỉ có 1,4m² (một hàng gạch xây) thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình họ; đồng thời,

họ đồng ý và nhất trí về việc xử lý tài sản thế chấp là đất và công trình trên đất; họ sẽ nhận giá trị diện tích 1,4m² đất theo thời giá tại thời điểm xử lý thế chấp. Hợp đồng thế chấp đảm bảo nội dung, hình thức, đã đăng ký giao dịch đảm bảo, khi ký kết các bên đều hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Bản án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp là không có căn cứ. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

2.2. Về nội dung kháng nghị: Tại cấp phúc thẩm đã làm rõ và khắc phục đầy đủ về người tham gia tố tụng. Hợp đồng thế chấp như phân tích ở trên có hiệu lực pháp luật, việc đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ của Ngân hàng là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích của Ngân hàng. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với vi phạm về đánh giá chứng cứ không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2023/KDTM-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn theo hướng theo hướng xác định lại tổng số tiền nợ bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tính đến ngày xét xử sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp nếu bị đơn không trả được nợ theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết; ghi nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng và gia đình ông Lương Văn M đối với diện tích 1,4m² đất khi xử lý tài sản thế chấp. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm có giá ngạch theo quy định. Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, có người tham gia tố tụng vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt hoặc có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán trả các khoản nợ (tiền) theo Hợp đồng cho vay và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng đã xác lập giữa các bên và xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Đồng thời, căn cứ vào phần quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp đầy đủ của vụ án phải là: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo.

[3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, thấy rằng:

[4] Xét Hợp đồng cho vay và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, quyền và nghĩa vụ của các bên phát sinh từ hai hợp đồng này được pháp luật thừa nhận. Mặt khác, bị đơn cũng nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán trả cho nguyên đơn số tiền gốc, số tiền lãi ... (tính đến ngày 28-9-2023) phát sinh từ hai hợp đồng là hoàn toàn có căn cứ pháp lý. Tuy nhiên, số tiền phát sinh từ Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng, cấp sơ thẩm đã tính toán sai, cụ thể: Số tiền nợ gốc là: 99.000.000đồng, nợ lãi là: 44.445.123đồng, lãi chậm trả tiền lãi là: 282.017đồng; tổng cộng là: 143.727.140đồng; nhưng cấp sơ thẩm lại xác định là: 144.727.140đồng. Điều này sẽ liên quan đến trách nhiệm tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn và trách nhiệm chịu án phí của bị đơn. Cấp phúc thẩm sửa nội dung này để đảm bảo quyền lợi của bị đơn, đúng quy định của pháp luật và đảm bảo cho việc thi hành án.

[5] Xét Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bị đơn là quyền sử dụng đất của thửa đất số 33 đã đảm bảo về hình thức và nội dung, được công chứng tại Văn phòng công chứng N và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Lạng Sơn theo quy định của pháp luật.

[6] Theo Hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 33 có diện tích 82,5m² đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ ngày 12-4-2012 cho bị đơn để đảm bảo cho khoản vay với Ngân hàng trong việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác.

[7] Cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định phần diện tích 11,0m² thuộc một phần thửa đất số 104 (đất giao thông) không nằm trong GCNQSDĐ của bị đơn, không thuộc thửa đất số 33 nên đương nhiên không phải đưa Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ tổng diện tích 82,5m² bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ. Cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định chỗ bổ sung xác định rõ: Toàn bộ diện tích 82,5m² của thửa đất số 33 đã được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn hiện vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn không hề có tranh chấp với vợ chồng ông Lương Văn M, không hề có tranh chấp với gia đình bà Thân Thị C có thửa đất liền kề là thửa đất số 32 và thửa đất số 34.

[8] Tại nội dung của Hợp đồng thế chấp có ghi rõ trường hợp bà Lương Kim Thu P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33. Ngoài ra, tại Bản tự khai bị đơn cũng nhất trí để cho Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo trong trường hợp bị đơn không trả nợ được.

[9] Tại GCNQSDĐ của thửa đất số 33 thể hiện chưa đăng ký tài sản trên đất. Hiện trên thửa đất này năm 2016 bị đơn nhà xây dựng nhà kiên cố 5 tầng. Do

không xác định đầy đủ phần diện tích đất bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ nên cấp sơ thẩm cho rằng công trình xây dựng (nhà 5 tầng) của bị đơn đã xây dựng sang thửa đất số 34 của gia đình ông Lương Văn M lên đến 7,8m². Cấp phúc thẩm, đã đưa vợ chồng ông Lương Văn M, bà Vy Thị D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông Lương Văn M, bà Vy Thị D nhất trí tham gia tố tụng từ cấp phúc thẩm. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung đã xác định rõ: Công trình xây dựng của bị đơn có xây dựng sang thửa đất số 34 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Lương Văn M, bà Vy Thị D là 2,5m². Tuy nhiên, vợ chồng ông Lương Văn M chỉ xác định công trình xây dựng của bị đơn xây dựng sang phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của họ là 1,4m², phần diện tích đất còn lại 1,1m² là phần đất của bị đơn theo đúng hiện trạng bức tường ngày xưa để lại. Vợ chồng ông Lương Văn M không phải là người được vay vốn, không phải là người có quyền sử dụng thửa đất số 33 đang thế chấp. Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm, vợ chồng ông Lương Văn M nhất trí để Ngân hàng xử lý luôn cả tài sản trên phần đất 1,4m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông Lương Văn M, Ngân hàng có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần diện tích 1,4m² đất theo giá thị trường tại thời điểm bán/xử lý tài sản đảm bảo cho vợ chồng ông Lương Văn M. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng cũng nhất trí với ý kiến đó nên ghi nhận vấn đề này. Ngoài ra, trên đất còn có công trình xây dựng của bị đơn. Đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của bị đơn nên sẽ được xử lý gắn liền với trị giá quyền sử dụng đất.

[10] Như vậy, cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng cứ không đầy đủ; xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đánh giá chứng cứ không chính xác, không khách quan, không toàn diện, không đúng quy định của pháp luật nên đã không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Ngân hàng. Toàn bộ các vấn đề trên đã được cấp phúc thẩm thu thập, bổ sung đầy đủ. Qua đó, có đủ căn cứ xác định Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ được chấp nhận. Do đó, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

[11] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã tạm ứng 12.011.000đồng; tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn đã nộp tạm ứng 9.911.000đồng. Tổng cộng nguyên đơn đã nộp tạm ứng 21.922.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí trên và có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[12] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch của số tiền 2.913.700.259đồng phải thanh toán, tổng cộng là 90.274.005đồng. Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[13] Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[14] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là có căn cứ pháp lý và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần V; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần V.

1. Buộc bà Lương Kim Thu P phải trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần V theo Hợp đồng cho vay số LN2012033098537 ngày 09 tháng 12 năm 2020 và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 379-P-1291630 ngày 16 tháng 3 năm 2021 với tổng số tiền tính đến ngày 28-9-2023 là 2.913.700.259đồng (hai tỷ chín trăm mười ba triệu bảy trăm nghìn hai trăm năm mươi chín đồng), cụ thể:

Bà Lương Kim Thu P phải trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần V theo Hợp đồng cho vay số LN2012033098537 ngày 09 tháng 12 năm 2020 tính đến ngày 28-9-2023 là 2.769.973.119đồng (hai tỷ bảy trăm sáu mươi chín triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn một trăm mười chín đồng), trong đó: Nợ gốc là: 2.206.461.765đồng; nợ lãi trong hạn là: 18.832.064đồng; nợ lãi quá hạn là: 510.136.972đồng; lãi chậm trả tiền lãi là: 34.542.318đồng.

Bà Lương Kim Thu P phải trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần V theo Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 379-P-1291630 ngày 16-3-2021 tính đến ngày 28-9-2023 là 143.727.140đồng (một trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn một trăm bốn mươi đồng), trong đó: Nợ gốc là:

99.000.000đồng; nợ lãi là: 44.445.123đồng; lãi chậm trả tiền lãi là: 282.017đồng.

Kể từ ngày 29-9-2023 bà Lương Kim Thu P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số LN2012033098537 ngày 09 tháng 12 năm 2020 và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 379-P-1291630 ngày 16 tháng 3 năm 2021 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp trong Hợp đồng cho vay số LN2012033098537 ngày 09 tháng 12 năm 2020 và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 379-P-1291630 ngày 16 tháng 3 năm 2021 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần V cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp bà Lương Kim Thu P không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xem xét, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2856 ngày 08-12-2020 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 33, diện tích 82,5m², tờ bản đồ địa chính số 40 thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 615019, số vào sổ cấp GCN: CH 01279 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 12-4-2012 cho bà Lương Kim Thu P. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Lạng Sơn ngày 09-12-2020.

Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng thương mại cổ phần V và ông Lương Văn M, bà Vy Thị D về việc: Trường hợp phải bán/xử lý tài sản bảo đảm thì ngay sau khi bán/xử lý tài sản bảo đảm, Ngân hàng thương mại cổ phần V có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần diện tích 1,4m² đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ địa chính số 40 thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn theo giá thị trường tại thời điểm bán/xử lý tài sản đảm bảo cho ông Lương Văn M, bà Vy Thị D. Diện tích 1,4m² đất có vị trí đỉnh thửa D, D', E', F thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 17-2024 kèm theo Bản án.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần V thì bà Lương Kim Thu P phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần V cho đến khi trả xong các khoản các nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lương Kim Thu P phải chịu tổng cộng 21.922.000đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà Lương Kim Thu P

phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần V chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 21.922.000đồng (hai mươi một triệu chín trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí

4.1. Về án phí sơ thẩm

Ngân hàng thương mại cổ phần V không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.460.985đồng (bốn mươi triệu bốn trăm sáu mươi nghìn chín trăm tám mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001552 ngày 12-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Bà Lương Kim Thu P phải chịu 90.274.005đồng (chín mươi triệu hai trăm bảy mươi tư nghìn không trăm linh năm đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch để sung vào ngân sách Nhà nước.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần V không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần V 2.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, bao gồm số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000766 ngày 23-11-2023 và số tiền 1.700.000đồng (một triệu bảy trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000781 ngày 21-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

- TAND h. Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND h. Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS h. C, tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGTT khác;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

Nguyễn Thị Hoa