

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 02/2024/KDTM-PT

Ngày 05/6/2024

*“V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản”*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh.

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Thu Thúy

Bà Quách Thị Phương Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Long - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:

Ông Hoàng Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 05/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2023/TLPT-KDTM ngày 05/7/2023 về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”*;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2024/QĐ-PT ngày 22/4/2024, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 156/TB-TA ngày 03/5/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng N4

Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế Q, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N4 – Chi nhánh K1.

Người được ủy quyền lại: Ông Hoàng Văn L, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N4 – Chi nhánh K1; bà Nguyễn Thị Thúy H, chức vụ: Trưởng phòng tín dụng Ngân hàng N4 – Chi nhánh K1; bà Đoàn Thị Nhung T, chức vụ: Phó trưởng phòng tín dụng Ngân hàng N4 – Chi nhánh K1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng Q1 – Luật sư thuộc Công ty L1; địa chỉ: Số C, đường L, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972; bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1973; Địa chỉ: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D: Bà Ngọc Thị V1 – Luật sư thuộc Công ty L2; địa chỉ: số I, đường Q, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

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

3.1. Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1963; Địa chỉ: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

3.2. Ông Dương Văn T2, sinh năm 1967 và bà Phạm Thị T3, sinh năm 1969.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị T3: Ông Dương Văn T2, sinh năm 1967.

Địa chỉ: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

3.3. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1969 và bà Đỗ Thị N, sinh năm 1974; địa chỉ: KDC D, phường P, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

3.4. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1966; địa chỉ: KDC L, phường P, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

3.5. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1957; địa chỉ: KDC L, phường P, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

3.6. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1953; địa chỉ: KDC D, phường P, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

3.7. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1951; địa chỉ: tổ A, khu D, G, thành phố H, Quảng Ninh.

3.8. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1963; địa chỉ: KDC L, phường P, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn D1: Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1953; địa chỉ: KDC D, phường P, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

3.9. Ông Nguyễn Văn Đ (đã chết năm 2022), bà Phạm Thị D2, sinh năm 1939; địa chỉ: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ:*

+ Bà Phạm Thị D2, sinh năm 1939; địa chỉ: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

+ Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1988; địa chỉ: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

+ Chị Nguyễn Thị T5, sinh năm 1986; địa chỉ: V, L, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

+ Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1958; địa chỉ: V, L, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

+ Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1969; địa chỉ: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương

+ Ông Nguyễn Văn M3, sinh năm 1975; địa chỉ: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

+ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972; địa chỉ: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị D2, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị T5, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị D: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972; địa chỉ: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Phạm Thị T7, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số A, phố C, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4.2. Bà Chu Thị Thu H1, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số A, phố L, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4.3. Ông Đồng Tố H2, sinh năm 1980

Địa chỉ: KDC T, phường S, thị xã C, tỉnh Hải Dương.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn M1 và bà Đỗ Thị N, ông Nguyễn Đức B và bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M2, ông Dương Văn T2.

Tại phiên tòa có mặt: bà H, ông Q1, ông M, bà V1, ông T2, ông B, bà Nguyễn Thị T1, bà T4, bà M2, ông M1, bà N; vắng mặt bà D, bà Phạm Thị T3, ông K, ông C, bà N1, ông D1, bà D2, chị T3, chị T5, bà T6, bà N2, ông M3, bà T7, bà H1, ông H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/10/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng N4 trình bày:

Trên cơ sở thỏa thuận, Ngân hàng N4 - Chi nhánh K1 (viết tắt là Ngân hàng) với bên vay là ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D đã giao kết Hợp đồng tín dụng số 15.14.000020/HĐTD ngày 18/05/2015. Hạn mức tín dụng tổng

số tiền được phê duyệt vay là 4.800.000.000 đồng. Hình thức vay: Hạn mức tín dụng. Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng. Mục đích vay: Kinh doanh vật liệu xây dựng. Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông M, bà D tổng số tiền là 4.800.000.000 đồng. Đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho khoản tiền vay bằng các Hợp đồng bảo đảm số 15.14.20A, 15.14.20B, 15.14.20C, 15.14.20D, 15.14.20E, 15.14.20G, 15.14.20H, 15.14.20I ngày 18/5/2015.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 15.14.000020/HĐTD, ông M, bà D đã trả một phần số tiền gốc là 300.000.000 đồng; đồng thời xin rút một phần tài sản bảo đảm. Tại Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐTD-MH ngày 10/5/2016, ông M, bà D đã ký kết cùng Ngân hàng thay đổi nội dung Điều 1, Điều 6 của Hợp đồng tín dụng số 15.14.000020/HĐTD ngày 18/05/2015: Thay đổi tổng hạn mức tín dụng (HMTD) được cấp và hạn mức cho vay là 4.500.000.000 đồng; thay đổi tài sản đảm bảo cho khoản vay bằng các Hợp đồng bảo đảm số 15.14.20A, 15.14.20B, 15.14.20C, 15.14.20D, 15.14.20E, 15.14.20G, 15.14.20H ngày 18/5/2015 (rút tài sản đảm bảo đối với Hợp đồng bảo đảm số 15.14.20I ngày 18/5/2015).

Ngày 11/5/2016, ông M, bà D ký kết cùng Ngân hàng Hợp đồng tín dụng số 2307-LAV-201601601. Toàn bộ dư nợ còn lại của Hợp đồng tín dụng số 15.14.000020/HĐTD ký ngày 18/05/2015 là 4.500.000.000 đồng được chuyển sang theo dõi tại hợp đồng tín dụng số 2307-LAV-201601601. Hình thức vay: Hạn mức tín dụng. Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng. Mục đích vay: Kinh doanh vật liệu xây dựng. Hạn trả nợ gốc tiền vay: ngày 01/12/2016, lãi suất 8,6%/năm, lãi suất quá hạn 12,9%/năm. Nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng này được bảo đảm bằng Hợp đồng bảo đảm số 15.14.20A, 15.14.20B, 15.14.20C, 15.14.20D, 15.14.20E, 15.14.20G, 15.14.20H đều ngày 18/5/2015.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng 2307-LAV-201601601, ông M, bà D đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi đến hết ngày 30/11/2016, ngày 01/12/2016 đến kỳ trả nợ gốc thì ông M, bà D không thực hiện việc trả nợ gốc nên từ ngày 02/12/2016, khoản vay của ông M, bà D đã chuyển sang nợ quá hạn.

Ngày 05/5/2017, ông M, bà D trả được 350.000.000 đồng, trừ vào nợ gốc, đồng thời ký kết với Ngân hàng Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng 2307LAV201601601 số 01/2307LAV201601601/SĐ, thay đổi nội dung Điều 1, Điều 6 của Hợp đồng tín dụng số 2307-LAV-201601601 ngày 11/05/2016: thay đổi tổng hạn mức tín dụng được cấp là 4.150.000.000 đồng; thay đổi nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm bằng các Hợp đồng bảo đảm số 15.14.20A, 15.14.20B, 15.14.20C, 15.14.20D, 15.14.20G, 15.14.20H ngày 18/5/2015 (rút tài sản đảm bảo đối với Hợp đồng bảo đảm số 15.14.20E ngày 18/5/2015).

Ngày 18/10/2021, Ngân hàng khởi kiện buộc ông M, bà D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền nợ được tính đến ngày 30/6/2021 là 6.435.067.466 đồng (trong đó: nợ gốc là 4.010.000.000 đồng; nợ lãi là 2.425.067.466 đồng); ông M, bà D tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc, nợ lãi quá hạn kể từ ngày 01/7/2021 cho đến khi thi hành xong. Tuyên bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của ông M, bà D bằng việc xử lý tài sản thế chấp. Trường hợp số tiền thu được từ việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo thủ tục thi hành án không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông M, bà D vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng xác định sau khi thay đổi hạn mức được cấp, đến ngày 31/8/2021, ông M, bà D đã trả được cho Ngân hàng số tiền 160.000.000 đồng (đều được trừ vào số nợ gốc). Dự nợ hiện tại của ông M, bà D còn nợ Ngân hàng là 3.990.000.000 đồng tiền gốc và số tiền nợ lãi quá hạn được tính từ ngày 02/12/2016 đến ngày 26/5/2023 là 3.433.750.274 đồng. Tại Hợp đồng bảo đảm số 15.14.20B, 15.14.20G, do trong quá trình soạn thảo hồ sơ có sự nhầm lẫn mô tả về tài sản trên diện tích đất nên Ngân hàng thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc ông M, bà D phải trả số tiền nợ gốc là 3.990.000.000 đồng và số tiền nợ lãi quá hạn là 3.433.750.274 đồng kể từ ngày 02/12/2016 đến ngày 26/5/2023 theo Hợp đồng tín dụng số 2307-LAV-201601601 ngày 11/5/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng 2307LAV201601601 số 01/2307LAV201601601/SĐ ngày 05/05/2017. Đồng thời rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần tài sản bảo đảm là nhà ở tại Hợp đồng thế chấp số 15.14.20B và Hợp đồng thế chấp số 15.14.20G. Giữ nguyên các nội dung yêu cầu khác tại Đơn khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Do nhu cầu kinh doanh xăng dầu nên vợ chồng ông đã vay Ngân hàng N4 theo Hợp đồng tín dụng số 2307/HĐTD ngày 11/5/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng 2307LAV201601601 ngày 05/5/2017 để phục vụ việc kinh doanh xăng dầu cho Công ty TNHH một thành viên C2, địa chỉ: Khu B, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Đảm bảo cho nguồn vay trên bao gồm các tài sản thế chấp: Hợp đồng thế chấp số 15.14.20A, 15.14.20B, 15.14.20C, 15.14.20D, 15.14.20G, 15.14.20H đều vào ngày 18/5/2015.

Ông xác nhận về nội dung, chữ ký, chữ viết tại Hợp đồng tín dụng số 2307/HĐTD ngày 11/5/2016, Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng 2307LAV201601601 ngày 05/5/2017 và các Hợp đồng thế chấp số 15.14.20A, 15.14.20B, 15.14.20C, 15.14.20D, 15.14.20G, 15.14.20H đều vào ngày 18/5/2015 theo nội dung đã nêu là đúng. Ông xác nhận hiện vợ chồng ông còn nợ Ngân hàng N4 số nợ gốc là 3.990.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số

2307-LAV-201601601 ngày 11/5/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng 2307LAV201601601 ngày 05/5/2017 (*được gia hạn trên Hợp đồng tín dụng số 15.14.000020/HDTD ngày 18/5/2015 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/PLHDTD-MH ngày 10/5/2016*), được bảo đảm bằng các tài sản thế chấp của gia đình ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D; ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị D2; ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M2; ông Nguyễn Văn M1 và bà Đỗ Thị N; ông Dương Văn T2 và bà Phạm Thị T3; ông Nguyễn Đức B đều để phục vụ việc kinh doanh xăng dầu cho Công ty TNHH một thành viên C2, trái với mục đích vay kinh doanh vật liệu xây dựng được ghi trong hợp đồng.

Do vậy, ông đề nghị: Đây là nguồn vay của công ty TNHH một thành viên C2 nên Công ty TNHH một thành viên C2 phải có trách nhiệm thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 2307-LAV-201601601 ngày 11/5/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng 2307LAV201601601 ngày 05/5/2017. Đối với tài sản thế chấp của ông Nguyễn Văn M1 và Đỗ Thị N là thửa đất số 27, lô 09, địa chỉ: D, Phạm M4, K, Hải Dương diện tích 100m², Ngân hàng làm hồ sơ tự ý nâng khống công trình nhà mái bằng 1 tầng diện tích sử dụng 60m² (*không có trong thực tế*). Tương tự có cả tài sản thế chấp của ông Nguyễn Đức B. Do vậy, khối tài sản của gia đình ông B, ông M1 và bà N không được đưa vào làm tài sản thế chấp để đảm bảo nguồn vay cho Ngân hàng. Đối với tài sản đảm bảo của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M2, ông Dương Văn T2 và bà Phạm Thị T3 không được Ngân hàng hỏi về việc chuyển đổi mục đích vay (*từ mục đích vay của Công ty S mục đích vay của hộ gia đình ông*), Ngân hàng không hỏi lại các gia đình trên có đồng ý cho thế chấp từ Công ty sang hộ gia đình không? Có đồng ý bổ sung tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình những người thế chấp không? mà Ngân hàng và ông M tự ý đi làm bổ sung tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những Hợp đồng thế chấp của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M2; ông Dương Văn T2 và bà Phạm Thị T3 nên cũng không được đưa khối tài sản này vào làm tài sản đảm bảo của Ngân hàng.

Năm 2018, gia đình ông đã thống nhất với lãnh đạo Ngân hàng, gia đình ông tự nguyện giao khối tài sản là nhà 3 tầng, diện tích sử dụng 210m² trên diện tích 70m² đất tại khu 2, H, K, Hải Dương với giá 3.100.000.000 đồng cho Ngân hàng tự bán,. Gia đình ông phải đi thuê nhà khác, giao chìa khóa cho Ngân hàng gần 2 năm nhưng Ngân hàng không bán mà vẫn tính lãi. Ông thấy Ngân hàng vi phạm thỏa thuận nên ông đã báo chính quyền và Ngân hàng để ông cắt khóa, chuyển về nhà ở từ giữa năm 2020 cho đến nay. Đến nay ông không có yêu cầu phản tố về vấn đề này.

Giữa ông và Ngân hàng T9 cho ông trả nợ gốc dần, hàng tháng ít nhất từ 5.000.000 đồng trở lên và gia đình ông đã thực hiện. Do Ngân hàng khởi kiện nên từ tháng 9/2021 đến nay, gia đình ông không thực hiện việc thanh toán trả nợ cho Ngân hàng mà để làm rõ theo quy định. Quá trình Tòa án hòa giải, ông đề nghị Ngân hàng T9 với ông: tổng số tiền nợ gốc là 3.990.000.000 đồng chia đôi (*ông chịu một nửa, Ngân hàng chịu một nửa*), ông xin miễn trả tiền nợ lãi. Ông đồng ý giao cho Ngân hàng tài sản nhà đất của ông để bán theo giá thị trường thu về ½ số tiền nợ gốc (3.990.000.000 đồng) để trả cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông xác định từ thời điểm ông vi phạm nghĩa vụ trả nợ đến ngày Ngân hàng khởi kiện đã quá thời hiệu khởi kiện nên Ngân hàng không còn quyền yêu cầu khởi kiện đối với ông. Do vậy, ông yêu cầu Ngân hàng T9 với ông theo nội dung thanh toán trả nợ ông đã nêu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Phạm Thị D2: Bà là mẹ đẻ của ông Nguyễn Văn M. Thời điểm trước, vợ chồng bà đồng ý thế chấp diện tích đang ở cho ông M vay tiền Ngân hàng. Chồng bà là ông Nguyễn Hải Đ1 (Nguyễn Văn Đ) đã chết ngày 14/02/2022. Nay Ngân hàng kiện đòi nợ ông M thì bà đề nghị Tòa án làm việc với ông M. Trước đây, gia đình bà đã họp bàn nội dung giao cho ông M một phần thửa đất mà ông M thế chấp tại ngân hàng, phần còn lại sẽ làm nhà thờ, tuy nhiên nội dung này chưa thể hiện bằng di chúc mà chỉ nói miệng. Quan điểm của bà là mong muốn ông M làm việc để trả tiền Ngân hàng, để Ngân hàng có thể giải chấp tài sản là thửa đất của bà.

2. Ông Nguyễn Đức B: Ông và ông M là anh em con bác, con cô. Vào năm 2015, ông M và bà D đến gia đình ông trao đổi về việc làm ăn của gia đình bà D (*còn việc làm ăn và vợ chồng Dung M5 vay bao nhiêu tiền cụ thể thì ông cũng không biết*). Ông chỉ biết và có đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 15.14.20B ngày 18/5/2015 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ886813 ngày 07/11/2013. Việc đồng ý thế chấp nêu trên của ông là hoàn toàn tự nguyện. Đến nay, Ngân hàng kiện đòi ông M5 số tiền mà vợ chồng ông M5 vay ngân hàng bao nhiêu thì ông không biết. Quá trình hòa giải, ông đề nghị ông M5, bà D có trách nhiệm thanh toán trả nợ cho Ngân hàng để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông đề nghị Tòa án xem xét làm rõ và không nhất trí việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với phần tài sản: “nhà mái bằng 01 tầng, diện tích sử dụng 56m²” do không có nhà ở mà lại được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp của ông. Do vậy, Ngân hàng C3 phải trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ886813 ngày 07/11/2013.

3. Ông Dương Văn T2: Đối với hồ sơ thế chấp tài sản mà gia đình ông đã ký kết với Ngân hàng đồng ý bảo lãnh cho ông M5, bà D nên nay gia đình ông không có ý kiến gì. Gia đình ông đề nghị Ngân hàng xem xét giải quyết để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

4. Ông Nguyễn Văn M1 và bà Đỗ Thị N: Ông M1 là anh trai của bà D. Khoảng thời gian năm 2014-2015, vợ chồng ông M5, bà D đến gia đình ông trao đổi về việc làm ăn của gia đình bà D (kinh doanh xăng dầu) và đặt vấn đề với vợ chồng ông thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình theo Giấy chứng nhận số BK648865 ngày 28/12/2012. Vợ chồng ông đồng ý đăng ký thế chấp được thể hiện tại Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/5/2015 và Hợp đồng thế chấp số 15.14.20G ngày 18/5/2015.

Tại mục 6.5 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thể hiện “01 nhà mái bằng, diện tích sử dụng 60m²” tại thửa đất số 27, lô 09, D, Phạm M4, K, Hải Dương. Thực tế tại thửa đất này, vợ chồng ông không xây dựng nhà mái bằng trên đất, thể hiện trách nhiệm thẩm định của Ngân hàng, nâng giá trị tài sản thế chấp không đúng với giá trị thật của tài sản thế chấp. Việc vợ chồng ông ký vào Hợp đồng thế chấp là do Ngân hàng đưa một tập, chỉ cho vợ chồng ông ký, vợ chồng ông không được đọc hồ sơ nên không biết trong hồ sơ thế chấp lại có tài sản trên đất.

Việc Ngân hàng yêu cầu ông M5, bà D phải có trách nhiệm thanh toán số nợ cho Ngân hàng thì gia đình ông không can thiệp. Trên cơ sở Hợp đồng thế chấp của vợ chồng ông nêu trên, quá trình hòa giải vợ chồng ông không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tuyên bố Hợp đồng thế chấp trên vô hiệu mà đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ vụ án để điều tra theo thẩm quyền (theo nội dung đã trình bày trong đơn ngày 06/12/2021). Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông không nhất trí cho Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với “01 nhà mái bằng, diện tích sử dụng 60m²” tại thửa đất số 27, lô 09, D, Phạm M4, K, Hải Dương. Ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tuyên bố Hợp đồng thế chấp trên vô hiệu và buộc Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà.

5. Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M2: Bà M2 là chị gái của bà Nguyễn Thị D. Năm 2011, ông M5, bà D đến gia đình bà trao đổi về việc làm ăn của gia đình bà D (buôn bán xăng dầu), bảo gia đình bà thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình để làm tài sản đảm bảo cho nguồn tiền vay của vợ chồng ông M5, bà D. Vợ chồng bà không biết bảo đảm cho ông M5, bà D vay bao nhiêu tiền. Gia đình bà có đồng ý làm thủ tục thế chấp cho Ngân hàng về quyền sử dụng diện tích thửa đất số 72,73 tại L, P, K, Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN850203 ngày 10/02/2009 để đảm bảo cho vợ chồng

ông M5, bà D vay vốn từ năm 2011 và được đảo sổ những năm tiếp theo. Đến năm 2015, tiếp tục đảo sổ được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15.14.20D ngày 18/5/2015. Tuy nhiên, trong quá trình ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, gia đình bà không đọc nội dung của hợp đồng. Bà xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà được cấp theo số AN850203 ngày 10/02/2009 mà không biết đã được đổi lại là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA353876 ngày 15/5/2015. Đến khi Tòa án làm việc thì gia đình bà mới biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của gia đình bà đã bị làm lại thành số CA353876 cấp ngày 15/5/2015. Nay gia đình bà đề nghị xác định ai là người làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà, ai đến thăm định, đo đạc nhà bà, chữ ký các hộ giáp ranh là của ai, chất lượng công trình trên đất có chính xác không và được xây dựng vào năm nào. Đối với hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA353876 cấp ngày 15/5/2015 đã được Tòa án trích sao ngày 13/10/2022, gia đình bà không yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết. Gia đình bà xác định theo những tài liệu Tòa án trích sao ngày 13/10/2022 thì chữ ký, chữ viết của gia đình bà là đúng.

Ngoài ra, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN850203 ngày 10/02/2009 vợ chồng bà có thỏa thuận tách cho bà Nguyễn Thị T4 (chị ruột của ông K) 100m² đất để mục đích xây nhà thờ (được thể hiện tại biên bản họp gia đình ngày 12/3/2008 có xác nhận của ông Lê Thanh T8 vào ngày 20/10/2010). Giai đoạn này ông T8 đang chờ nghỉ hưu, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Tại biên bản họp gia đình và giấy xác nhận có thể hiện dấu của hội nông dân xã P là do bà T4 làm ban chấp hành hội nông dân xé từ sổ ghi nghị quyết có dấu đóng sẵn từ trước được phát cho bà T4. Bà không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nội dung thỏa thuận này. Quá trình hòa giải, bà đề nghị gia đình ông M5, bà D cùng Ngân hàng xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà yêu cầu được trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN850203 ngày 10/02/2009 để gia đình bà tự thống nhất, thỏa thuận với nhau.

6. Bà Nguyễn Thị T4: Bố, mẹ bà là cụ Nguyễn Văn R (chết năm 2011) và cụ Nguyễn Thị N3 (chết năm 1990) sinh được 5 người con gồm: Ông Nguyễn Quyền C1 (liệt sỹ, có một người con là ông Nguyễn Văn D1), bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn K.

Bố mẹ bà ở tại thửa đất số 72,73, diện tích 567m² tại KDC L, phường P, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Trong quá trình sinh sống, vợ chồng ông K ở cùng ông bà R, N3, còn toàn bộ các anh chị em ra ngoài ở riêng. Sau khi cụ N3 chết, vợ chồng ông K chăm sóc bố già yếu. Do vậy, ngày 12/3/2008, bốn chị em bà

cùng bà M2 (vợ ông K), bà V2 (vợ ông C) lập biên bản họp gia đình thống nhất sang tên quyền sử dụng đất của bố mẹ là 567m² cho vợ chồng ông K, bà M2 được quyền quản lý, sử dụng, đến khi ông K, bà M2 được cấp sổ đỏ thì vợ chồng ông K, bà M2 phải tách 100m² để xây nhà thờ, phần diện tích đất còn lại ông K, bà M2 được sử dụng. Anh em thống nhất bàn sau về vị trí xây nhà thờ.

Ngày 10/02/2009, ông K và bà M2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên. Quá trình sử dụng, vợ chồng ông K, bà M2 tự ý dùng tài sản nêu trên thế chấp cho vợ chồng ông M5 vay vốn tại Ngân hàng (được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp tài sản vào năm 2011, số tiền theo Ngân hàng xác định giá trị thừa đất năm 2011 chỉ được vay khoảng 200.000.000 đồng) và được tiếp tục quay vòng đảo sổ vay lại như cũ qua các đợt (năm 2013 và năm 2015). Các đợt vay và đảo sổ, ông M5 cùng cán bộ Ngân hàng đến gia đình lấy chữ ký của ông K, bà M2 và đều bảo là đảo sổ như cũ. Vợ chồng ông K, bà M2 tin và ký giấy tờ, không đọc nội dung. Đến khi được Tòa án báo gọi, vợ chồng ông K, bà M2 mới được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình đã bị làm lại vào ngày 15/5/2015. Vợ chồng ông K, bà M2 đề nghị Tòa án cho xem lại hồ sơ gốc làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã có ý kiến tại biên bản làm việc ngày 10/11/2022, biên hòa giải ngày 12/12/2022. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông M5 phải có trách nhiệm thanh toán số nợ cho Ngân hàng để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K, bà M2. Anh chị em bà tự thực hiện công việc theo nội dung biên bản thỏa thuận ngày 12/3/2008, anh chị em bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Tại các Hợp đồng thế chấp thể hiện:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15.14.20A ngày 18/05/2015, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA353872 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/05/2015. Diện tích thửa đất: 70m², địa chỉ thửa đất: Hiệp Thượng, H, K, Hải Dương. Tài sản gắn liền với đất: Tài sản gắn liền với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 353872. Đặc điểm: Nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 70m², diện tích sàn: 210m² mang tên chủ sở hữu ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK648055 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/08/2012 mang tên chủ sở hữu ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 15.14.20B ngày 18/05/2015, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ886813 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 07/11/2013. Diện tích thửa

đất: 304m², địa chỉ thửa đất: Hiệp Thượng, H, K, Hải Dương. Tài sản trên đất: Căn nhà mái bằng 1 tầng, diện tích 56m² mang tên ông Nguyễn Đức B.

3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 15.14.20C ngày 18/05/2015: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA937020 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 24/02/2010. Diện tích thửa đất: 603m², địa chỉ thửa đất: Hiệp Thượng, H, K, Hải Dương mang tên ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị D2.

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 15.14.20D ngày 18/05/2015: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA353876 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/05/2015. Diện tích thửa đất: 567m², địa chỉ thửa đất: L, Phạm M4, K, Hải Dương. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 61,2 m², diện tích sàn 122,4 m² mang tên ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M2.

5. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 15.14.20G ngày 18/05/2015: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK648865 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 28/12/2012. Diện tích thửa đất: 100m². Địa chỉ thửa đất: Dương Nham, Phạm M4, K, Hải Dương. Tài sản trên đất: Căn nhà mái bằng 01 tầng, diện tích 60m² mang tên ông Nguyễn Văn M1 và bà Đỗ Thị N.

6. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 15.14.20H ngày 18/05/2015: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA353873 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/05/2015. Diện tích thửa đất: 70m², địa chỉ thửa đất: Hiệp Thượng, H, K, Hải Dương. Tài sản gắn liền với đất: nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 70m², diện tích sàn 210m² mang tên ông Dương Văn T2 và bà Phạm Thị T3.

Quá trình Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ: Gia đình ông B, gia đình ông M1, bà N đồng ý việc xem xét thẩm định theo nội dung Hợp đồng đã thế chấp. Đối với các hộ gia đình còn lại có tài sản thế chấp khác cho Ngân hàng theo nội dung của các Hợp đồng thế chấp nêu trên đều không nhất trí cho Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ.

Tại Công văn số 18/CV-TA, ngày 06/10/2022, TAND thị xã Kinh Môn thực hiện việc trích sao hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 353876 ngày 15/5/2015 của UBND huyện K.

Tại Công văn số 3294/2022/CV-TA ngày 10/11/2022, TAND thị xã Kinh Môn chuyển hồ sơ đến Công an thị xã K để điều tra theo thẩm quyền, về trách

nhiệm của Ngân hàng A trong quá trình thẩm định tài sản, lập hồ sơ cho vay đối với hồ sơ của ông Nguyễn Đức B, ông Nguyễn Văn M1 và bà Đỗ Thị N. Tại Công văn số 1043/CV-CSĐT ngày 01/12/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thị xã K xác định nội dung yêu cầu là thực hiện giao dịch dân sự, không có dấu hiệu tội phạm, trả lại hồ sơ và tài liệu kèm theo để TAND thị xã Kinh Môn giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án số 02/2024/KDTM-ST ngày 26/5/2023, Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; 147; 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 280, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 465, 466, 467, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91 và Điều 95 Luật tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q2. Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N4 (A).

Xác nhận ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D hiện còn nợ Ngân hàng A số tiền nợ gốc là 3.990.000.000 đồng và số tiền nợ lãi quá hạn là 3.433.750.274 đồng kể từ ngày 01/12/2016 đến ngày 26/5/2023 theo Hợp đồng tín dụng số 2307-LAV-201601601 ngày 11/5/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng 2307LAV201601601 (số 01/2307LAV201601601) ngày 05/5/2017 được bảo đảm bằng các Hợp đồng thế chấp số 15.14.20A, 15.14.20B, 15.14.20C, 15.14.20D, 15.14.20G, 15.14.20H đều vào ngày 18/5/2015 (*bao gồm tài sản thế chấp của gia đình ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D; ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị D2; ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M2; ông Nguyễn Văn M1 và bà Đỗ Thị N; ông Dương Văn T2 và bà Phạm Thị T3; ông Nguyễn Đức B*).

Xác nhận tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 15.14.20B ngày 18/5/2015 không bao gồm “*Căn nhà mái bằng 01 tầng, diện tích 56m²*” và Hợp đồng thế chấp số 15.14.20G ngày 18/5/2015 không bao gồm “*Căn nhà mái bằng 01 tầng, diện tích 60m²*”.

Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm thanh toán trả nợ cho Ngân hàng A số tiền tính đến hết ngày 26/5/2023 là 7.423.750.274đ bao gồm, nợ gốc còn lại là 3.990.000.000đ và số tiền nợ lãi quá hạn là 3.433.750.274đ.

Kể từ ngày 27/5/2023, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D phải trả tiền lãi phát sinh trên dư nợ của Hợp đồng tín dụng và Văn bản sửa đổi bổ sung

Hợp đồng tín dụng đã nêu trên theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng đối với Ngân hàng A cho đến khi thanh toán xong khoản vay.

2. Về xử lý tài sản đảm bảo: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ đã nêu, thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mại tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 15.14.20A, 15.14.20B, 15.14.20C, 15.14.20D, 15.14.20G, 15.14.20H đều vào ngày 18/5/2015 để thu hồi nợ theo quy định.

Trường hợp số tiền thu được từ việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo thủ tục thi hành án không đủ trả nợ cho Ngân hàng A theo Hợp đồng tín dụng và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng đã nêu trên, thì ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A đến khi tất toán khoản vay.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự kháng cáo: Ông M, bà D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông M1, bà N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp 15.14.20G ngày 18/5/2015 vô hiệu và giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà. Ông B và bà T3 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng không nhất trí cho Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện là căn nhà 56m², trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 886813 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 07/11/2013 cho ông bà. Ông K và bà M2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết tranh chấp giữa ông M và Ngân hàng, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 850203 cho gia đình ông bà. Ông T2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng trả lại cho gia đình ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 835873 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/5/2015.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm:

Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 551, 265 tờ bản đồ số 01 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông M và bà D); thửa đất số 274, 275, tờ bản đồ số 01, (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Đ và bà D2); thửa đất số 72, 73, tờ bản đồ số 02 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông K và bà M2); thửa đất số 503, tờ bản đồ số 01 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông T2 và bà T3).

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Thửa đất số 551, tờ bản đồ số 01: Tổng diện tích theo hiện trạng sử dụng là 99m². Trên đất có 01 nhà 03 tầng có diện tích xây dựng là 60,7m², 01 nhà mái bằng diện tích 21,8m², 01 lán tôn diện tích 15,2m².

- Thửa đất số 503, tờ bản đồ số 01: Tổng diện tích theo hiện trạng sử dụng là 85,3m². Trên đất có 01 nhà 02 tầng có diện tích xây dựng là 55,7m², 01 nhà tôn diện tích 20,8m², 01 mái tôn diện tích 8,8m².

- Thửa đất số 72, 73, tờ bản đồ số 02: Tổng diện tích theo hiện trạng sử dụng là 597,6m². Trên đất có 01 nhà mái bằng diện tích xây dựng là 62,9m² và công trình phụ.

- Không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ được đối với thửa đất 265, 274, 275 tờ bản đồ số 01 do đương sự không cho xem xét, thẩm định. Trên đất của ông Đ, bà D2 có 01 ngôi nhà cấp bốn.

Ngày 15/12/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương có công văn gửi Công an thị xã K xem xét giải quyết yêu cầu của ông M về điều tra, xử lý hành vi vi phạm của cán bộ Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện K, Hải Dương (nay là Chi nhánh K1) trong quá trình thẩm định hồ sơ, lập hồ sơ tín dụng. Gia đình ông M không kinh doanh vật liệu xây dựng, không mua bán các nguyên vật liệu như tại các hóa đơn, bảng kê nhưng để hợp thức hóa hồ sơ vay vốn, cán bộ Ngân hàng đã lập khống phương án kinh doanh vật liệu xây dựng, các hóa đơn mua hàng, bảng kê mua hàng để vợ chồng ông M, bà D ký.

Tại Công văn số 428/CV-CAKM ngày 25/01/2024, Công an thị xã K trả lời vụ việc trên là tranh chấp trong giao dịch dân sự, không có dấu hiệu của tội phạm, do vậy không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã K.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà D xác định quan điểm của bị đơn là hết thời hiệu khởi kiện, bà V1 đề nghị xem xét theo quy định đối với thời hiệu khởi kiện. Hợp đồng tín dụng vô hiệu do ông M không có phương án kinh doanh vật liệu xây dựng, hồ sơ vay vốn lập khống, vi phạm nguyên tắc giao kết hợp đồng theo Điều 389 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đối với các tài sản thế chấp khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ không giống như các tài sản Ngân hàng thẩm định (nhà đất của ông M, bà D và ông K, bà M2). Trên diện tích đất của gia đình ông M1, bà N, gia đình ông B không có nhà ở nhưng trong hợp đồng thế chấp lại có nhà. Mặc dù trong hồ sơ tín dụng có chữ ký của các đương sự tại hợp đồng thế chấp nhưng các đương sự trình bày không được đọc hợp đồng, không được cán bộ Ngân hàng giải thích về nội dung

hợp đồng. Do vậy, Hợp đồng thế chấp vô hiệu do vi phạm Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông M và Ngân hàng đã thỏa thuận về việc giao nhà đất cho Ngân hàng bán nhưng Ngân hàng không thanh lý để thu hồi nợ, vẫn tiếp tục buộc ông M trả lãi. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: ông M, bà D không phải trả tiền lãi quá hạn cho Ngân hàng.

Ông M đề nghị giải quyết: vợ chồng ông có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng là 3.990.000.000 đồng tiền nợ gốc trong thời hạn 05 năm, không phải trả tiền lãi, giữ lại tài sản thế chấp là hai thửa đất mang tên vợ chồng ông, trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D2, ông B, ông K và bà M2, ông M1 và bà N, ông T2 và bà T3. Nếu Ngân hàng không đồng ý thì ông đề nghị xem xét việc Ngân hàng tự ý chuyển từ khoản vay của Công ty C2 sang khoản vay cá nhân của vợ chồng ông, xem xét trách nhiệm của cán bộ Ngân hàng lập không phương án sản xuất kinh doanh, hóa đơn mua hàng, bảng kê mua hàng. Yêu cầu Cơ quan Công an điều tra làm rõ những nội dung ông đã đề nghị.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định tại các điều 68, 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn không thực hiện đúng theo quy định tại các điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn M1 và bà Đỗ Thị N, ông Nguyễn Đức B và bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M2, ông Dương Văn T2.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương về xử lý tài sản thế chấp. Khi xử lý tài sản bảo đảm, Ngân hàng chỉ có quyền phát mại:

- Đối với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông M, bà D tại thửa đất số 551, tờ bản đồ số 01 theo Hợp đồng thế chấp số 15.14.20A ngày 18/05/2015 có diện tích 70m².

- Đối với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ông T2, bà T1 đã thế chấp tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 01 theo

Hợp đồng thế chấp số 15.14.20H ngày 18/05/2015 có diện tích 70m².

Các công trình xây dựng lớn hơn diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà D, ông T2, bà T1, lấn ra phần đất lưu không của phường, khi Nhà nước thu hồi thì hai hộ phải trả lại đất đã lấn chiếm.

- Đối với diện tích thửa đất số 72, 73, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông K, bà M2, theo Hợp đồng thế chấp số 15.14.20D ngày 18/05/2015 có diện tích 567m². Diện tích theo hiện trạng ông K, bà M2 thực tế đang sử dụng là 597,6m² lớn hơn diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sai số do đo đạc, có sử dụng diện tích của hộ ông D1 giáp ranh, giữa gia đình ông K và ông D1 nhưng không tranh chấp về ranh giới, các bên cùng thống nhất theo hiện trạng ranh giới đã thỏa thuận nên xác định số liệu, kích thước, diện tích thửa đất số 72, 73, tờ bản đồ số 02 theo số đo hiện trạng sử dụng.

- Đối với thửa đất số 274, 275, tờ bản đồ số 01 được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đ, bà D2: Trên đất có 01 căn nhà cấp bốn thuộc sở hữu của ông Đ, bà D2, cần sửa bản án sơ thẩm về xử lý tài sản bảo đảm, tuyên xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Đ, bà D2.

Các nội dung khác giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Ông M, bà D, ông M1, bà N, ông B, bà T1, ông K, bà M2 và ông T2 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn M1, bà Đỗ Thị N, ông Nguyễn Đức B, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M2, ông Dương Văn T2 trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên là kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Tại phiên tòa vắng mặt một số đương sự, người làm chứng nhưng bà D, bà Phạm Thị T3, ông K, ông C, bà N1, ông D1, bà D2, chị T3, chị T5, bà N2, ông M3 đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt; bà T6, bà T7, bà H1, ông H2 có đề nghị xét xử vắng mặt và đã có lời khai nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M đề nghị xem xét việc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm có 18 người tiến hành tố tụng nhưng tại

phiên tòa có 5 người. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, danh sách những người tiến hành tố tụng có Thẩm phán, Thẩm phán dự khuyết, Kiểm sát viên, Kiểm sát viên dự khuyết, Thư ký, Thư ký dự khuyết. Thành phần những người tiến hành tố tụng tại phiên tòa có Hội đồng xét xử gồm Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, 2 Thẩm phán là thành viên Hội đồng xét xử, 1 Kiểm sát viên, 1 Thư ký phiên tòa là phù hợp với quy định tại Điều 48, Điều 51, Điều 58, Điều 64 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông M, bà D đề nghị cấp phúc thẩm xem xét việc Ngân hàng không có quyền khởi kiện do đã hết thời hiệu khởi kiện (thời hạn tính từ ngày 30/12/2006 khi nghĩa vụ trả nợ bị vi phạm đến ngày có đơn khởi kiện là 4,57 năm), Hội đồng xét xử xét thấy:

Kể từ thời điểm nhận nợ đến ngày 31/8/2021, ông Nguyễn Văn M vẫn thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Ngày Ngân hàng khởi kiện là ngày 09/11/2021. Căn cứ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Dân sự thì không vượt quá thời hiệu khởi kiện. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông M, bà D.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông M, bà D đề nghị cấp phúc thẩm xem xét Hợp đồng tín dụng số 15.14.000020/HĐTD ngày 18/5/2015 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐTD-MH ngày 10/5/2016 có vi phạm về mục đích vay, quá trình thẩm định vốn vay, Ngân hàng tự chuyển khoản vay của Công ty TNHH một thành viên C2 sang khoản vay cá nhân của vợ chồng ông bà.

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng, Giấy đề nghị vay vốn, phương án kinh doanh vật liệu xây dựng và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ đều thể hiện đúng chữ ký của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D, không có tài liệu thể hiện người vay là Công ty TNHH một thành viên C2, mục đích vay kinh doanh xăng dầu. Ngày 15/12/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương có công văn gửi Công an thị xã K xem xét giải quyết yêu cầu của ông M về điều tra, xử lý hành vi vi phạm của cán bộ Ngân hàng trong quá trình thẩm định hồ sơ, lập hồ sơ tín dụng. Tại Công văn số 428/CV-CAKM ngày 25/01/2024, Công an thị xã K trả lời vụ việc trên là tranh chấp trong giao dịch dân sự, không có dấu hiệu của tội phạm. Mặt khác, toàn bộ các văn bản trong quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng, thu giữ tài sản, các biên bản làm việc về khoản nợ quá hạn, khó đòi đều có các nội dung liên quan đến người vay là ông M, bà D. Ông M, bà D không đưa ra tài liệu, chứng cứ khác để chứng minh. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông M, bà D.

[4] Xét nội dung kháng cáo của ông M, bà D đề nghị cấp phúc thẩm xem xét việc ngày 02/8/2018, giữa Ngân hàng và ông M lập biên bản thỏa thuận về

việc thông nhất bán nhà đất của ông M, bà D tại thửa 551, tờ bản đồ số 01 với giá 3.000.000.000 đồng, như vậy tài sản đã được bàn giao cho Ngân hàng là 3.000.000.000 đồng để đối trừ vào khoản nợ quá hạn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Gia đình ông Nguyễn Văn M tự nguyện bàn giao nhà đất để bán thu hồi nợ. Thực hiện theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, Ngân hàng đã thực hiện thu giữ tài sản bảo đảm ngày 15/6/2018 và thỏa thuận về việc bán tài sản đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Việc bán tài sản được thông báo trên Đài phát thanh huyện K theo Hợp đồng phát thanh thông tin số 01/HĐ-PT ngày 15/6/2018, giá khởi điểm dự tính ban đầu là 3.100.000.000 đồng, Ngân hàng được toàn quyền chọn phương thức bán tài sản và chủ động giảm giá bán theo quy định để thu hồi nợ. Trong khoảng thời gian từ ngày 15/6/2018 đến ngày 01/8/2018, không khách hàng nào trả giá ở mức giá 3.100.000.000 đồng. Tại Biên bản làm việc ngày 02/8/2018, ông M chấp thuận bán tài sản với mức giá 3.000.000.000 đồng. Ngân hàng tiếp tục thông báo về việc bán tài sản trên Đài phát thanh huyện K theo Hợp đồng phát thanh thông tin số 02/HĐ-PT ngày 03/8/2018 nhưng không bán được tài sản. Sau đó, gia đình ông M đã tháo dỡ niêm phong và phá khóa để sử dụng lại nhà đất đã bàn giao. Đến thời điểm hiện nay, gia đình ông M đang sử dụng toàn bộ nhà đất tại thửa số 551, tờ bản đồ số 01. Như vậy, Ngân hàng đã thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm sau khi ông M, bà D không trả nợ. Biên bản ngày 02/8/2018 là văn bản được lập trong quá trình Ngân hàng thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm theo Nghị quyết số 42/2017/QH14, không có thỏa thuận về việc trừ số tiền 3.000.000.000 đồng vào khoản nợ khi chưa bán được tài sản bảo đảm. Trong Hợp đồng thế chấp, các bên đã thỏa thuận về việc bán tài sản thế chấp: số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản nộp cho nhà nước, sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của bên vay cho Ngân hàng, phần còn dư sẽ trả lại cho bên vay, nếu thiếu thì bên vay có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ. Thực tế, Ngân hàng chưa bán được tài sản, trong khi đó vợ chồng ông M đã tự cất khóa và quản lý tài sản bảo đảm đến nay, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo trên của ông M, bà D.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số 2307-LAV-201601601 ngày 11/5/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng 2307LAV201601601 số 01/2307LAV201601601/SĐ ngày 05/05/2017, ông M, bà D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tiền gốc và tiền lãi của Hợp đồng. Ngày 02/12/2016, số nợ gốc chuyển sang nợ quá hạn. Số tiền nợ được tính từ ngày 02/12/2016 đến ngày 26/5/2023 là 7.423.750.274 đồng, gồm: tiền nợ gốc còn lại là 3.990.000.000 đồng, tiền nợ lãi

quá hạn là 3.433.750.274 đồng. Từ khi xét xử sơ thẩm đến nay, ông M, bà D không trả thêm tiền cho Ngân hàng. Ông M đưa ra phương án trả nợ: Ngân hàng miễn lãi cho ông, đối với số nợ gốc 3.990.000.000 đồng, vợ chồng ông sẽ có trách nhiệm trả nợ trong thời hạn 05 năm, Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tất cả những người liên quan, chỉ giữ lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông là tài sản bảo đảm nhưng Ngân hàng không chấp nhận đề nghị này của ông M. Do vậy, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc vợ chồng ông M, bà D trả số tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng là 7.423.750.274 đồng; kể từ ngày 27/5/2023, ông M và bà D phải trả tiền lãi phát sinh trên dư nợ của Hợp đồng tín dụng và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng theo mức lãi suất thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong khoản vay.

[4] Xem xét các nội dung kháng cáo liên quan đến các hợp đồng thế chấp tài sản: Xét nội dung kháng cáo của ông M, bà D về việc Ngân hàng không hỏi ý kiến của các hộ gia đình thế chấp tài sản cho khoản vay của Công ty C2 mà chuyển tài sản của các hộ gia đình sang thế chấp cho khoản vay của vợ chồng ông bà, Ngân hàng không tiến hành thẩm định lại tài sản thế chấp. Đồng thời xem xét kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông M1, bà N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp 15.14.20G ngày 18/5/2015 vô hiệu và giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Ông B và bà T3 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng không nhất trí cho Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện là căn nhà 56m², trả lại GCNQSD đất số BQ 886813 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 07/11/2013 cho ông bà. Ông K và bà M2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết tranh chấp giữa ông M và Ngân hàng, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 850203 cho gia đình ông bà. Ông T2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng trả lại cho gia đình ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 835873 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/5/2015.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 2307-LAV-201601601 ngày 11/5/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng 2307LAV201601601 số 01/2307LAV201601601/SĐ ngày 05/05/2017 giữa Ngân hàng và ông M, bà D được bảo đảm bằng các Hợp đồng thế chấp số 15.14.20A, 15.14.20B, 15.14.20C, 15.14.20D, 15.14.20G, 15.14.20H đều vào ngày 18/5/2015 (*bao gồm tài sản thế chấp của gia đình ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị D2, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Văn M1 và bà Đỗ Thị N, ông Dương Văn T2 và bà Phạm Thị T3, ông Nguyễn Đức B*).

Ông B, ông M1, bà N, ông K, bà M2 trình bày khi cán bộ Ngân hàng đến nhà đưa cho một tập giấy thì các ông bà ký nhưng không đọc nội dung biên bản, do tin tưởng cán bộ Ngân hàng nên đã ký. Tuy nhiên, căn cứ tài liệu trong hồ sơ, các hợp đồng thế chấp đều được công chứng tại Văn phòng C4, thời điểm giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, đủ năng lực trách nhiệm dân sự, nội dung giao kết hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, sau đó được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của các đương sự như trên.

Trước khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đã lập biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm, trong đó mô tả đặc điểm và xác định giá trị tài sản bảo đảm, có chữ ký của những người thế chấp, do vậy việc ông M, bà D kháng cáo cho rằng Ngân hàng không tiến hành thẩm định lại tài sản thế chấp là không có căn cứ.

Đối với nội dung yêu cầu kháng cáo của ông M, bà D, ông B, bà T3, ông M1, bà N không nhất trí cho Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện về tài sản thế chấp là “nhà mái bằng 01 tầng, diện tích sử dụng 56m²” tại thửa đất số 151, 596 tờ bản đồ số 01 và “căn nhà mái bằng 1 tầng, diện tích 60m²” tại thửa đất số 27 - lô 09, tờ bản đồ số 30. Xét 02 ngôi nhà không được xác định giá trị tài sản đảm bảo trong Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm, tuy có ghi trong Hợp đồng thế chấp là do sự nhầm lẫn của cán bộ Ngân hàng, đến nay Ngân hàng và những người thế chấp đều xác định không có tài sản thế chấp là “nhà mái bằng 01 tầng, diện tích sử dụng 56m²” tại thửa đất số 151, H, H, Kinh M6, Hải Dương và “căn nhà mái bằng 1 tầng, diện tích 60m²” tại thửa đất số 27 - lô 09, D, Phạm M4, K, Hải Dương nên việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của Ngân hàng không làm ảnh hưởng, phát sinh thêm quyền và nghĩa vụ của các đương sự nên cần chấp nhận. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của các đương sự.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông M1, bà N đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu, như phân tích ở trên, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông K, bà M2 về việc bị lừa dối, cưỡng ép trong quá trình xác lập hợp đồng, thay đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông K, bà M2 không đưa ra được căn cứ chứng minh, quy trình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đơn khiếu nại, có hiệu lực nên không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo.

Đối với việc ông K, bà M2 trình bày ngày 12/3/2008, các chị em lập biên bản hợp gia đình thống nhất sang tên quyền sử dụng đất của bố mẹ là 567m² cho vợ chồng ông K, bà M2 được quyền quản lý, sử dụng, đến khi ông K, bà M2

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông K, bà M2 phải tách 100m² để xây nhà thờ, phần diện tích đất còn lại ông K, bà M2 được sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy: Khi giao kết hợp đồng thế chấp, ông K, bà M2 không trình bày nội dung này. Ngân hàng là bên thứ 3 ngay tình đã giao kết hợp đồng nên để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng, vẫn xác định diện tích đất của ông K, bà M2 là tài sản thế chấp cần phải xử lý khi Ngân hàng thu hồi nợ. Trong vụ án này, các đương sự không yêu cầu giải quyết việc thỏa thuận trong gia đình bà M2 về việc tách đất cho bà T4, sau này các bên tranh chấp có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác.

[5] Tại cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 3 tài sản thế chấp:

Thửa đất số 551, tờ bản đồ số 01 của ông M, bà D và thửa đất số 503, tờ bản đồ số 01 của ông T2, bà T3 đều có các công trình xây dựng có diện tích lớn hơn diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quan điểm của UBND phường H xác định hai gia đình đã xây dựng công trình lấn ra phần đất lưu không của phường, UBND phường tạm giao cho hai gia đình quản lý, sử dụng, trường hợp sau này Nhà nước thu hồi lại thì hai hộ phải trả lại đất đã lấn chiếm. Do vậy, khi xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng chỉ có quyền phát mại đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông M, bà D, ông T2, bà T3 và hợp đồng thế chấp. Đối với diện tích đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trên phần đất này có tài sản gắn liền với đất đã thế chấp thì tạm giao phần đất này cho người mua được tài sản qua bán đấu giá.

Thửa đất số 72, 73, tờ bản đồ số 02 của vợ chồng ông K, bà M2: Tổng diện tích theo hiện trạng sử dụng là 597,6m² lớn hơn diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND phường P xác định phần diện tích tăng thêm một phần sai số do đo đạc, một phần có sử dụng diện tích của hộ ông D1 giáp ranh. Tuy nhiên, giữa gia đình ông K và ông D1 không tranh chấp ranh giới, các bên thống nhất theo hiện trạng ranh giới thỏa thuận. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định số liệu, kích thước, diện tích thửa đất số 72, 73, tờ bản đồ số 02 theo số đo hiện trạng sử dụng.

Thửa đất số 274, 275, tờ bản đồ số 01 được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đ, bà D2: Trên đất có 01 căn nhà cấp bốn thuộc sở hữu của ông Đ, bà D2, không phải là tài sản thế chấp. Theo quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự thì trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về xử lý tài sản bảo đảm, tuyên xử lý quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền với đất của ông Đ, bà D2.

Đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 01 và thửa đất số 274, 275, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương, Tòa án không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ được nên số liệu về diện tích, hình thể, kích thước, vị trí thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông M và bà D, ông Đ và bà D2.

[6] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông M, bà D về việc cấp sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện của Ngân hàng chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng là 8.800.000 đồng. Do Ngân hàng tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu xem xét giải quyết nên cấp sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện của Ngân hàng là phù hợp.

[7] Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp: cấp sơ thẩm tuyên chưa rõ ràng, cụ thể về xử lý tài sản thế chấp, không đảm bảo cho việc thi hành án sau này nên cấp phúc sửa lại về cách tuyên.

[8] Về án phí sơ thẩm: Đối với yêu cầu kháng cáo của ông M, bà D không chấp nhận việc bị đơn phải nộp án phí vì ông bà không sai. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm tính án phí sơ thẩm là 115.423.750 đồng là phù hợp. Ông M, bà D không thuộc trường hợp được miễn, giảm án phí theo Nghị quyết 326.

[9] Về án phí phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Ngân hàng tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu xem xét giải quyết nên chấp nhận sự tự nguyện của Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148, Điều 296 của 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn M1 và bà Đỗ Thị N, ông Nguyễn Đức B và bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M2; ông Dương Văn T2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 144, 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; các điều 280, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325 của Bộ luật Dân sự; Luật Thi hành án dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1.1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N4 (A). Xác nhận tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 15.14.20B ngày 18/5/2015 không bao gồm “*Căn nhà mái bằng 01 tầng, diện tích 56m²*” và Hợp đồng thế chấp số 15.14.20G ngày 18/5/2015 không bao gồm “*Căn nhà mái bằng 01 tầng, diện tích 60m²*”.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N4 (A).

- Về nghĩa vụ trả tiền: Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D phải trả cho A toàn bộ khoản nợ chung của ông M và bà D, số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/5/2023) bao gồm: tiền nợ gốc là 3.990.000.000 đồng và tiền nợ lãi quá hạn là 3.433.750.274 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 2307-LAV-201601601 ngày 11/5/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng 2307LAV201601601 số 01/2307LAV201601601 ngày 05/5/2017; tổng là 7.423.750.274 đồng.

Kể từ ngày 27/5/2023, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D phải tiếp tục trả tiền lãi của số nợ gốc chưa thanh toán đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc còn lại cho A với với mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng nêu trên tính trên dư nợ gốc chưa thanh toán. Lãi suất mà ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D phải tiếp tục thanh toán cho A sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ của A.

- Về xử lý tài sản bảo đảm: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán trả số nợ trên thì A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (01 ngôi nhà và tài sản khác gắn liền với đất) tại thửa đất số 551, tờ bản đồ số 01, diện tích 70m², địa chỉ thửa đất: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 353872 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/05/2015 mang tên ông

Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15.14.20A ngày 18/05/2015).

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 01, diện tích 303m², địa chỉ thửa đất: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 648055 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/8/2012 mang tên ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15.14.20A ngày 18/05/2015).

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (01 ngôi nhà và tài sản khác gắn liền với đất) tại thửa đất số 274, 275, tờ bản đồ số 01, diện tích 603m², địa chỉ thửa đất: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 937020 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 24/02/2010 mang tên ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị D2 (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15.14.20C ngày 18/05/2015).

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (01 ngôi nhà và tài sản khác gắn liền với đất) tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 01, diện tích 70m², địa chỉ thửa đất: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 353873 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/05/2015 mang tên ông Dương Văn T2 và bà Phạm Thị T3 (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15.14.20H ngày 18/05/2015).

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (01 ngôi nhà và tài sản khác gắn liền với đất) tại thửa đất số 72, 73, tờ bản đồ số 02, diện tích 597,6m², địa chỉ thửa đất: KDC L, phường P, thị xã K, tỉnh Hải Dương, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 353876 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/05/2015 mang tên ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M2 (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15.14.20D ngày 18/05/2015).

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 151, 596, tờ bản đồ số 01, diện tích 304m², địa chỉ thửa đất: KDC H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 886813 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 07/11/2013 mang tên ông Nguyễn Đức B (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15.14.20B ngày 18/05/2015).

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27-lô 09, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m², địa chỉ thửa đất: KDC D, phường P, thị xã K, tỉnh Hải Dương, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số BK 648865 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 28/12/2012 mang tên ông Nguyễn Văn M1 và bà Đỗ Thị N (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15.14.20G ngày 18/05/2015).

Tạm giao cho người mua được tài sản qua bán đấu giá đối với phần diện tích đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D, ông Dương Văn T2 và bà Phạm Thị T3 mà trên phần đất này có tài sản gắn liền với đất là tài sản thế chấp.

(Vị trí, hình thể, kích thước, diện tích đất theo sơ đồ đất kèm theo bản án).

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản vay, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D phải có nghĩa vụ trả tiền cho A đến khi tất toán khoản vay.

1.3. Về chi phí tố tụng: Chấp nhận sự tự nguyện của A nộp số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 8.800.000 đồng, tại cấp phúc thẩm là 12.000.000 đồng.

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 115.423.750 đồng. Hoàn trả cho A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2020/0001179 ngày 09/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn (do bà Nguyễn Thị Thúy H nộp).

Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn M1 và bà Đỗ Thị N, ông Nguyễn Đức B và bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M2, ông Dương Văn T2 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0004547 ngày 16/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn M1 và bà Đỗ Thị N 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0004539 ngày 14/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn.

Hoàn trả ông Nguyễn Đức B và bà Nguyễn Thị T1 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0004535 ngày 13/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M2 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0004534 ngày 13/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh

Môn.

Hoàn trả ông Dương Văn T2 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0004541 ngày 15/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 05/6/2024.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thị xã Kinh Môn;
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hoài Thanh