

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 05/2023/KDTM-PT

Ngày 24-3-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp tài sản

**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 toà: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy.

Các Thẩm phán: Ông Vi Đức Trí

Ông Lộc Sơn Thái.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Cẩm Nhung, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Ngân, Kiểm sát viên.

Ngày 23 và 24-3-2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 10/2022/TLPT-KDTM ngày 21-11-2022 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2023/QĐ-PT ngày 21-02-2023, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 04/TB-TDS ngày 09-3-2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) C; địa chỉ: Đường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Khắc L và ông Hoàng Trung K, cán bộ Ngân hàng TMCP C, Chi nhánh Lạng Sơn; địa chỉ: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (theo Văn bản ủy quyền số 1056/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16-9-2021); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1980

2. Bà Nguyễn Thị Vân A; sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức H; địa chỉ: Thôn B, xã D, huyện G, thành phố Hà Nội (theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 14-6-2022); có mặt.

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

1. Bà Vũ Thị X, sinh năm 1947,

2. Anh Nguyễn Trần Đức L, sinh năm 2003,

3. Anh Nguyễn Trần Bảo K, sinh năm 2006,

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; đều vắng mặt.

4. Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1980,

5. Bà Phan Thị Thúy L, sinh năm 1985,

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án;

6. Ngân hàng Thương mại cổ phần B; địa chỉ: Đường T1, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Vũ H, Giám đốc phòng giao dịch H; địa chỉ: Đường C, khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (theo Quyết định ủy quyền số 30/2023/QĐ-LPB.LS ngày 11-01-2023); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn C, là bị đơn và ông Hoàng Văn C, bà Phan Thị Thúy L, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 07-01-2020, Ngân hàng TMCP C, chi nhánh Lạng Sơn (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Trần Văn C đã ký Hợp đồng cho vay hạn mức số LN73.3012/2019-HĐCVHM/NHCT200. Theo nội dung Hợp đồng, Ngân hàng cho ông Trần Văn C vay số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn vay 12 tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nói trên là quyền sử dụng thửa đất số 221 và quyền sử dụng thửa đất số 238 tờ bản đồ số 24, tại thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (gọi tắt là thửa đất số 221 và thửa đất số 238); đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 30-9-2004 mang tên hộ ông Trần Văn C; theo Hợp đồng thế chấp đã ký số LN73.1601/2018/HĐBĐ/NHCT200 ngày 17-01-2018 giữa Ngân hàng với bà Vũ Thị X, ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Vân A và Biên bản định giá lại tài sản bảo đảm ngày 07-01-2020. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 18-01-2018.

Do ông Trần Văn C vi phạm thời hạn thanh toán, Ngân hàng đã nhiều lần Thông báo thu hồi nợ nhưng không có kết quả. Vì vậy, ngày 12-5-2022 Tòa án nhận được đơn khởi kiện của Ngân hàng, yêu cầu: Ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Vân A thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Vân A không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp đã ký ngày 17-01-2018.

Bị đơn và người người đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn trình bày: Ông Trần Văn C là người đứng tên trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được Phòng Tài chính-Kế hoạch huyện H cấp ngày 28-7-2015. Ngày 03-8-2015, bà Vũ Thị X và bà Nguyễn Thị Vân A có văn bản ủy quyền cho ông Trần Văn C được quyền đại diện cho tất cả thành viên trong gia đình dùng Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và GCNQSDĐ đã được cấp ngày 30-9-2004 mang tên hộ ông Trần Văn C để thực hiện giao dịch, ký kết các hợp đồng liên quan đến vay vốn tại Ngân hàng TMCP C, chi nhánh Lạng Sơn.

Việc ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản như Ngân hàng đã trình bày. Do kinh doanh gặp khó khăn nên ông Trần Văn C không thực hiện tất toán Hợp đồng đúng hạn; ông Trần Văn C đồng ý thanh toán toàn bộ nợ gốc theo Hợp đồng đã ký cho Ngân hàng và đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi cho ông.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Nguồn gốc tài sản thế chấp là do bố mẹ chia cho ông; ngoài chia quyền sử dụng đất cho ông, bố mẹ ông còn chia cho những chị em khác trong đó có bà Trần Thị H (chị gái của ông Trần Văn C); khi đó, trên đất có công trình vật kiến trúc do bố mẹ của ông tạo dựng. Ngày 30-9-2004, gia đình ông và gia đình bà Trần Thị H được cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất mà mình được chia, cụ thể: Gia đình bà Trần Thị H được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 222, gia đình ông Trần Văn C được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 221 và thửa đất số 238; cùng tờ Bản đồ số 24, địa chỉ thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Năm 2014, ông Trần Văn C và bà Trần Thị H thỏa thuận đổi đất và cùng nhau khởi công xây dựng nhà. Việc đổi đất không làm giấy tờ, không đăng ký biến động trên GCNQSDĐ; hai bên gia đình đã xây dựng công trình kiên cố, có tường bao quanh trên khuôn viên đất thuộc quyền quản lý sử dụng của mình như hiện trạng hiện nay theo nội dung thỏa thuận đổi đất. Năm 2019, gia đình bà Trần Thị H đã bán lại nhà đất mà bà Trần Thị H quản lý sử dụng cho vợ chồng ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị Thúy L và gia đình ông Hoàng Văn C đã quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Do Ngân hàng không thực hiện đúng quy định trong việc xem xét thẩm định tài sản thế chấp nên hiện trạng tài sản mà ông thực tế quản lý sử dụng không giống như tài sản được ghi trong hợp đồng thế chấp. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp do hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn C, bà Phan Thị Thúy L trình bày: Ngày 04-10-2019, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng nhà đất với bà Trần Thị H thửa đất số 222; khi đó bà Trần Thị H đã xây dựng 01 ngôi nhà 02 tầng (dạng nhà ống) kiên cố trên đất. Trước đó, gia đình bà Trần Thị H đang thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng nên ông Hoàng Văn C đã trả một phần

tiền để bà Trần Thị H thanh toán nợ cho Ngân hàng rồi mới ký Hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký biến động trên GCNQSDĐ vào ngày 21-10-2019. Năm 2022 vợ chồng ông thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 222 tại Ngân hàng B để vay vốn kinh doanh. Từ khi nhận chuyển nhượng với bà Trần Thị H cho đến nay, gia đình ông quản lý sử dụng tài sản không có tranh chấp với ai. Đến khi Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng mời ông đến làm việc, ông mới biết ngôi nhà ông đang quản lý sử dụng được xây trên một phần diện tích của thửa đất số 238; ông hỏi thì được bà Trần Thị H cho biết việc thỏa thuận đổi đất giữa ông Trần Văn C và bà Trần Thị H trước khi xây dựng nhà. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong đó có diện tích thửa 238 trên đó có ngôi nhà mà gia đình ông đang quản lý sử dụng. Đề nghị Tòa án giải quyết việc xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật; trường hợp xử lý tài sản thế chấp mà ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông thì ông sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Theo thông tin trên GCNQSDĐ, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02-8-2022 và mảnh trích đo địa chính ký hiệu TĐ 07-2022 do Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện H, tỉnh Lạng Sơn ngày 12-8-2022 và bổ sung thông tin ngày 22-3-2023 thể hiện:

Hộ gia đình ông Trần Văn C đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 221 diện tích 107.5m² và thửa đất số 238 diện tích 557.7m² cùng thuộc tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Hộ gia đình bà Trần Thị H đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 222 diện tích là 80.8m² tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; đã đăng ký biến động ngày 21-10-2019 theo Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị Thúy L.

Diện tích đất mà gia đình ông Trần Văn C hiện đang quản lý sử dụng bao gồm 04 thửa đất, trong đó có: Toàn bộ diện tích của thửa đất số 221 (ký hiệu S1) là 107.5m²; 43.4m² đất (ký hiệu S2) thuộc một phần thửa đất số 222; 353,6m² đất (ký hiệu S4, S7) thuộc một phần diện tích thửa đất số 238; 05m² đất (ký hiệu S6) thuộc một phần diện tích thửa đất số 220.

Diện tích đất mà gia đình ông Hoàng Văn C đang quản lý sử dụng gồm có 37.4m² đất (ký hiệu S3) thuộc một phần thửa đất số 222 và 209m² đất (ký hiệu S5) thuộc một phần thửa đất số 238.

Ranh giới giữa diện tích đất của gia đình ông Trần Văn C, gia đình ông Hoàng Văn C và các chủ sử dụng đất liền kề được xác lập bởi tường bao, công trình xây dựng và không phát sinh tranh chấp.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 28-9-2022 và Quyết định sửa chữa bổ sung Bản án số 01 ngày 17-3-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C: (1) Buộc ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Vân A có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP C tính đến ngày 28-9-2022 là 2.423.798.147 đồng bao gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn đối với phần nợ gốc. Kể từ ngày 29-9-2022 ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Vân A còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán,

theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng. (2) Trường hợp ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Vân A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp thuộc thửa 221, 238. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ trả nợ thì ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Vân A phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong khoản vay cho Ngân hàng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, về án phí và về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định;

Bị đơn là ông Trần Văn C kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm vì thiếu người tham gia tố tụng và chưa xem xét các tình tiết của vụ án một cách khách quan, toàn diện; giải quyết vụ án không đúng pháp luật, chưa đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị Thúy L kháng cáo yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp.

Ngày 13-10-2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-KDTM đề nghị hủy Bản án sơ thẩm vì: Tài sản thế chấp cho khoản vay của ông Trần Văn C với Ngân hàng là quyền sử dụng đất thửa đất số 221, thửa đất số 238 và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 2,5 tầng. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định trên một phần thửa đất số 238 đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông Trần Văn C có tài sản do bà Trần Thị H tạo dựng từ năm 2014 và tài sản này hiện nay do vợ chồng ông Hoàng Văn C quản lý sử dụng; trên một phần thửa đất số 222 đã được điều chỉnh biến động mang tên ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị Thúy L có tài sản của gia đình ông Trần Văn C (do bà Trần Thị H và ông Trần Văn C đã đổi đất cho nhau). Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 221 và thửa đất số 238 trên đó có cả nhà của vợ chồng ông Hoàng Văn C đang quản lý sử dụng là không đảm bảo, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông Hoàng Văn C. Mặt khác, vợ chồng ông Hoàng Văn C đang thế chấp thửa đất số 222 tại Ngân hàng B nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Ngân hàng B tham gia tố tụng; Bản án xác định bên thế chấp và bên nhận thế chấp đều có lỗi vì Ngân hàng có thiếu sót khi thẩm định tài sản thế chấp, vợ chồng ông Trần Văn C không kê khai trung thực với bên nhận thế chấp nhưng tại mục 1.2 của phần quyết định Bản án sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là mâu thuẫn, gây khó khăn cho Thi hành án. Ngoài ra, Quyết định của Bản án buộc vợ chồng Trần Văn C, Nguyễn Thị Vân A phải thanh toán nợ tính đến ngày 28-9-2022 nhưng tại mục 1.1 của Bản án sơ thẩm lại ghi tính đến ngày 26-9-2022 và tiếp tục trả lãi kể từ ngày 29-9-2021 là chưa chính xác.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Hội đồng xét xử công bố tài liệu thu thập được trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm;

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn rút toàn bộ nội dung kháng nghị thể hiện tại Quyết định số 02/QĐ-VKS-KDTM, ngày 13-10-2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng.

Bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Nhất trí trả nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng theo quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy Bản án sơ thẩm vì thiếu người tham gia tố tụng, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ dẫn đến việc đánh giá chứng cứ không khách quan toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông Trần Văn C và đặc biệt là quyền lợi của vợ chồng ông Hoàng Văn C; hợp đồng thế chấp vi phạm Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng thế chấp đã vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị Thúy L trình bày: Cuối năm 2018 đầu năm 2019 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng nhà đất với bà Trần Thị H, hiện nay gia đình ông đang quản lý, sử dụng và sinh sống tại ngôi nhà đó đến nay không phát sinh tranh chấp. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định đã triệu tập ông đến làm việc thì ông mới biết ngôi nhà của ông đang ở được xây trên một phần thửa đất số 238 đã được cấp GCNQSDĐ cho gia đình anh Trần Văn C. Tòa án cấp sơ thẩm Quyết định cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất số 238, trong đó một phần diện tích đất gắn liền công trình trên đất mà hiện nay gia đình ông đang quản lý sử dụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông. Vì vậy, ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị Thúy L kháng cáo đề nghị sửa một phần Bản án sơ thẩm về quyền sử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày: Ngày 17-01-2018, Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp với gia đình anh Trần Văn C; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 221 và quyền sử dụng thửa đất số 238 đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn C vào ngày 30-9-2004; đây là lần thứ 2 Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp với gia đình anh Trần Văn C (lần đầu vào năm 2015). Theo đề nghị vay vốn đề ngày 07-01-2020 của ông Trần Văn C; trên cơ sở Hợp đồng thế chấp đã ký ngày 17-01-2018 và được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 18-01-2020; ngày 07-01-2020 Ngân hàng tiến hành thẩm định, định giá lại tài sản bảo đảm và tiến hành giải ngân cho ông Trần Văn C số tiền 2.000.000.000 đồng theo hợp đồng cho vay hạn mức số LN73.3012/2019-HĐCVHM/NHCT200 ngày 07-01-2020 giữa Ngân hàng và ông Trần Văn C.

Do tài sản trên thửa đất thế chấp chưa được đăng ký quyền sở hữu tài sản nên Ngân hàng chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất theo thông tin trên GCNQSDĐ và trích lục thửa đất mà khách hàng cung cấp. Vì vậy, khi thẩm định, định giá lại tài sản thế chấp, Ngân hàng không mô tả, không định giá tài sản có trên thửa đất số 238; đến khi phát sinh tranh chấp Ngân hàng mới biết việc đổi đất giữa ông Trần Văn C với bà Trần Thị H cũng như việc gia đình ông Hoàng Văn C nhận chuyển nhượng với bà Trần Thị H và hiện đang quản lý tài

sản được xây dựng trên một phần diện tích thửa đất số 238. Do ông Trần Văn C không trung thực với bên nhận thế chấp, đã che giấu thông tin, không cho Ngân hàng biết việc đổi đất giữa ông Trần Văn C và bà Trần Thị H và việc gia đình ông Hoàng Văn C đang quản lý sử dụng một phần diện tích thửa đất số 238, nên Ngân hàng là người ngay tình khi ký hợp đồng thế chấp số LN73.1601/2018/HĐBĐ/NHCT200 ngày 17-01-2018. Do Hợp đồng thế chấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức của hợp đồng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

Về 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, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng. Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án nhưng đã có lời khai tại cấp sơ thẩm và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Về nội dung:

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Hoàng Văn C đã thanh toán nợ cho Ngân hàng B và đã xóa thế chấp đối với quyền sử dụng thửa đất số 222; Tòa án cấp sơ thẩm có đính chính về ngày chốt sổ nợ và ngày mà bị đơn tiếp tục phải trả lãi cho Ngân hàng. Do đó, nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng đã được khắc phục nên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn rút toàn bộ kháng nghị số 02/QĐ-VKS-KDTM, ngày 13-10-2022 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 284, Điều 289, Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Đối với nội dung kháng cáo của các đương sự:

Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng: Việc thiếu Ngân hàng B tham gia tố tụng đã được khắc phục trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm; đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H là đơn vị thực hiện đăng ký thế chấp Hợp đồng thế chấp theo chức năng nhiệm vụ; bà Trần Thị H đã thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 222 cho ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị Thúy L; phía bị đơn cho rằng bà Lê Thị H là người giới thiệu ông Trần Văn C vay vốn tại Ngân hàng C nhưng tài liệu có trong hồ sơ không thể hiện sự liên quan của bà Lê Thị H với vụ án. Vì vậy, việc giải quyết vụ án này không liên quan, không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị H, bà Lê Thị H, Ngân hàng B và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H.

Ngày 07-01-2020, Ngân hàng và ông Trần Văn C ký Hợp đồng cho vay hạn mức, tài sản để bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng thửa đất số 221 và quyền sử dụng thửa đất số 238 theo Hợp đồng thế chấp lập ngày 17-01-2018 giữa Ngân hàng với ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Vân A và bà Vũ Thị X. Tại thời điểm thế chấp, gia đình ông Trần Văn C chỉ thế chấp quyền sử dụng đất của thửa đất số 221 và quyền sử dụng thửa đất số 238 mà không thế chấp tài sản trên đất nên Ngân hàng không buộc phải trích đo để xác định tài sản trên thửa đất thế chấp là của ông Trần Văn C hay của người khác.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà Trần Thị H và ông Trần Văn C đều thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 222, 221 và 238 để vay tiền Ngân hàng trong đó có Ngân hàng TMCP C chi nhánh Lạng Sơn. Việc đổi đất giữa ông Trần Văn C và bà Trần Thị H không lập văn bản, không đăng ký biến động trên GCNQSDĐ nhưng trên thực tế các bên đã thực hiện việc đổi đất cho nhau và xây dựng công trình từ năm 2014. Ngày 21-10-2019, bà Trần Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 222 cho vợ ông Hoàng Văn C. Ông Trần Văn C biết rõ việc sử dụng đất trên thực tế không đúng với GCNQSDĐ được cấp trước khi thế chấp tài sản tại Ngân hàng nhưng ông Trần Văn C không thông báo cho Ngân hàng biết.

Hiện trạng tài sản mà vợ chồng ông Hoàng Văn C nhận chuyển với bà Trần Thị H khi đó đã có nhà xây kiên cố và ranh giới tường bao, ông Hoàng Văn C biết thực tế diện tích nhà ở lớn hơn diện tích đất được cấp GCNQSDĐ nhưng ông cũng không kiểm tra, làm rõ sự chênh lệch về diện tích đất. Hiện nay gia đình ông Hoàng Văn C quản lý sử dụng 209m² đất thuộc một phần thửa đất số 238 trong đó có 139m² đã xây nhà; từ khi gia đình ông quản lý sử dụng đến nay không phát sinh tranh chấp.

Do Ngân hàng chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 221 và quyền sử dụng thửa đất số 238; việc ký Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; Hợp đồng đã được chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng thế chấp số LN73.1601/2018/HĐBĐ/NHCT200 ngày 17-01-2018 có hiệu lực pháp luật. Theo điểm b mục 2.04 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quy định: "... Mọi tài sản gắn liền với thửa đất trước và trong quá trình xử lý tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và bên nhận thế chấp được quyền xử lý cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký hợp đồng này, cho dù tài sản đó do bên thế chấp đầu tư, cải tạo, xây thêm hay cho phép bên thứ ba đầu tư cải tạo, xây thêm...". Vì vậy, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 221 và quyền sử dụng thửa đất số 238, quá trình xử lý tài sản thế chấp có xem xét xử lý tài sản trên thửa đất số 221 và 238. Trường hợp nếu có tranh chấp về tài sản trên thửa đất 238, tranh chấp về việc mua bán nhà đất giữa ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H thì ông Hoàng Văn C có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Với những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn C, không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị Thúy L; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 28-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng và buộc người kháng cáo phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất, bà Vũ Thị X, anh Nguyễn Trần Đức L và anh Nguyễn Trần Bảo K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, việc vắng mặt của những người có tên nói trên không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật.

[2] Đối với nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã rút toàn bộ nội dung kháng nghị. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 284, Điều 289, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị số 02/QĐ-VKS-KDTM, ngày 13-10-2022 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

[3] Về nội dung kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện, gia đình ông Trần Văn C đã xây dựng công trình và hiện đang quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất số 221 và một phần diện tích các thửa đất số 238, 222, 220; trong đó, thửa đất số 221 và 238 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Trần Văn C. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị Thúy L đang thế chấp thửa đất số 222 tại Ngân hàng B nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Ngân hàng B và chủ sử dụng thửa đất số 220 tham gia tố tụng. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến chủ sử dụng thửa đất số 220; kết quả: Hộ gia đình ông Lê Xuân Q được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 220 vào ngày 30-9-2004; ngày 14-5-2019 hộ ông Lê Xuân Q đã chuyển nhượng thửa đất số 220 cho ông Lê Văn V; giữa diện tích đất mà gia đình ông Lê Xuân Q (nay là ông Lê Văn V) quản lý sử dụng với diện tích đất mà gia đình ông Trần Văn C đang quản lý sử dụng có ranh giới, mốc giới rõ ràng, không có tranh chấp và ông không yêu cầu quản lý sử dụng đối với diện tích thửa 220 mà hiện nay gia đình ông Trần Văn C đang quản lý sử dụng. Bên cạnh đó, ngày 08-3-2023, Tòa án cấp phúc thẩm nhận được đơn trình bày đề ngày 03-3-2023 cùng tài liệu kèm theo của Ngân hàng B với nội dung: Ông Hoàng Văn C đã thanh toán nợ cho Ngân hàng nên ngày 01-3-2023, Ngân hàng B đã đồng ý cho ông Hoàng Văn C rút tài sản thế chấp là quyền sử dụng

thửa đất số 222; Ngân hàng B không còn liên quan đến vụ án và từ chối tham gia phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, việc thiếu người tham gia tố tụng là Ngân hàng B và chủ sử dụng thửa đất số 220 của Tòa án cấp sơ thẩm đã được khắc phục.

[5] Đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Vân A. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp theo chức năng nhiệm vụ của mình; bà Trần Thị H là người đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa đất 222 nhưng gia đình bà Trần Thị H đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 222 cho vợ chồng ông Hoàng Văn C; tài liệu có trong hồ sơ không thể hiện sự liên quan của bà Lê Thị H với vụ án; việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H và bà Trần Thị H, bà Lê Thị H. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H và bà Trần Thị H, bà Lê Thị H không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[6] Mặc dù việc đổi đất giữa ông Trần Văn C và bà Trần Thị H không lập thành biên bản, không đăng ký biến động trên GCNQSDĐ nhưng thực tế các bên đã thực hiện việc đổi đất cho nhau và xây dựng công trình vật kiến trúc kiên cố trên phần diện tích đất đã đổi, điều này được vợ chồng ông Trần Văn C, bà Vũ Thị X thừa nhận và phù hợp với tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa cũng như hiện trạng thực tế khách quan về tài sản mà gia đình ông Trần Văn C, gia đình ông Hoàng Văn C hiện đang quản lý sử dụng, phù hợp với kết quả xem xét thẩm định của Tòa án. Năm 2019, gia đình ông Hoàng Văn C đến quản lý, sử dụng và sinh sống tại ngôi nhà và khuôn viên diện tích đất mà bà Trần Thị H đã chuyển nhượng; ông Trần Văn C biết việc bà Trần Thị H chuyển nhượng nhà đất cho gia đình ông Hoàng Văn C. Ranh giới giữa diện tích đất mà gia đình ông Trần Văn C quản lý sử dụng với diện tích đất mà gia đình ông Hoàng Văn C quản lý, sử dụng được tạo lập bởi công trình vật kiến trúc (tường nhà, chuồng gà, tường bao...) và hai bên gia đình quản lý, sử dụng ổn định đến nay không phát sinh tranh chấp.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thừa nhận: Theo quy định nghiệp vụ Ngân hàng, khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng phải tiến hành thẩm định, định giá tài sản thế chấp; nếu tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mà trong GCNQSDĐ không có sơ họa thửa đất kèm theo thì khách hàng có trách nhiệm đề nghị cơ quan chức năng cấp trích lục thửa đất để giao nộp cho Ngân hàng. Một hợp đồng thế chấp có thể được sử dụng nhiều lần nhưng việc thẩm định, định giá tài sản thế chấp phải được thực hiện tại thời điểm giải quyết nhu cầu vay của khách hàng. Ngân hàng chỉ nhận thế chấp đối với những tài sản đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hoặc quyền sở hữu; trường hợp trên đất có tài sản, nhưng khách hàng chưa đăng ký quyền sở hữu tài sản trên đất thì khi thẩm định và định giá tài sản thế chấp, biên bản phải mô tả tài sản trên đất và phải định giá tài sản trên đất để xác định giá trị tài sản tăng thêm, trên cơ sở đó quyết định hạn mức cho vay đối với khách hàng.

[8] Theo tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn thể hiện: Ngày 07-01-2020, ông Trần Văn C có đơn đề nghị vay 2.000.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh. Căn cứ hợp đồng thế chấp đã ký và chứng thực ngày 17-01-2018, đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 18-01-2018; tài sản bảo đảm cho khoản vay nói trên là quyền sử dụng thửa đất số 221 và quyền sử dụng thửa đất số 238 đã được UBND huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ ngày 30-9-2004 mang tên hộ ông Trần Văn C. Ngày 07-01-2020, Ngân hàng đã tiến hành định giá lại tài sản bảo đảm theo giá thị trường tại thời điểm cho vay, Biên bản định giá đã mô tả hiện trạng tài sản thế chấp là 665,2m² đất thuộc thửa đất số 221 và thửa đất số 238 tờ bản đồ số 24, trên đất có 01 nhà 2,5 tầng diện tích 110m². Đây là lần thứ 2 Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 221 và 238 với gia đình ông Trần Văn C (lần đầu vào năm 2015); ngoài ra Ngân hàng còn nhận thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 222 với bà Trần Thị H theo Hợp đồng thế chấp lập ngày 21-6-2018.

[9] Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp ngày 17-01-2018 và định giá tài sản vào ngày 07-01-2020, thực tế hộ gia đình ông Trần Văn C không quản lý, sử dụng 209m² đất thuộc phần diện tích thửa đất số 238 (ký hiệu S5 trên trích đo); trên diện tích đất này có tài sản do gia đình bà Trần Thị H tạo lập năm 2014 và chuyển nhượng cho gia đình ông Hoàng Văn C vào ngày 04-10-2019 nhưng bên thế chấp (hộ gia đình ông Trần Văn C) đã che giấu thông tin, không cung cấp thông tin trung thực, chính xác về tài sản thế chấp cho Ngân hàng; không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên thế chấp theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp. Đánh giá, nhận định này của Hội đồng xét xử phù hợp với ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát phát biểu tại phiên tòa “ông Trần Văn C biết rõ việc sử dụng đất trên thực tế không đúng với GCNQSDĐ được cấp trước khi thế chấp tài sản tại Ngân hàng nhưng ông Trần Văn C không thông báo cho Ngân hàng biết”.

[10] Về phía Ngân hàng: Khi thẩm định định giá tài sản bảo đảm vào ngày 07-01-2020, Ngân hàng không thẩm định định giá tài sản là nhà ở hiện có trên thửa đất số 221 và thửa đất số 238; Ngân hàng chỉ thẩm định định giá đối với ngôi nhà 2,5 tầng (chính là ngôi nhà hiện gia đình ông Trần Văn C đang quản lý sử dụng) mà không thẩm định định giá đối với ngôi nhà 02 tầng đang tồn tại trên một phần diện tích thửa đất 238 (chính là ngôi nhà do gia đình ông Hoàng Văn C đang quản lý sử dụng). Vì vậy, Ngân hàng không phát hiện tài sản thế chấp đã có sự biến động. Mặt khác, ngày 21-6-2018 Ngân hàng và gia đình bà Trần Thị H đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 222; theo Biên bản thẩm định định giá tài sản bảo đảm lập ngày 20-6-2018, ngoài việc mô tả định giá tài sản thế chấp là 80,8m² đất ở nông thôn thuộc thửa đất số 222 tờ bản đồ số 24 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ bà Trần Thị H, biên bản còn mô tả định giá tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà 02 tầng diện tích sàn 160m², xây dựng năm 2014. Thông tin về tài sản thế chấp được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với gia đình bà Trần Thị H lập ngày 21-6-2018 phù hợp với thông tin, đặc điểm tài sản mà hiện nay gia đình ông Hoàng Văn C đang quản lý sử dụng do nhận chuyển nhượng với gia đình bà Trần Thị H.

[11] Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi thẩm định, định giá tài sản bảo đảm và ký hợp đồng thế chấp để giải quyết nhu cầu vay vốn của ông Trần Văn C theo đơn đề nghị vay vốn đề ngày 07-01-2020; Ngân hàng đã biết và buộc phải biết thực tế tài sản thế chấp đã có sự biến động so với GCNQSDĐ mà hộ gia đình ông Trần Văn C đã được cấp, gia đình ông Hoàng Văn C đã và đang quản lý sử dụng công trình vật kiến trúc gắn liền với một phần diện tích của thửa đất 238 mà hộ gia đình ông Trần Văn C đã được cấp GCNQSDĐ. Do đó, đại diện Viện Kiểm sát cho rằng, Ngân hàng chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất nên không buộc phải xác định tài sản trên thửa đất thế chấp là của ông Trần Văn C hay của người khác là không phù hợp với quy định về nghiệp vụ trong nội bộ Ngân hàng, không phù hợp với diễn biến khách quan của vụ án.

[12] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 238 bị vô hiệu một phần. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho Ngân hàng được quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp thuộc thửa đất 221 và thửa đất 238 là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông Hoàng Văn C.

[13] Như đã phân tích ở trên, mặc dù ông Trần Văn C có dấu hiệu gian dối đối với Ngân hàng, đã che giấu thông tin về tài sản thế chấp nhưng giữa Ngân hàng và ông Trần Văn C xác lập quan hệ dân sự thông qua việc ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận số nợ và trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng đã ký, đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và hiện nay khoản nợ này có tài sản bảo đảm. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy, hành vi của ông Trần Văn C không có dấu hiệu hình sự nên không có cơ sở chuyển hồ sơ sang Cơ quan điều tra để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật hình sự như đề nghị của Ngân hàng.

[14] Hội đồng xét xử xét thấy, việc thu thập tài liệu chứng cứ đã đầy đủ; Tòa án cấp sơ thẩm không có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; có căn cứ xác định Hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần (vô hiệu đối với 209m² đất thuộc một phần diện tích thửa 238 và tài sản gắn liền với đất mà hiện nay gia đình ông Hoàng Văn C đang quản lý, sử dụng). Vì vậy, không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm theo nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn C; có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị Thúy L, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo nội dung như đã phân tích ở trên.

[15] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 4.600.000 đồng đã được Ngân hàng nộp và chi trả toàn bộ. Do Ngân hàng cũng có lỗi dẫn đến Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần nên Ngân hàng phải chịu một phần chi phí tố tụng tương ứng với phần lỗi của mình là 1.445.000 đồng; ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Vân A phải liên đới chịu 3.155.000 đồng chi phí tố tụng và có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng số tiền này.

[16] Về án phí: Đối với án phí sơ thẩm được xác định theo nghĩa vụ thanh toán của vợ chồng ông Trần Văn C đối với Ngân hàng theo quyết định của Bản án sơ thẩm. Đối với án phí phúc thẩm, do sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng

cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm; hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Trần Văn C và ông Hoàng Văn C, bà Phan Thị Thúy L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 284, Điều 289, Điều 312; khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 123, 127, 130, 131, 407, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị số 02/QĐ-VKS-KDTM, ngày 13-10-2022 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn C về yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm.

3. Chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị Thúy L về quyền xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng. Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 28-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (sửa về xử lý tài sản thế chấp và nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng); cụ thể:

3.1 Tuyên bố hợp đồng thế chấp số LN73.1601/2018/HĐBĐ/NHCT200 lập ngày 17-01-2018 giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Vân A và bà Vũ Thị X với Ngân hàng Thương mại cổ phần C, chi nhánh Lạng Sơn bị vô hiệu một phần, cụ thể: Vô hiệu đối với quyền sử dụng diện tích 209m² đất và tài sản gắn liền thuộc một phần thửa đất số 238, tờ bản đồ số 24; Bản đồ địa chính xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Văn C; có tứ cận tiếp giáp và độ dài các cạnh được ký hiệu bằng hình vẽ nối các điểm C1-C2-C3-C4-C5-C6-A3-A2-A1-A-A24-A23-A22-A21-A20-A19-C7-C1; ký hiệu S5 thể hiện trên mảnh trích đo địa chính số 07-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 11-8-2022, bổ sung thông tin ngày 22-3-2023.

3.2. Trường hợp ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Vân A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần C có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp gồm:

3.2.1 Quyền sử dụng diện tích thửa đất số 221 thuộc tờ bản đồ số 24, Bản đồ địa chính xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn và tài sản gắn liền với đất; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Văn C; có tứ cận

tiếp giáp và độ dài các cạnh được ký hiệu bằng hình vẽ nối các điểm A11-A12-A13-A14-A15-A16-A17-B1-B2-B3-A11; ký hiệu S1 trên mảnh trích đo địa chính số 07-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 11-8-2022, bổ sung thông tin ngày 22-3-2023.

3.2.2 Quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất số 238 thuộc tờ bản đồ số 24, Bản đồ địa chính xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn và tài sản gắn liền với đất; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Văn C; có tứ cận tiếp giáp và độ dài các cạnh được ký hiệu bằng hình vẽ nối các điểm A-A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A-A9-A10-A11-B3-B2-B1-A19-A20-A21-A22-A23-A24-A và hình vẽ nối các điểm B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-A6-A5-A4-A3-C6-C5-C4-C3-B1; ký hiệu S4 và S7 trên mảnh trích đo địa chính số 07-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 11-8-2022, bổ sung thông tin ngày 22-3-2023.

(Có mảnh trích đo địa chính số 07-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 11-8-2022, bổ sung thông tin ngày 22-3-2023 kèm theo Bản án).

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. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ trả nợ thì ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Vân A phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong khoản vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần C.

4. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng phải chịu 1.445.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Vân A phải liên đới chịu 3.155.000 đồng chi phí tố tụng và có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng số tiền này.

Kể từ ngày từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

5. Về án phí phúc thẩm:

5.1. Hoàn trả ông Trần Văn C 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0004376 ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

5.2. Hoàn trả ông Hoàng Văn C, bà Phan Thị Thúy L 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0004377 ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

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

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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Phòng KTNV& THA;
- TAND huyện Hữu Lũng;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;
- Người TGTT khác;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Minh Thùy

