

Bản án số: **02/2023/KDTM-PT.**
Ngày: 17 - 01- 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Tôn Thị Thanh Thúy.
- *Các thẩm phán:* 1/ Ông Nguyễn Quốc Định.
2/ Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Trí - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2022/TLPT-KDTM ngày 16/11/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng. Địa chỉ: đường T, xã M, huyện T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Thanh H - Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng chi nhánh huyện. Địa chỉ: đường Đ, ấp 1, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp G, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông Trần Tín Đ, sinh năm 1997. Địa chỉ: ấp G, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1981 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1967 (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp G, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng,

4. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1979 (vắng mặt).

5. Ông Trương Văn G, sinh năm 1958 (vắng mặt).

6. Bà Quách Thị C, sinh năm 1957 (vắng mặt).

7. Ông Trương Văn C, sinh năm 1976 (vắng mặt).

8. Bà Danh Thị S, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp số 9, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ngân hàng N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện ngày 09/3/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện nguyên đơn trình bày: Bà Nguyễn Thị N có ký kết hợp đồng tín dụng số GG48.14/HĐTD ngày 15/7/2014 với Ngân hàng N, mục đích vay để chi phí mua bán lúa và Ngân hàng đã giải Ngân cho bà N số tiền 800.000.000 đồng, bà Ánh đã ký nhận nợ ngày 10/7/2015 và hạn trả nợ là ngày 10/5/2016, thỏa thuận lãi suất 07%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi trong hạn.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà N có ký kết 02 hợp đồng thế chấp tài sản: Hợp đồng thế chấp số GG47.14/HĐTC ngày 15/7/2014 thế chấp quyền sử dụng đất thửa 29, tờ bản đồ số 15, diện tích 27m², đất tọa lạc ấp G, xã C (nay là thị trấn H), huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N ngày 14/11/2002 và quyền sử dụng đất thửa 566, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.350m², đất tọa lạc ấp I, xã C (nay là ấp số 9, thị trấn H), huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N ngày 23/12/2002; Hợp đồng thế chấp số GG48.14/HĐTC ngày 15/4/2014 thế chấp một chiếc tàu do bà Nguyễn Thị N đứng chủ sở hữu đăng ký ST-05390, cấp phương tiện vùng SII, công dụng chở hàng khô, đóng vào năm 2008, nơi đóng Sóc Trăng, kiểu máy Yammar, công suất máy 40CV, trọng tải 32,5 tấn. Khi thế chấp thì Ngân hàng không biết trên phần đất thửa 566 có nhà của ông Gõ và ông Cường khi khởi kiện thì Ngân hàng mới biết.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Nguyễn Thị N không trả nợ gốc cũng như không đóng lãi cho Ngân hàng, tính đến ngày 28/9/2022 bà Nguyễn

Thị N và ông Trần Tín Đ còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.383.627.397 đồng (trong đó nợ vốn 800.000.000 đồng, nợ lại 583.627.397 đồng).

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N và ông Trần Tín Đ có nghĩa vụ trả số tiền nêu trên cho Ngân hàng. Trường hợp bà N, ông Đ không có khả năng trả thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đối với chiếc tàu hiện nay không biết ai quản lý và ở đâu do bà Ánh đã bỏ địa phương Ngân hàng yêu cầu buộc bà N giao quyền sử dụng đất khác để thay thế chiếc tàu. Tại phiên Tòa đại hợp pháp cả Ngân hàng rút lại một phần khởi kiện về yêu cầu ông Trần Tín Đ cùng bà Nguyễn Thị N trả nợ, chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị N thực hiện các nghĩa vụ nêu trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Trần Tín Đ đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, triệu tập đến tòa để tham gia phiên họp hòa giải công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Ánh, ông Đ vắng mặt không lý do, cũng không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án và vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị O trình bày: bà Nguyễn Thị N là chị ruột của bà, còn Đ là con bà N, cháu bà. Việc Ngân hàng N khởi kiện bà N và ông Đ không có liên quan gì đến bà, bà không sống chung với bà N và tài sản thế chấp là của bà N không liên quan gì đến bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn G và bà Quách Thị C trình bày: Phần đất thửa 566 bà Nguyễn Thị N thế chấp cho Ngân hàng hiện nay ông, bà có sử dụng một phần, thời gian sử dụng khoảng 09 năm do vợ chồng ông, bà đổi đất với bà N. Khi đổi đất ông, bà đã giao đất của ông bà cho bà N, bà N đã nhận đất và cất nhà ở, còn phần đất của bà N thì ông cũng cất nhà kiên cố ở đến nay, việc đổi đất do chỗ họ hàng với nhau nên không làm giấy tờ và bà Ánh thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng ông, bà không biết. Nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi phần đất này để thanh toán nợ của bà Ánh ông, bà không đồng ý mà yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất vì không còn chỗ nào khác để ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Văn C và bà Danh Thị S trình bày: Phần đất thửa 566 Ngân hàng yêu cầu phát mãi để thu hồi nợ của bà Nguyễn Thị N vợ chồng ông C, bà S đã sử dụng một phần cách đây khoảng 10 năm; do vợ chồng ông C, bà S mua của bà N với giá là 50.000.000 đồng, có làm giấy tay nhưng nay đã thất lạc, khi mua thì vợ chồng ông, bà cất nhà ở đến nay. Việc bà N thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng vợ chồng ông, bà không biết. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà N trả nợ và phát mãi đất để thu hồi nợ của bà N ông, bà không đồng ý mà yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất vì ông, bà không còn chỗ ở nào khác.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Ngọc M. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và Tòa án đã tiến hành thông báo về phiên họp để kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật và

triệu tập họp lệ các ông bà đến tham gia phiên họp, nhưng các ông bà không có mặt, cũng không có văn bản ý kiến gửi đến Tòa án và vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau: Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 157; Điều 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 463, 466 của Bộ luật dân sự; các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017) và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Buộc bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng N số tiền gốc 800.000.000 đồng, tiền lãi 583.627.397 đồng. Tổng cộng là 1.383.627.397 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm chín mươi bảy đồng).

- Bà Nguyễn Thị N còn phải chịu tiếp số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 29/9/2022 theo hợp tính dụng số GG48.14/HĐTC ngày 15/7/2014 đến khi trả xong nợ.

- Trường hợp, bà Nguyễn Thị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp gồm:

+ Chiếc tàu do bà Nguyễn Thị N đứng chủ sở hữu đăng ký ST-05390, cấp phương tiện vùng SII, công dụng chở hàng khô, đóng vào năm 2008, nơi đóng Sóc Trăng, kiểu máy Yammar, công suất máy 40CV, trọng tải 32,5 tấn.

+ Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 15, diện tích 27m², đất tọa lạc ấp G, xã H (nay là thị trấn H), huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N ngày 14/11/2002

+ Thửa đất số 566, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.350m², đất tọa lạc ấp I, xã C (nay là ấp số 9, thị trấn H), huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N ngày 23/12/2002. Riêng phần đất vợ chồng ông G, bà C và vợ chồng ông C, bà S đang sử dụng thuộc một phần thửa đất 566 nêu trên không chấp nhận phát mãi, cụ thể:

Phần đất ông Trương Văn G và bà Quách Thị C đang sử dụng, diện tích 157,7m², có tứ cận: Hướng Đông Nam giáp lộ dal có số đo 4,25m; Hướng Tây Bắc giáp thửa 413 có số đo 4,25m; Hướng Tây Nam giáp phần đất còn lại của thửa 566 (vợ chồng ông C, bà S đang sử dụng) có số đo 37,80m; Hướng Đông Bắc giáp phần còn lại của thửa 566 có số đo 37,20m.

Phần đất vợ chồng ông Trương Văn C và bà Danh Thị S đang sử dụng có diện tích 158,3m², có tứ cận: Hướng Đông Nam giáp lộ đal có số đo 4,2m; Hướng Tây Bắc giáp thửa 413 có số đo 4,2m; Hướng Tây Nam giáp phần đất còn lại của thửa 435 có số đo 38,56m; Hướng Đông Bắc giáp phần còn lại của thửa 566 (phần ông G, bà C đang sử dụng) có số đo 37,80m.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc yêu cầu ông Trần Tín Đ có nghĩa vụ trả tiền vay.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn Ngân hàng N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc phát mãi toàn bộ thửa đất 566 vì các bên cho rằng đã chuyển nhượng, đã đổi đất nhưng không có gì để chứng minh, nên đề nghị áp dụng án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp để giải quyết phát mãi toàn bộ phần đất này và dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (chuyển nhượng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vắng mặt không lý do. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 275 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng: bị đơn Nguyễn Thị N, Trần Tín Đ; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị B, Nguyễn Ngọc M, Nguyễn Thị O, Trương Văn G, Quách Thị C, Trương Văn C, Danh Thị S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa

lần thứ hai. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng: Đối với ông Trần Tín Đ do đơn khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N và ông Trần Tín Đ có nghĩa vụ trả nợ vay nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết xác định ông Trần Tín Đ và bà Nguyễn Thị N là bị đơn trong vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút lại phần yêu cầu ông Trần Tín Đ trả nợ chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị N và Tòa án đã đình chỉ xét xử yêu cầu này nên ông Trần Tín Đ không còn là bị đơn trong vụ án. Nhưng do ông Trần Tín Đ có cùng bà Nguyễn Thị N ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản số GG47.14/HĐTC và GG47.14/HĐTC ngày 15/7/2014 để đảm bảo nợ vay nên việc phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bà N không trả nợ vay có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông Trần Tín Đ. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Trần Tín Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Về nội dung vụ án: Ngân hàng N khởi kiện bà Nguyễn Thị N để yêu cầu bà N trả số tiền vay 800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày 28/9/2022 là 583.627.397 đồng và yêu cầu bà N phải trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà N không trả số tiền trên thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Xét thấy, giữa Ngân hàng N với bà Nguyễn Thị N có ký kết hợp đồng tín dụng số GG48.14/HĐTD ngày 15/7/2014, phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng, ngày 10/7/2015 Ngân hàng giải ngân cho bà N số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn thanh toán là ngày 10/5/2016, lãi suất trong hạn 7%/năm, lãi quá hạn 150%, mục đích vay để chi phí mua bán lúa, nhưng từ khi vay đến nay bị đơn không thực hiện thanh toán nợ vay và lãi, cũng như không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn. Vì vậy cấp sơ thẩm đã căn cứ theo hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả số tiền gốc 800.000.000 đồng, lãi 583.627.397 đồng. Tổng tiền gốc và lãi là 1.383.627.397 (một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy) đồng và tiền lãi phát sinh đến khi trả dứt nợ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[5] Xét kháng cáo Ngân hàng N yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 566, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.350m², đất tọa lạc ấp I, xã C (nay là ấp số 9, thị trấn H), huyện T, tỉnh Sóc Trăng Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N ngày 23/12/2002. Xét thấy, Theo hồ sơ thể hiện để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng GG48.14/HĐTD ngày 15/7/2014 tại Ngân hàng N thì bà Nguyễn Thị N có thể chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp số GG47.14/HĐTC ngày 15/7/2014 thế chấp quyền sử dụng đất thửa 29, tờ bản đồ số 15, diện tích 27m², đất tọa lạc ấp

G, xã Cg (nay là thị trấn H), huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N ngày 14/11/2002 và quyền sử dụng đất thửa 566, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.350m², đất tọa lạc ấp I, xã C (nay là ấp số 9, thị trấn H), huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N ngày 23/12/2002. Hợp đồng thế chấp này được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

[6] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 566, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.350m², đất tọa lạc ấp I, xã C (nay là ấp số 9, thị trấn H), huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N ngày 23/12/2002. Khi định giá tài sản thế chấp, Ngân hàng không tiến hành thẩm định tài sản nên không biết được trên phần đất thửa 566 có căn nhà vợ chồng ông Trương Văn G và bà Quách Thị C đang sử dụng phần đất có diện tích 157,7m² và có cất nhà ở kiên cố trên phần đất này; vợ chồng ông Trương Văn C và bà Danh Thị S đang sử dụng phần đất có diện tích 158,3m², trên phần đất này có nhà của ông C và ngôi mộ của mẹ bà C. Ngân hàng chỉ định giá quyền sử dụng đất là theo hợp đồng thế chấp 528.000.000 đồng, không có định giá tài sản trên đất và thu thập thông tin, tài liệu để xác định tài sản trên đất là của ai làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 20/7/2022, Tòa án nhân dân huyện T đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định trên phần đất thửa 566, tờ bản đồ số 3 có một phần diện tích đất do vợ chồng ông G, ông C sử dụng, cụ thể:

- Phần đất vợ chồng ông Trương Văn G và bà Quách Thị C đang sử dụng, diện tích 157,7m², tứ cạnh như sau:

- + Hướng Đông Nam giáp lộ đal, có số đo 4,25m
- + Hướng Tây Bắc giáp thửa 413, có số đo 4,25m
- + Hướng Tây Nam giáp phần đất thửa 566 (vợ chồng ông C và S đang sử dụng), có số đo 37,80m
- + Hướng Đông Bắc giáp phần còn lại của thửa 566, có số đo 37,20m.

Trên phần đất này ông G, bà C có cất căn nhà: ngang 4,5m, dài 11m nhà cấp 4, vách tường 10, máy tol, đòn tay gỗ, cột bê tông cốt thép, không trần, nền lót gạch Ceramic, cửa gỗ và nhà phụ ngang 4,25m, dài 1,6m; kết cấu: Cột bê tông cốt thép, mái lợp tole, vách thiết nền lán xi măng, đòn tay gỗ. Trên phần đất còn có một ngôi mộ của mẹ bà C.

- Phần đất vợ chồng ông Trương Văn C và bà Danh Thị S đang sử dụng, diện tích 158,3m², tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông Nam giáp lộ đal, có số đo 4,2m
- Hướng Tây Bắc giáp thửa 413, có số đo 4,2m
- Hướng Tây Nam giáp phần đất thửa 435, có số đo 38,56m.

Hướng Đông Bắc giáp phần còn lại của thửa 566 (vợ chồng ông G và S đang sử dụng), có số đo 37,80m.

Trên phần đất này ông C, bà S có cất một căn nhà chính ngang 4,2m X 15,7m; nhà phụ ngang 5,7m X dài 5,7m; chuồng gà: ngang 7m X 8,2m và trên đất còn có 01 cây dừa loại A, một cây mít loại A.

Theo trình bày của ông Trương Văn G và bà Quách Thị C thì phần đất này họ đã chuyển đổi đất với bà Nguyễn Thị N nhưng ông G, bà C không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh, chỉ là lời trình bày một phía của ông, bà. Đối với phần đất của ông Trương Văn C, bà Danh Thị S sử dụng ông, bà cho rằng đã chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của ông, bà là có căn cứ. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị N vẫn đứng tên và ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng là hợp pháp.

[7] Theo án lệ số 11/2017AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 01/2017/KDTM-GĐT ngày 01-3-2017 và được công bố theo Quyết định 299/QĐ-CA ngày 28-12-2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: “Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nhưng trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của người khác; hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu”. Như vậy, khi đến hạn trả nợ bà Ánh không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản mà Ánh thế chấp cho Ngân hàng nhưng phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu họ có nhu cầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng và dành quyền ưu tiên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G, bà C; ông C, bà S nếu họ có nhu cầu.

[8] Từ những phân tích trên thấy rằng kháng cáo của Ngân hàng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận và sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

[9] Đề nghị của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa về việc áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng: số tiền 1.200.000 đồng bà Nguyễn Thị N phải chịu. Nhưng do phía Ngân hàng đã nộp tạm ứng trước nên bà N có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền này. Vì vậy, Tòa án cần điều chỉnh lại cách tuyên án của cấp sơ thẩm cho phù hợp.

[11] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận và bản án sơ thẩm bị sửa nên theo quy định khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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 các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm cũng được xác định lại phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng khoản 2 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;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 157; Điều 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 463, 466 của Bộ luật dân sự; các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017) và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng N.

Buộc bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng N số tiền gốc 800.000.000 đồng, tiền lãi 583.627.397 đồng. Tổng cộng là 1.383.627.397 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm chín mươi bảy đồng).

Bà Nguyễn Thị N còn phải chịu tiếp số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 29/9/2022 theo hợp đồng vay tài sản số GG48.14/HĐTD ngày 15/7/2014 đến khi trả xong nợ.

Trường hợp, bà Nguyễn Thị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp GG47.14/HĐTC và GG48.14/HĐTC ngày 15/7/2014 bao gồm:

- Chiếc tàu do bà Nguyễn Thị N đứng chủ sở hữu đăng ký ST-05390, cấp phương tiện vùng SII, công dụng chở hàng khô, đóng vào năm 2008, nơi đóng Sóc Trăng, kiểu máy Yammar, công suất máy 40CV, trọng tải 32,5 tấn.

- Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 15, diện tích 27m², đất tọa lạc ấp G, xã C (nay là thị trấn H), huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N ngày 14/11/2002.

- Thửa đất số 566, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.350m², đất tọa lạc ấp I, xã C (nay là ấp số 9, thị trấn H), huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N ngày 23/12/2002. Đối với phần đất có nhà thuộc sở hữu của các ông bà Trương Văn G, Quách Thị C và ông Trương Văn C, bà Danh Thị S. Khi phát mãi dành quyền ưu tiên mua (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) nếu các ông bà có nhu cầu sử dụng, cụ thể:

+ Ông Trương Văn G và bà Quách Thị C được quyền ưu tiên mua phần đất đang sử dụng có diện tích 157,7m², có tứ cận: Hướng Đông Nam giáp lộ đal có số đo 4,25m; Hướng Tây Bắc giáp thửa 413 có số đo 4,25m; Hướng Tây Nam giáp phần đất còn lại của thửa 566 (vợ chồng ông C, bà S đang sử dụng) có số đo 37,80m; Hướng Đông Bắc giáp phần còn lại của thửa 566 có số đo 37,20m.

+ Ông Trương Văn C và bà Danh Thị S được quyền ưu tiên mua phần đất đang sử dụng có diện tích 158,3m², có tứ cận: Hướng Đông Nam giáp lộ đal có số đo 4,2m; Hướng Tây Bắc giáp thửa 413 có số đo 4,2m; Hướng Tây Nam giáp phần đất còn lại của thửa 435 có số đo 38,56m; Hướng Đông Bắc giáp phần còn lại của thửa 566 (phần ông G, bà C đang sử dụng) có số đo 37,80m.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc yêu cầu ông Trần Tín Đạt có nghĩa vụ trả tiền vay.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 1.200.000 đồng bà Nguyễn Thị N phải chịu. Do Ngân hàng N nộp tạm ứng trước, nên bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 1.200.000 đồng nêu trên cho Ngân hàng N.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu là 53.508.800 đồng (Năm mươi ba triệu, năm trăm lẻ tám nghìn, tám trăm đồng).

- Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp với số tiền là 26.054.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001294 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Ngân hàng N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002826 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải Thi hành án có quyền thỏa thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Phòng KTNV;
- Lưu: HSVA - VP.

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

Đã ký

Tôn Thị Thanh Thúy