

Bản án số: 03/2019/KDTM - PT  
Ngày 10 tháng 4 năm 2019  
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH  
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa  
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn  
Bà Từ Thị Hải Dương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thị Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa có ông: Nguyễn Anh Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2019/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 01 năm 2019 về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2018/KDTM – ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 210/2019/QĐ – PT ngày 28 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng A

Địa chỉ: Số B, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Ngô Chí D - Chủ tịch Hội đồng quản trị

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Lê Ngọc T - Trưởng phòng xử lý nợ M. Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T

Đều trú tại: Tổ dân phố C, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.  
Vắng mặt không có lý do.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Ông Lê D

Trú tại: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

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

+ Cụ Bùi Hữu Ng, sinh năm 1947 và cụ Hồ Thị L, sinh năm 1945.

Trú tại: Số E đường Nguyễn Văn C, tổ dân phố D, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của cụ Bùi Hữu Ngh:* Ông Vũ Xuân H

Trú tại: Số T đường T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

+ Chị Bùi Thị L, sinh năm 1979 và anh Hoàng Văn T, sinh năm 1980.

Trú tại: Số E đường Nguyễn Văn C, tổ dân phố D, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Anh T có mặt, chị L vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị Mỹ Lệ H

Trú tại: Tổ dân phố N, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt không có lý do.

- *Người kháng cáo:* Nguyễn đơn Ngân hàng A.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 22 tháng 8 năm 2011, ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T ký Hợp đồng tín dụng số N011615/LD1123400300 để vay vốn số tiền 490.000.000 đồng tại Ngân hàng A (sau đây viết tắt là Ngân hàng). Thời hạn vay 06 tháng với lãi suất vay là 23% năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần, mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 9,5% năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay vốn nhằm bổ sung vốn kinh doanh áo quần, mỹ phẩm, giày dép.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 588, tờ bản đồ số 04, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BE 754307 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26 tháng 5 năm 2011 mang tên cụ Bùi Hữu Ngh và cụ Hồ Thị L, thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0509/11/HĐ-TCTS ngày 19/8/2011 được công chứng số 272 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19 tháng 8 năm 2011.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng kể từ ngày 25 tháng 9 năm 2011 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Phía Ngân hàng đã nhiều lần làm việc yêu cầu ông Th, bà T

thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng ông bà không thực hiện. Tính đến ngày 26 tháng 11 năm 2018, ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 1.727.954.750 đồng (nợ gốc là 490.000.000 đồng, nợ lãi là 1.237.954.750 đồng). Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số N011615/LD1123400300 ngày 22/8/2011, tiếp tục thanh toán phần nợ lãi cho đến khi ông Th, bà T thực hiện thanh toán xong toàn bộ nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì đề nghị buộc cụ Bùi Hữu Ngh và cụ Hồ Thị L có nghĩa vụ trả nợ thay cho ông Th, bà T theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết bằng các tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của cụ Bùi Hữu Ngh và cụ Hồ Thị L để thu hồi khoản nợ vay cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận đã ký kết hợp đồng tín dụng số N011615/LD1123400300 ngày 22 tháng 8 năm 2011 với các nội dung đúng như trình bày của Ngân hàng. Tuy nhiên, ông Th và bà T cho rằng ông bà đứng ra vay số tiền trên cho bà Hoàng Thị Mỹ Lệ H, là chỗ bạn bè quen biết. Thực tế sau khi giải ngân, bà H là người nhận tiền chứ ông Th, bà T không liên quan. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả số tiền nợ do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ông Th và bà T không đủ khả năng trả nợ, nên đề nghị phía Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi vốn vay.

Tại bản tự khai ngày 08/01/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Bùi Hữu Ngh và cụ Hồ Thị L thừa nhận chữ ký của hai cụ trong Hợp đồng tín dụng số N011615/LD1123400300 ngày 22/8/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0509/11/HĐ -TCTS ngày 19/8/2011. Tuy nhiên, hai cụ cho rằng cán bộ Ngân hàng bảo ký nên hai cụ đã ký mà không đọc các nội dung trong các Hợp đồng. Mặt khác, hai cụ không có mối quan hệ quen biết gì với ông Th, bà T nên việc hai cụ dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của ông Th, bà T tại Ngân hàng là vô lý. Sự việc xảy ra là do sự cấu kết giữa bà Hoàng Thị Mỹ Lệ H, bà Trần Thị Kim T (là chỗ bạn bè với chị G con gái ông Ngh, bà L) và cán bộ Ngân hàng đã lợi dụng sự nhẹ dạ cả tin của gia đình hai cụ để chiếm đoạt tài sản. Cụ Ngh, cụ L đã làm đơn tố cáo đến Cơ quan Công an, đồng thời đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo đảm quyền lợi cho gia đình hai cụ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị L và anh Hoàng Văn T là con gái và con rể của cụ Bùi Hữu Ngh, cụ Hồ Thị L cho rằng việc cán bộ Ngân hàng để cho bố mẹ của anh chị đứng tên bảo lãnh cho vợ chồng ông Th, bà T vay nợ trong khi không hề có mối quan hệ quen biết nào với ông Th, bà T là vô căn cứ. Mặt khác, quá trình ký kết hợp đồng tín dụng, cán bộ Ngân hàng không tiến hành thẩm định tài sản trên đất nên đã không xác định được ngôi nhà do vợ chồng anh chị tạo dựng và sinh sống từ năm 2000, cải tạo vào năm 2007. Do đó, chị L và anh T yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp giữa cụ Ngh, cụ L với Ngân hàng là vô hiệu, yêu cầu ông Th, bà T có trách nhiệm và nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tại đơn trình bày ngày 21 tháng 01 năm 2013, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Mỹ Lệ H cho rằng: Do có mối quan hệ quen biết với chị Bùi Thị Gi là con gái của cụ Ngh, cụ L nên bà H đã đứng ra làm các thủ tục vay vốn giúp cho cụ Ngh, cụ L. Bà H khẳng định bà không nhận tiền giải ngân tại Hợp đồng vay vốn của cụ Ngh, cụ L.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2018/KDTM – ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010 và các Điều 281, 285, 286, 290, 302, 304, 305 Điều 318, 342, 343, 344, 350, 351, 355, 715, 716, 717, 721 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Ngân hàng A với ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T.

- Buộc ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T phải trả nợ cho Ngân hàng A tính đến ngày 26/11/2018 với tổng số tiền là 1.727.954.750 đồng, trong đó: nợ gốc là 490.000.000 đồng và nợ lãi là 1.237.954.750 đồng.

Từ ngày 27/11/2018 cho đến khi trả hết nợ gốc, hàng tháng ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số N011615/LD1123400300 ngày 22/8/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

- Trường hợp ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T không trả hết số nợ gốc và lãi trên cho Ngân hàng thì xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 588, tờ bản đồ số 04, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BE 754307 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26/5/2011 mang tên cụ Bùi Hữu Ngh và cụ Hồ Thị L theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba để vay vốn Ngân hàng số 0509/11/HĐ-TCTS ngày 19/8/2011 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T với Ngân hàng. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp của cụ Ngh, cụ L để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Th, bà T thì dành cho chị L, anh T là chủ sở hữu tài sản trên đất được quyền ưu tiên nếu anh chị có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng). Nếu chị L, anh T không có nhu cầu nhận chuyển nhượng thì định giá tài sản trên đất thuộc sở hữu của anh T, chị L bao gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích 86,8m<sup>2</sup> tường gạch, bê tông cốt thép, đổ mái bằng 01 tầng và 01 cái quán có diện tích 43,4m<sup>2</sup> xây tường gạch bao quanh, mái tôn xà gồ, cửa kéo bằng sắt và giao lại giá trị tài sản đó cho chị L, anh T.

- Không chấp nhận yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba để vay vốn ngân hàng số 0509/11/HĐ-TCTS ngày 19/8/2011 của chị Bùi Thị L và anh Hoàng Văn T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn buộc chịu án phí sơ thẩm, chịu lãi suất chậm trả, quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 07 tháng 12 năm 2018 Ngân hàng có đơn kháng cáo với nội dung: Không chấp nhận việc tuyên khi xử lý tài sản thế chấp của ông Ngh, bà L phải trả lại giá trị tài sản trên đất cho chủ tài sản là anh Hoàng Đình T, chị Bùi Thị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Ngân hàng vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, người có nghĩa vụ liên quan vụ án yêu cầu Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 07/2018/KDTM - ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Sau khi xem xét nội dung kháng cáo, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 26 tháng 11 năm 2018 Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại số 07/2018/KDTM – ST về tranh chấp hợp đồng tín dụng, ngày 07 tháng 12 năm 2018 nguyên đơn Ngân hàng làm đơn kháng cáo, đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định và đã nộp đủ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện, để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số N011615/LD1123400300 ngày 22 tháng 8 năm 2011 tại Ngân hàng của ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T, thì ngày 19 tháng 8 năm 2011 ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 588, tờ bản đồ số 4, phường Đ, thành phố Đ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Bùi Hữu Ngh và cụ Hồ Thị L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0509/11/HĐ – TCTS ngày 19/8/2011. Hợp đồng thế chấp này được đăng ký và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 754307 ngày 26 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới cấp cho cụ Bùi Hữu Ngh, cụ Hồ Thị L thì thửa số số 588, tờ bản đồ số 4, phường Đ, thành phố Đ có diện tích 125,6m<sup>2</sup> (80,0m<sup>2</sup> đất ở và 45,6m<sup>2</sup> đất vườn) là tài sản thế chấp và được đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng số N011615/LD1123400300 ngày 22 tháng 8 năm 2011 tại Ngân hàng. Khi thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng đã biết trên diện tích 125,6m<sup>2</sup> đất của cụ Ngh, cụ L có căn nhà cấp 4 rộng 86,8m<sup>2</sup> và một số tài sản khác gắn liền với đất mà không thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến các tài sản này để xem xét, làm rõ nguồn gốc cũng như ai là chủ sở hữu tài sản trên đất đã thế chấp là thiếu sót, không bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[4] Ngày 26 tháng 12 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định trên diện tích 125,6m<sup>2</sup> đất tại thửa số 588, tờ bản đồ số 4, phường Đ, thành phố Đ thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ Bùi Hữu Ngh và cụ Hồ Thị L (tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng

theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0509/11/HĐ – TCTS ngày 19/8/2011) có 01 nhà ở cấp 4 rộng 86,8m<sup>2</sup> và một số tài sản khác gắn liền với đất là tài sản của anh Hoàng Văn T, chị Bùi Thị L. Theo Hợp đồng cung ứng và tiêu thụ nước máy giữa vợ chồng anh T, chị L và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cấp thoát nước ký kết ngày 12/6/2007; Hợp đồng mua bán điện giữa vợ chồng anh T, chị L và Công ty điện lực 3 ngày 12/8/2007; xác nhận của ông Bùi Xuân Kh là chủ thầu xây dựng và xác nhận của chính quyền địa phương thì vợ chồng anh T, chị L đã xây dựng nhà ở nêu trên từ năm 2007. Từ các tài liệu thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định trên thửa đất của cụ Bùi Hữu Ngh, cụ Hồ Thị L đã thế chấp cho Ngân hàng tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 0509/11/HĐ – TCTS ngày 19/8/2011 có 01 nhà ở cấp 4 rộng 86,8m<sup>2</sup> và một số tài sản khác gắn liền với đất là tài sản của anh Hoàng Văn T, chị Bùi Thị L là đúng thực tế.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thừa nhận khi thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản trên thửa đất của cụ Ngh, cụ L đã có 01 nhà ở và một số công trình Ngân hàng đã thẩm định giá ngôi nhà để làm tổng giá trị tài sản vào hợp đồng thế chấp nên tài sản đó là của cụ Ngh, cụ L cần được xử lý để trả nợ. Hội đồng xét xử thấy tại thời điểm lập hợp đồng thế chấp đã có 01 nhà cấp 4 của anh T, chị L con của cụ Ngh, cụ L nhưng Ngân hàng không đưa anh T, chị L ký kết hợp đồng thế chấp, mặt khác ngôi nhà này không xác định giá trị để đưa vào tài sản thế chấp trong hợp đồng thế chấp và không thực hiện việc đăng ký giao dịch đảm bảo của hợp đồng, do đó trình bày của người đại diện cho Ngân hàng không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Kháng cáo không chấp nhận trả lại giá trị tài sản trên đất đã thế chấp cho anh Hoàng Đình T, chị Bùi Thị L của Ngân hàng thấy: Tại mục [4] và [5] đã phân tích ngôi nhà cấp bốn có diện tích 86,8m<sup>2</sup> là tài sản của anh T, chị L được xây dựng trên diện tích 125,6m<sup>2</sup> đất tại thửa số 588, tờ bản đồ số 4, phường Đ, thành phố Đ thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ Bùi Hữu Ngh và cụ Hồ Thị L đã thế chấp cho Ngân hàng. Theo 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 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo thì “ Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất. Chủ sở hữu tài sản gắn liền

với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”. Theo quy định này thì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0509/11/HĐ -TCTS ngày 19/8/2011 giữa bên thế chấp (cụ Ngh, cụ L), bên nhận thế chấp (Ngân hàng) và bên vay vốn (ông Th, bà T) có hiệu lực pháp luật.

[7] Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trường hợp xử lý tài sản thế chấp của cụ Ngh, cụ L để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông Th, bà T thì dành cho chị L, anh T là chủ sở hữu tài sản trên đất được quyền ưu tiên mua nếu anh chị có nhu cầu nhận chuyển nhượng. Nếu chị L, anh T không có nhu cầu nhận chuyển nhượng thì định giá tài sản trên đất thuộc sở hữu của anh T, chị L và giao lại giá trị tài sản đó cho chị L, anh T là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho chị L, anh T, không đúng theo hướng dẫn tại Án lệ số 11/2017/AL và quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo, do đó cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này theo đúng quy định.

[8] Từ những phân tích trên thấy kháng cáo của Ngân hàng về việc không chấp nhận trả lại giá trị tài sản của anh T, chị L trên diện tích đất cụ Ngh, cụ L đã thế chấp cho Ngân hàng khi xử lý tài sản thế chấp không được chấp nhận. Tuy nhiên, kháng cáo của Ngân hàng có liên quan đến tài sản của anh T, chị L nên cần sửa một phần bản án để đảm bảo quyền lợi của đương sự.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về buộc ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T phải trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 26/11/2018 với tổng số tiền là 1.727.954.750 đồng (nợ gốc là 490.000.000 đồng, nợ lãi là 1.237.954.750 đồng); không chấp nhận yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba để vay vốn Ngân hàng số 0509/11/HĐ-TCTS ngày 19/8/2011 của chị Bùi Thị L và anh Hoàng Văn T; tuyên chịu lãi suất chậm trả và nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Về án phí: Ngân hàng kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo; 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng A về việc khi xử lý tài sản thế chấp của cụ Ngh, cụ L không phải trả lại giá trị tài sản trên đất cho chủ sở hữu tài sản là anh Hoàng Đình T và chị Bùi Thị L.

2. Sửa một phần về xử lý tài sản thế chấp của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2018/KDTM – ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới tỉnh Quảng Bình.

3. Trường hợp ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T không trả hết số nợ gốc và lãi trên cho Ngân hàng thì xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 588, tờ bản đồ số 04, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 754307 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26/5/2011 mang tên cụ Bùi Hữu Ngh, cụ Hồ Thị L theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba để vay vốn Ngân hàng số 0509/11/HĐ-TCTS ngày 19/8/2011 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T với Ngân hàng A. Khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (anh T, chị L) được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về buộc ông Hoàng Văn Th và bà Trần Thị Kim T phải trả nợ cho Ngân hàng A tính đến ngày 26/11/2018 với tổng số tiền là 1.727.954.750 đồng (nợ gốc là 490.000.000 đồng, nợ lãi là 1.237.954.750 đồng); không chấp nhận yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba để vay vốn Ngân hàng số 0509/11/HĐ-TCTS ngày 19/8/2011 của chị Bùi Thị L và anh Hoàng Văn T; tuyên chịu lãi suất chậm trả và nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị Hội

đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Ngân hàng A phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được trừ vào số tiền 21.124.000 đồng đã nộp (20.824.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 04637 ngày 30 tháng 10 năm 2014 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0000809 ngày 18 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án thành phố Đồng Hới). Ngân hàng A được nhận lại 19.124.000 đồng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 10/4/2019.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Đà Nẵng;;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Tòa án nhân dân TP Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(đã ký)

**Nguyễn Văn Nghĩa**

