

Bản án số: **128/2022/DS-PT**
Ngày 12-12-2022
V/v “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng
đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng

Ông Phạm Tiến Hiệp

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Nga
- Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 108/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án số 23/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2022/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (viết tắt: Ngân hàng BIDV)

Địa chỉ trụ sở: Tháp BIDV, 35 H, Quận H, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Đại diện theo ủy quyền ký đơn khởi kiện: Ông Hà Thiên S- Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Việt C, sinh năm: 1978, địa chỉ: Tổ 5, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; Chức vụ: Trưởng phòng quản lý rủi ro Chi nhánh Bình Phước.

**Bị đơn:* Ông Đoàn Thanh Ph, sinh năm 1958 và bà Bùi Thị Ng sinh năm 1963; Đại diện ủy quyền của bà Ng: Ông Đoàn Thanh Ph; Cùng địa chỉ nơi cư trú: Tổ 6, khu phố 3, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Thị D, sinh năm 1978; ông Trần Văn D, sinh năm: 1972; Ông Phan Văn T, sinh năm: 1995. Cùng địa chỉ nơi cư trú: Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước.

** Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đoàn Thanh Ph

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (viết tắt: Ngân hàng BIDV), người đại diện theo ủy quyền ông Bùi Việt C trình bày:

Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Bình Phước Phòng giao dịch Phước Long đã cho ông Đoàn Thanh Ph, bà Bùi Thị Ng vay tiền theo các Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 04/2018/7068529/HĐTD ngày 15/11/2018 (viết tắt: HĐTD số 04/2018), số tiền 400.000.000 đồng; mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán cây cao su thanh lý; Lãi suất trong hạn: 11%/năm (áp dụng đến ngày 01/02/2019), điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng BIDV tại thời điểm điều chỉnh; Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Thời hạn 11 tháng tính từ ngày 15/11/2018 đến ngày 15/10/2019.

2. Hợp đồng tín dụng số 01/2018/11878261/HĐTD ngày 04/12/2018 (viết tắt: HĐTD số 01/2018), với số tiền 400.000.000 đồng; mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán cây cao su thanh lý, lãi suất cho vay trong hạn 11%/năm (áp dụng đến ngày 01/03/2019), sau đó điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng BIDV tại thời điểm điều chỉnh; Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn; Thời hạn vay 11 tháng tính từ ngày 04/12/2018 đến ngày 04/11/2019.

3. Hợp đồng tín dụng số 01/2019/7068529/HĐTD ngày 18/02/2019 (viết tắt: HĐTD số 01/2019), số tiền 200.000.000 đồng; Mục đích vay phục vụ nhu cầu đời sống; Lãi suất trong hạn 12%/năm (áp dụng đến ngày 01/05/2019), điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng BIDV tại thời điểm điều chỉnh; Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn; Thời hạn vay 11 tháng tính từ ngày 18/02/2019 đến ngày 18/01/2020.

Tài sản bảo đảm nợ vay gồm 02 quyền sử dụng đất sau:

- HĐTD số 04/2018 và HĐTD số 01/2019 ký giữa Ngân hàng BIDV và ông Đoàn Thanh Ph, bà Bùi Thị Ng được đảm bảo bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 791/2017/7068529/HĐBĐ ngày 14/12/2017 (viết tắt: HĐTC số 791/2017) và văn bản sửa đổi bổ sung số 544/2018/7068529/SĐBS ngày 16/07/2018 được ký Ngân hàng BIDV và ông Ph, bà Ng có công chứng và

được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Bình Phước gồm quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ (viết tắt: GCN QSDĐ) số BP 590009, số vào sổ cấp GCN: CH05442/QSDĐ/340/QĐUB do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2015, thuộc thửa số 720, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, diện tích 256,1 m², tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp IV chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

- HĐTD số 01/2018 ký giữa Ngân hàng BIDV và ông Ph, bà Ng được đảm bảo bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 877/2018/11878261/HĐBĐ ngày 04/12/2018 (viết tắt: HĐTC số 877/2018) được ký giữa Ngân hàng BIDV và ông Ph, bà Ng có công chứng và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Phước gồm QSDĐ theo GCN QSDĐ số BX 363835, số vào sổ cấp GCN: CH01352, do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/02/2015 (điều chỉnh biến động lần cuối ngày 15/11/2018), thuộc thửa số 110; tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Thôn S (hiện nay là thôn S), xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước, diện tích 843,4 m². Tài sản trên đất có 02 căn nhà cấp IV chưa được chứng nhận QSH.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay thực hiện nghĩa vụ trả tiền lãi và còn nợ như sau:

-HĐTD số 01/2018, số tiền gốc 400.000.000 đồng, đã trả đến ngày 04/10/2019 tiền lãi trong hạn được 36.646.575 đồng. Hiện còn nợ gốc và lãi trong hạn: 123.682.192 đồng; lãi quá hạn: 59.972.603 đồng, tổng 583.654.795 đồng.

-HĐTD số 04/2018, số tiền gốc 400.000.000 đồng, đã trả đến ngày 16/9/2019 tiền lãi trong hạn được 36.767.123 đồng. Hiện còn nợ gốc và lãi trong hạn: 125.852.055 đồng; lãi quá hạn: 61.178.082 đồng tổng 587.030.137 đồng.

-HĐTD số 01/2019, số tiền 200.000.000 đồng, đã trả đến ngày 10/10/2019 được khoản tiền lãi trong hạn 15.386.301 đồng. Hiện còn nợ gốc và lãi trong hạn: 67.068.494 đồng; lãi quá hạn: 30.180.822 đồng, tổng 297.249.316 đồng.

Như vậy từ thời điểm ngày 10/10/2019 đến nay ông Ph, bà Ng không thanh toán bất kỳ khoản nợ gốc và lãi nào cho Ngân hàng BIDV, mặc dù đã nhiều lần nhắc nhở bằng văn bản và làm việc trực tiếp, nhưng ông Ph, bà Ng đã không thực hiện trả nợ như cam kết.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Đoàn Thanh Ph và bà Bùi Thị Ng phải thanh toán ngay cho BIDV toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến ngày 26/7/2022 là 1.467.934.249 đồng (*Một tỷ bốn trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm ba mươi bốn ngàn, hai trăm bốn mươi chín đồng*). Trong đó: tiền gốc là 1.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 316.602.742 đồng, lãi quá hạn 151.331.507 đồng;

- Yêu cầu trả lãi phát sinh từ ngày 27/7/2022 theo các Hợp đồng tín dụng trên cho đến khi ông Phương, bà Ng thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ;

- Trường hợp ông Đoàn Thanh Ph, bà Bùi Thị Ng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng BIDV có quyền chủ động hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi, xử lý đối với tài sản đảm bảo theo các HĐTC số 877/2018 và HĐTC số 791/2017 và văn bản sửa đổi bổ sung số 544/2018/7068529/SĐBS ngày 16/07/2018 để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của ông Đoàn Thanh Ph, bà Bùi Thị Ng đối với Ngân hàng BIDV. Nếu việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Ph, bà Ng vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng BIDV.

- Yêu cầu ông Đoàn Thanh Ph và bà Bùi Thị Ng hoàn trả lại cho Ngân hàng BIDV số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã tạm ứng trước.

Ngoài các khoản vay theo 03 hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Ph, bà Ng không còn nợ Ngân hàng BIDV khoản nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Đoàn Thanh Ph và là đại diện ủy quyền của bà Bùi Thị Ng trình bày:

Thống nhất các khoản đã vay của Ngân hàng BIDV. Hiện tại còn nợ tiền gốc của 03 hợp đồng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và lãi. Khoản tiền lãi của từng hợp đồng và thời gian nào thì ông Ph không nhớ. Ông Ph đồng ý trả cho Ngân hàng BIDV tiền gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn, không đồng ý lãi phạt; Đồng ý chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định. Tuy nhiên hiện nay gia đình ông Ph đang gặp khó khăn, chưa có khả năng thanh toán ngay nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Thị D và ông Trần Văn D: Bà D và ông Trần Văn D không quen biết ông Ph, bà Ng. Tài sản Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 110, tờ bản đồ số 19, diện tích 843,4m², tọa lạc tại thôn S (theo bà D xác định hiện nay là thôn S), xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước, trên đất có 02 căn nhà cấp 4 chưa được cấp quyền sở hữu nhà là thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bà D, ông D. Tuy nhiên vợ chồng bà D, ông D xác định nếu sau này có xảy ra tranh chấp đối với thửa đất này, với ai thì ông, bà sẽ tự có yêu cầu sau và sẽ khởi kiện tại nơi có tài sản tranh chấp. Do đó, vợ chồng bà D, ông D không ý kiến gì; không có yêu cầu độc lập hoặc yêu cầu nào khác trong vụ án này và không cung cấp tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án.

- Ông Phan Văn T: Ông T có thuê đất nhưng hiện đã hết hợp đồng, khi có yêu cầu trả hoặc cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thì ông đồng ý, không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất*”.

1.1 Buộc ông Đoàn Thanh Ph và bà Bùi Thị Ng phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tổng số tiền gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng tính đến hết ngày xét xử (ngày 26/7/2022) là 1.467.934.249 đồng (*Một tỷ bốn trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm ba mươi bốn ngàn, hai trăm bốn chín đồng*). Trong đó bao gồm khoản nợ gốc: 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*), lãi trong hạn: 316.602.742 đồng (*Ba trăm mười sáu triệu sáu trăm lẻ hai ngàn bảy trăm bốn hai đồng*), lãi quá hạn: 151.331.507 đồng (*Một trăm năm một triệu ba trăm ba một ngàn năm trăm lẻ bảy đồng*).

Chi tiết từng khoản theo hợp đồng như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 04/2018/7068529/HĐTD ngày 15/11/2018, tiền gốc 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 125.852.055 đồng; lãi quá hạn 61.178.082 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2018/11878261/HĐTD ngày 04/12/2018, tiền gốc 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 123.682.192 đồng; lãi quá hạn 59.972.603 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2019/7068529/HĐTD ngày 18/02/2019, tiền gốc 200.000.000 đồng, lãi trong hạn 67.068.494 đồng; lãi quá hạn 30.180.822 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Ph và bà Ng còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam thì lãi suất ông Ph, bà Ng phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

1.2 Ngay sau khi ông Ph, bà Ng trả hết nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam phải hoàn trả cho ông Ph, bà Ng các quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CH05442/QSĐĐ/340/QĐUB, ngày 30/01/2015 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho bà Bùi Thị Ng và giấy chứng nhận số CH01352, ngày 05/02/2015 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước điều chỉnh biến động đứng tên ông Đoàn Thanh Ph ngày 15/11/2018.

1.3 Trường hợp ông Ph, bà Ng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi, xử lý đối với tài sản bảo đảm đã cam kết theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 877/2018 ngày 04/12/2018; số 791/2017 ngày

14/12/2017 và văn bản sửa đổi, bổ sung số 544/2018/7068529/SĐBS ngày 16/07/2018 để thu hồi nợ theo quy định. Tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng diện tích 843,4m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 110, tờ bản đồ số 19, tại thôn S (nay là thôn S), xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01352 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/02/2015, điều chỉnh biến động lần cuối ngày 15/11/2018 cho chủ sử dụng là ông Đoàn Thanh Ph và quyền sử dụng diện tích 256,1 m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 720, tờ bản đồ số 15, tại Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05442/QSDĐ/340/QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2015 cho chủ sử dụng là bà Bùi Thị Ng.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Ph, bà Ng phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 08/8/2022 bị đơn ông Đoàn Thanh Ph có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án số 23/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, không buộc ông phải trả các khoản tiền nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Thanh Ph. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Thanh Ph, HĐXX thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự đều thống nhất khoản tiền gốc vay và tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay là đúng tại các HĐTD số 04/2018; HĐTD số 01/2018 và HĐTD số 01/2019 được ký kết giữa Ngân hàng BIDV và vợ chồng ông Ph, bà Ng và HĐTC số 877/2018 dùng QSDĐ được cấp theo GCN QSDĐ số CH01352 do UBND huyện B tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/02/2015 (*điều chỉnh biến động lần cuối ngày 15/11/2018*), thửa số 110, tờ bản đồ số 19, diện tích 843,4m², tọa lạc tại thôn S (nay là thôn S), xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước để bảo đảm cho HĐTD số 01/2018 với khoản vay 400.000.000 đồng; HĐTC số 791/2017 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 544/2018/7068529 dùng QSDĐ được cấp theo giấy chứng nhận số CH05442/QSDĐ/340/QĐUB do UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2015, thửa đất số 720, tờ bản đồ số 15, diện tích 256,1m² tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước để bảo đảm cho HĐTD số 04/2018 với khoản vay 400.000.000 đồng; HĐTD số 01/2019 với khoản vay 200.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng giữa các bên đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa bị đơn đồng ý trả các khoản tiền gốc và lãi cho Ngân hàng BIDV theo quyết định của bản án sơ thẩm. Tuy nhiên bị đơn không đồng ý với nội dung.. *“Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Ph, bà Ng phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam”* và cho rằng các khoản vay của bị đơn đã thế chấp bằng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05442/QSDĐ/340/QĐUB, ngày 30/01/2015 do UBND thành phố Đ cấp cho bà Bùi Thị Ng và Giấy chứng nhận số CH01352 ngày 05/02/2015 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước điều chỉnh biến động đứng tên ông Đoàn Thanh Ph ngày 15/11/2018. Khi cho vay Ngân hàng đã thẩm định giá trị tài sản, bảo đảm được cho các khoản vay thì mới cho vay nên ông Ph yêu cầu Ngân hàng phát mãi các tài sản trên để thu hồi nợ. Ông Ph không đồng ý trả thêm khoản nào nếu giá trị tài sản thiếu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng thế chấp (Bút lục 35, 41) các bên đều thống nhất thỏa thuận về việc xử lý tiền bán tài sản thế chấp cụ thể như sau: *“ Nếu tiền xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán theo khoản 2 Điều này vẫn chưa thanh toán hết nghĩa vụ được bảo đảm thì bên thế chấp vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với phần nghĩa vụ bảo đảm còn thiếu đó và bên thế chấp phải bổ sung tài sản bảo đảm để bảo đảm thực hiện phần nghĩa vụ chưa thực hiện.”* Như vậy, việc các bên thỏa thuận về việc xử lý tiền bán tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai dụ dỗ ép buộc. Do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

Từ những nhận định nêu trên, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Thanh Ph không được chấp nhận.

[3] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu. Tuy nhiên, do ông Đoàn Thanh Ph là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Thanh Ph.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; điểm đ, khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTV-QH14 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất*”.

1.1 Buộc ông Đoàn Thanh Ph và bà Bùi Thị Ng phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tổng số tiền gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng tính đến hết ngày xét xử (ngày 26/7/2022) là 1.467.934.249 đồng (*Một tỷ bốn trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm ba mươi bốn ngàn, hai trăm bốn chín đồng*). Trong đó bao gồm khoản nợ gốc: 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*), lãi trong hạn: 316.602.742 đồng (*Ba trăm mười sáu triệu sáu trăm lẻ hai ngàn bảy trăm bốn hai đồng*), lãi quá hạn: 151.331.507 đồng (*Một trăm năm mươi một triệu ba trăm ba mươi ba ngàn năm trăm lẻ bảy đồng*).

Chi tiết từng khoản theo hợp đồng như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 04/2018/7068529/HĐTD ngày 15/11/2018, tiền gốc 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 125.852.055 đồng; lãi quá hạn 61.178.082 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2018/11878261/HĐTD ngày 04/12/2018, tiền gốc 400.000.000đồng, lãi trong hạn 123.682.192 đồng; lãi quá hạn 59.972.603 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2019/7068529/HĐTD ngày 18/02/2019, tiền gốc 200.000.000 đồng, lãi trong hạn 67.068.494 đồng; lãi quá hạn 30.180.822 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Ph và bà Ng còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam thì lãi suất ông Ph, bà Ng phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

1.2 Ngay sau khi ông Ph, bà Ng trả hết nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam phải hoàn trả cho ông Ph, bà Ng các quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CH05442/QSĐĐ/340/QĐUB, ngày 30/01/2015 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho bà Bùi Thị Ng và giấy chứng nhận số CH01352, ngày 05/02/2015 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước điều chỉnh biến động đứng tên ông Đoàn Thanh Ph ngày 15/11/2018.

1.3 Trường hợp ông Ph, bà Ng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi, xử lý đối với tài sản bảo đảm đã cam kết theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 877/2018 ngày 04/12/2018; số 791/2017 ngày 14/12/2017 và văn bản sửa đổi, bổ sung số 544/2018/7068529/SĐBS ngày 16/07/2018 để thu hồi nợ theo quy định. Tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng diện tích 843,4m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 110, tờ bản đồ số 19, tại thôn S (nay là thôn S), xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01352 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/02/2015, điều chỉnh biến động lần cuối ngày 15/11/2018 cho chủ sử dụng là ông Đoàn Thanh Ph và quyền sử dụng diện tích 256,1 m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 720, tờ bản đồ số 15, tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05442/QSĐĐ/340/QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2015 cho chủ sử dụng là bà Bùi Thị Ng.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Ph, bà Ng phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

2. Án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Thanh Ph được miễn nộp; Bà Bùi Thị Ng phải chịu là 28.019.013 đồng (*Hai mươi tám triệu không trăm mười chín ngàn không trăm mười ba đồng*). Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.669.000 đồng (*Hai mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi chín ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0026299, ngày 24/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Đoàn Thanh Ph, bà Bùi Thị Ng phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Thanh Ph được miễn. Hoàn trả lại cho bị đơn ông Đoàn Thanh Ph số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004511 ngày 15/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Đương sự;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

(Đã ký)

Bùi Thanh Thảo