

Bản án số: 22/2022/DS-PT

Ngày: 13/10/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng
Thế chấp quyền sử dụng đất

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lý Thị Đoàn

- *Các thẩm phán:* Ông Vũ Văn Túc

Ông Nguyễn Quang Tuấn

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Nguyễn Hoài Thương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa:* Bà Hà Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên Trung cấp.

Trong ngày 13/10/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2022/TLPT – DS ngày 08/8/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 12/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2022/QĐXXPT- DS ngày 15 tháng 9 năm 2022; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ngân hàng Thương mại cổ phần V

Địa chỉ trụ sở chính: quận Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng T – Chuyên viên xử lý nợ

Địa chỉ: phường P, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

2. Bị đơn:

Bà Đỗ Thị Mai H – sinh năm 1977 và ông Bùi Văn S – sinh năm 1974

Địa chỉ: xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt (bà H có đơn vắng mặt).

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Bùi Đỗ Dạ Q – sinh năm 2000

- Ông Bùi Văn X – sinh năm 1954

- Bà Bùi Thị T – sinh năm 1953

Địa chỉ: xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Chị Q, ông X, bà T vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn Đỗ Thị Mai H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, đại diện nguyên đơn trình bày:

Bà Đỗ Thị Mai H và chồng là ông Bùi Văn S có vay của Ngân hàng TMCP V bốn khoản vay gồm: Ngày 29/7/2015 vay 500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 4052460, ngày 30/3/2016 vay 29.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 6812246, ngày 07/7/2016 vay 1.120.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 8058209 và ngày 07/6/2017 vay 184.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số LN170607069394. Tài sản bảo đảm cho 04 khoản vay trên gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 40C, tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ xã T – huyện L - Hòa Bình do UBND huyện L tỉnh Hòa Bình cấp ngày 21/6/2010 đứng tên hộ ông Bùi Văn S, chi tiết hợp đồng thế chấp số 807, quyền số: 01/TP/CC-SCC, kí kết ngày 04/07/2016 tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Hòa Bình.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ xã T huyện L, Hòa Bình, số giấy chứng nhận: E 0065210 do UBND huyện L tỉnh Hòa Bình cấp ngày 20/10/1995 đứng tên ông Bùi Văn S, chi tiết hợp đồng thế chấp số 773, quyền số 02/2015, TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 28/7/2015 tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Hòa Bình.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Đỗ Thị Mai H và ông Bùi Văn S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng V. Tạm tính đến ngày 18/6/2019, bà H và ông S còn nợ Ngân hàng V số tiền là 2.139.478.537 đồng (*hai tỷ, một trăm ba chín triệu, bốn trăm bảy tám nghìn, năm trăm ba bảy đồng*). Vì vậy, Ngân hàng V đã khởi kiện yêu cầu Tòa án xử lý đối với các khoản nợ và yêu cầu được phát mại các tài sản bảo đảm. Quá trình giải quyết vụ án, ngân hàng rút yêu cầu đối với phần lãi phạt chậm trả là 152.902.919 đồng.

Tại bản án sơ thẩm lần 1 số 34/2019/DS-ST ngày 28/11/2019, Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn bà Đỗ Thị Mai H và ông Bùi Văn S phải trả cho Ngân hàng V tổng số tiền 2.268.387.524 đồng. Đình chỉ yêu cầu đối với phần lãi phạt chậm trả là 137.032.552 đồng. Trường hợp bà Đỗ Thị Mai H và ông Bùi Văn S không trả được tiền theo các Hợp đồng vay vốn thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật để thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền trên cho ngân hàng. Tài sản được thế chấp là: Quyền sử dụng đất theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BB 623854, thửa đất số 40C, tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ xóm M – xã T – huyện L - Hòa Bình do UBND huyện L tỉnh Hòa Bình cấp ngày 21/6/2010 đứng tên hộ ông Bùi Văn S và Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 15, xóm M – xã T – huyện L - Hòa Bình, số giấy chứng nhận: E 0065210 do UBND huyện L tỉnh Hòa Bình cấp ngày 20/10/1995 đứng tên ông Bùi Văn S .

Ngày 15/6/2020, bị đơn Đỗ Thị Mai H có đơn kháng cáo với nội dung: không nhất trí toàn bộ bản án sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L .

Tại bản án phúc thẩm lần 1 số 01/2021/DS-PT ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình tuyên:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị Mai H . Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình về phần xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 15, tại xã T , huyện L , tỉnh Hòa Bình, số giấy chứng nhận E 0065210, do Ủy ban nhân dân huyện L , tỉnh Hòa Bình cấp ngày 20/10/1995, đứng tên Bùi Văn S. Lý do: tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đã cung cấp tài liệu phụ lục hợp đồng thế chấp 773 là văn bản thỏa thuận ngày 28/7/2015, theo đó tài sản thế chấp trên đất là 01 nhà xây cấp 4, 01 nhà sàn. Nhưng khi cấp phúc thẩm xem xét thẩm định thì không có các tài sản này, nên Tòa án tỉnh Hòa Bình đã hủy một phần bản án sơ thẩm là phần xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 46 để giải quyết lại. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L giải quyết lại phần xử lý tài sản thế chấp này theo đúng quy định.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L về phần nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng và phần xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 40C, tờ bản đồ số 15 có hiệu lực pháp luật.

Ngày 27/01/2021, Tòa án nhân dân huyện L đã thụ lý vụ án dân sự theo đơn khởi kiện của Ngân hàng V về việc Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 46 đứng tên Bùi Văn S . Đề nghị tòa án tuyên trong bản án Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản để thu hồi khoản nợ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm lần 2 số 05/2021/DS-ST ngày 12/7/2021, Tòa án nhân dân huyện L , tỉnh Hòa Bình quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 275, Điều 280, 284, khoản 2 Điều 292, Điều 293, khoản 1 Điều 295, Điều 296, 299, 317, 320, 322 và 323 của Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Tuyên xử: 1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Ngân hàng V ; Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 773, ngày 28/7/2015 giữa ông Bùi Văn S và Ngân hàng V là hợp pháp và có giá trị bảo đảm các khoản vay của bà Đỗ Thị Mai H, ông Bùi Văn S đã ký kết với Ngân hàng V từ ngày 28/7/2015 đến ngày 28/7/2020. Trường hợp bà Đỗ Thị Mai H, ông Bùi Văn S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết trong thời gian từ ngày 28/7/2015 đến ngày 28/7/2020 thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 46, tờ bản đồ số 15 tại

xóm M, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình theo hợp đồng thế chấp số 773, ngày 28/7/2015 để khấu trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Đỗ Thị Mai H và ông Bùi Văn S. Ông Bùi Văn S có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây cối hoa, màu trên thửa đất số 46 cho ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị T khi thửa đất bị xử lý để khấu trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Đỗ Thị Mai H và ông Bùi Văn S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/01/2022, bị đơn Đỗ Thị Mai H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Đỗ Thị Mai H có đơn xét xử vắng mặt; nguyên đơn Ngân hàng Ngân hàng V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện VKS nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

- Về tố tụng: người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự tại tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác toàn bộ kháng cáo của chị Đỗ Thị Mai H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Ngày 20/01/2022, bị đơn Đỗ Thị Mai H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 05/2021/DS – ST ngày 12/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện L. Đơn kháng cáo của bà H là quá hạn luật định, tuy nhiên kháng cáo quá hạn đã được Hội đồng xét kháng quá quá hạn chấp nhận, được Hội đồng xét xử xem xét.

[2]. Về nội dung:

Bà Đỗ Thị Mai H và ông Bùi Văn S có vay của Ngân hàng Ngân hàng V bốn khoản vay gồm: ngày 29/7/2015 vay 500.000.000 đồng, ngày 30/3/2016 vay 29.000.000 đồng, ngày 07/7/2016 vay 1.120.000.000 đồng và ngày 07/6/2017 vay 184.000.000 đồng với thời hạn vay vốn được thỏa thuận trong từng hợp đồng tín dụng. Tài sản bảo đảm cho 04 khoản vay trên là 02 quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa số 40C và số 46, cùng thuộc tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ xóm M – xã T – huyện L - Hòa Bình. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Đỗ Thị Mai H và ông Bùi Văn S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng V. Tạm tính đến ngày 18/6/2019, bà H và ông S còn nợ Ngân hàng V số tiền là 2.139.4787.537 đồng. Vì vậy, Ngân hàng Ngân hàng V yêu cầu Tòa án xử lý đối với các khoản nợ và yêu cầu được phát mại các tài sản bảo đảm.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà H đã được Tòa án triệu tập để Tòa án xét xử phúc thẩm, nhưng bà H đã 02 lần có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vắng mặt bà Hoa.

Xét kháng cáo của bị đơn Đỗ Thị Mai H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ xóm M – xã T – huyện L - Hòa Bình, số giấy chứng nhận E 0065210 do UBND huyện L tỉnh Hòa Bình cấp ngày 20/10/1995 đứng tên ông Bùi Văn S: trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định thực địa đối với thửa đất này, kết luận trên đất không có nhà, không có công trình mà chỉ có cây cối, hoa màu. Sau đó, do ông X có đề nghị xem xét đất và tài sản trên đất của ông, Tòa án cũng đã tiến hành định giá đối với tài sản trên đất của ông X.

Qua các tài liệu, chứng đã thu thập cùng lời khai của các đương sự, xét: ông X đã cho con trai mình là ông S quyền sử dụng mảnh đất nói trên, thể hiện qua việc ông S đã đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất từ năm 1995, Ủy ban nhân dân xã T đã xác nhận ông S và gia đình sử dụng đất ổn định không có tranh chấp. Việc ký kết hợp đồng thế chấp số 773 ngày 28/7/2015 của ông S và ngân hàng Ngân hàng V là trên cơ sở tự nguyện và được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của giao dịch bảo đảm, trong hợp đồng nêu các tài sản trên đất đều thuộc tài sản thế chấp. Quá trình ông S dùng tài sản để ký kết hợp đồng thế chấp, ông X có biết nhưng không có ý kiến khiếu nại gì, do đó theo quy định tại Điều 715 Bộ luật dân sự 2005 thì cây cối, hoa màu trên đất cũng thuộc hợp đồng thế chấp, ông S có trách nhiệm bồi hoàn toàn bộ giá trị tài sản theo quy định cho phía ông X khi có yêu cầu.

Như vậy, có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, công nhận hợp đồng thế chấp có hiệu lực, hợp đồng thế chấp số 773 đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng trong khoảng thời gian từ ngày 28/7/2015 đến ngày 28/7/2020 như quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà H không cung cấp được chứng cứ nào mới ngoài những tài liệu, chứng cứ đã được xem xét ở cấp sơ thẩm. Do đó kháng cáo của bà H là không có căn cứ, không được chấp nhận. Cần bác toàn bộ kháng cáo của bà H và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên do bà Đỗ Thị Mai H là con liệt sĩ, nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Đỗ Thị Mai H .
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 12/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình. Cụ thể:

Áp dụng khoản 1 Điều 275, Điều 280, 284, khoản 2 Điều 292, Điều 293, khoản 1 Điều 295, Điều 296, 299, 317, 320, 322 và 323 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Ngân hàng V; Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 773, ngày 28/7/2015 giữa ông Bùi Văn S và Ngân hàng V là hợp pháp và có giá trị bảo đảm các khoản vay của bà Đỗ Thị Mai H, ông Bùi Văn S đã ký kết với Ngân hàng V từ ngày 28/7/2015 đến ngày 28/7/2020. Trường hợp bà Đỗ Thị Mai H, ông Bùi Văn S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết trong thời gian từ ngày 28/7/2015 đến ngày 28/7/2020 thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 46, tờ bản đồ số 15 tại xóm M, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình theo hợp đồng thế chấp số 773, ngày 28/7/2015 để khấu trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Đỗ Thị Mai H và ông Bùi Văn S. Ông Bùi Văn S có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây cối hoa, màu trên thửa đất số 46 cho ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị T khi thửa đất bị xử lý để khấu trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Đỗ Thị Mai H và ông Bùi Văn S.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ông Bùi Văn S phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà Đỗ Thị Mai H được miễn 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Mai H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án phúc thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án: 13/10/2022.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Hòa Bình
- TAND huyện L,
- VKSND huyện L,
- Chi cục THADS huyện L,
- Các đương sự;
- Lưu HSVÁ;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lý Thị Đoàn