

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **74/2022/DS-PT**

Ngày: 16 - 6 - 2022

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.*

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

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Thu Minh.

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Vĩnh Yên.

Bà Lê Thị Ký.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Quốc B - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 189/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt”*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2021/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2022/QĐ-PT ngày 22/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2022/QĐ-PT ngày 16/5/2022, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ngân hàng TH mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội.

Trụ sở tại: quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Quang Hiên – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Quốc T – Chức vụ: Giám đốc ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Đồng Nai.

*Người nhận ủy quyền lại:* Anh Phan Hoàng Th – Chuyên viên xử lý nợ;  
Địa chỉ: phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**\* Bị đơn:** Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1977.

Trú tại: huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1976.

Trú tại: huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà Hà Thị Thu H, sinh năm 1982.

Trú tại: thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3/ Anh Huỳnh Tiến D, sinh năm 1988.

Trú tại: thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4/ Ông Nguyễn Đức Th, sinh năm 1967.

Trú tại: huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

5/ Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai.

Trụ sở tại: Số 520 Đồng Khởi, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Th1; chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom. (Theo văn bản ủy quyền số 7077/STNMT-VP ngày 16/10/2019 về việc ủy quyền tham gia tố tụng)

6/ Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Trụ sở tại: Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phan Hoài Trung D; chức vụ: Phó Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. (theo văn bản ủy quyền ngày 20/8/2020)

**Người kháng cáo:** Ngân hàng TH mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội.

**Kháng nghị của Viện kiểm sát:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom.

(Đại diện Ngân hàng, ông Th có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo bản án sơ thẩm:*

- *Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – anh Phan Hoàng Th, trình bày:*

Ngày 14/3/2013, Ngân hàng tH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Nguyễn Văn D ký đồng tín dụng số 047/2013/HĐTDNH-CN/SHB.ĐNA-TB. Theo đó, ngân hàng cho ông D vay số tiền 400.000.000đ và thỏa Th thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất trong hạn là 15%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay là để bổ sung vốn kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất. Hình thức trả nợ: Lãi trả vào ngày 22 hàng tháng (bắt đầu từ ngày 22/4/2013), gốc trả cuối kỳ vào ngày 14/03/2014.

Để đảm bảo cho khoản vay thì người thứ 3 là ông Nguyễn Thanh B và Hà Thị Thu H đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng diện tích 287m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 594 (nay là thửa số 1212), tờ bản đồ số 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 499990 ngày 25/11/2011 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 160/2011/HĐTC-BTB/SHB.ĐNA-TB ngày 17/6/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/160/2011/PLHĐTC/SHB ngày 14/3/2013. Giao dịch bảo đảm đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom ngày 21/6/2011.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông D đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 37.187.623đ, trong đó: Số tiền gốc là 0đ, số tiền lãi trong hạn là 37.114.483đ, số tiền phí là 73.140đ, ngoài khoản tiền này thì ông D chưa thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền nào khác. Do ông D đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 16/4/2018, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.121.420.359đ, trong đó: số tiền gốc là 400.000.000đ; số tiền lãi trong hạn là 490.236.249; số tiền lãi chậm trả gốc là 231.184.110đ (tạm tính đến ngày 10/11/2021) và lãi phát sinh đến ngày trả nợ. Thửa đất số 1212, tờ 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được dùng để đảm bảo thi hành án.

Trong thời gian hợp đồng thế chấp đang có hiệu lực thì thửa đất số 1212, tờ 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã bị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom kê biên và tiến hành bán đấu giá thành công cho anh Huỳnh Tiến D. Anh D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đức Th và ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th đối với thửa đất hiện đang là tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của ông D, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của Ngân hàng. Nên Ngân hàng đã có yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CO 134727 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/6/2018 cho ông Huỳnh Tiến D (BL 157). Sau đó, Ngân hàng có thay đổi yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 818648 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/8/2018 cho ông Nguyễn Đức Th. Ngoài ra, Ngân hàng không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

**\* Bị đơn – ông Nguyễn Văn D:** Vắng mặt suốt quá trình tố tụng nên không có lời khai.

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

- Ông Nguyễn Thanh B và bà Hà Thị Thu H: Vắng mặt suốt quá trình tố tụng nên không có lời khai.

- Anh Huỳnh Tiến D, trình bày: Anh không quen biết với ông Nguyễn Đức Th, thông qua người môi giới đất đã chuyển nhượng thửa đất số 1212, tờ 39, xã Sông Trầu. Nguồn gốc thửa đất này là anh mua thông qua thủ tục bán đấu giá của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/6/2018. Khoảng 3 đến 4 tháng sau, anh chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Đức Th, với giá 1.060.000.000đ. Hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng B An, huyện Trảng Bom, ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1212. Anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án, yêu cầu được xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Đức Th, trình bày: Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1212, tờ bản đồ số 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom của anh Huỳnh Tiến D thông qua người môi giới là ông Trần Xuân Trị. Hai bên đã thống nhất thỏa Th giá chuyển nhượng là 1.065.000.000đ, ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng B An, huyện Trảng Bom ngày 30/7/2018. Ngày 09/8/2018, ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng cho đến nay. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1212 đã được cấp cho ông vì giao dịch chuyển nhượng giữa ông và anh D hoàn toàn hợp pháp.

- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom do người đại diện theo ủy quyền - ông Phan Hoài Trung D, trình bày: Đề thi hành bản án số 17/2016/DSST ngày 27/5/2016 của TAND huyện Trảng Bom và quyết định thi hành án số 32/2016/QĐ-CCTHADS ngày 18/10/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom. Ngày 10/11/2016, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom có công văn 413/CCTHADS về việc yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom cung cấp thông tin thửa đất, trong đó

có thửa 1212, tờ bản đồ 39, xã Sông Trầu. Ngày 30/11/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom có công văn 204/CCTT trả lời thông tin về thửa đất 1212 không có hạn chế về quyền sử dụng đất. Vì vậy, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom đã tiến hành kê biên, bán đấu giá thi hành án theo quy định.

- *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Th1, trình bày:* Ngày 30/11/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom có công văn 204/CCTT trả lời cho Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom thông tin về thửa đất 1212, tờ bản đồ 39, xã Sông Trầu là đúng theo các nội dung yêu cầu và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Thông tư 34/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai. Đối với nội dung giao dịch bảo đảm do Chi cục Thi hành án Dân sự không yêu cầu nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom không cung cấp. Thông tin về hạn chế quyền sử dụng đất và thông tin về giao dịch bảo đảm là hai nội dung thông tin khác nhau. Vì vậy, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom căn cứ vào phiếu cung cấp thông tin số 204/CCTT ngày 30/11/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom để tiến hành kê biên bán đấu giá mà không xem xét đầy đủ hồ sơ và các quy định của pháp luật là chưa đúng quy định.

Tại Bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) đối với ông Nguyễn Văn D về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

- Buộc ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) số tiền 1.121.420.359đ (Một tỷ một trăm hai mươi một triệu bốn trăm hai mươi nghìn ba trăm năm mươi chín đồng), trong đó:

- + Số tiền gốc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng);
- + Số tiền lãi trong hạn là 490.236.249đ (Bốn trăm chín mươi triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn hai trăm bốn mươi chín đồng);
- + Số tiền lãi chậm trả gốc là 231.184.110đ (Hai trăm ba mươi một triệu một trăm tám mươi tư nghìn một trăm mười đồng).

Kể từ ngày 11/11/2021, ông Nguyễn Văn D chậm thanh toán số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất thỏa Th trong hợp đồng

tín dụng số 047/2013/HĐTDNH-CN/SHB.ĐNA-TB ngày 14/3/2013 cho đến khi thanh toán xong.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) về việc hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 818648 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/8/2018 cho ông Nguyễn Đức Thôi với thửa đất số 1212, tờ bản đồ số 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 1212, tờ bản đồ số 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 160/2011/HĐTC-BTB/SHB.ĐNA-TB ngày 17/6/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/160/2011/PLHĐTC/SHB ngày 14/3/2013 không được dùng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

- Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 269/2018/QĐ-BPKCTT ngày 06/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai về việc “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp*” là thửa đất số 1212, tờ bản đồ số 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ và Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) được nhận lại khoản tiền bảo đảm 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng) của số tài khoản 0871004231542 tại Ngân hàng TH mại cổ phần ngoại tH Việt Nam – Chi nhánh Long Khánh – Phòng giao dịch huyện Trảng Bom được phong tỏa ngày 05/12/2018 theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 251/2018/QĐ-BPBD ngày 04/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 17/11/2021 Ngân hàng TH mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội. Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/11/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom ban hành Quyết định kháng nghị số 659/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

**\* *Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

Thủ tục tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Thủ tục kháng cáo, kháng nghị: Kháng cáo, kháng nghị trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

**\* Đối với nội dung kháng nghị:**

Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom kháng nghị đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, vì cho rằng Tòa cấp sơ thẩm đã sai lầm nghiêm trọng trong nhận định và áp dụng pháp luật, chưa giải quyết triệt để vụ án.

Nhận thấy: Thửa đất số 594, tờ bản đồ số 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu Sách và bà Trần Thị Chung ngày 25/11/2005. Ông Sách, bà Chung chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh B, bà Hà Thị Thu H ngày 08/5/2008 và được ghi chú tại trang 4 trong giấy chứng nhận. Ngày 16/10/2008, thửa 594 được tách thành các thửa 1210, 1211 và 1212. Ông B, bà H ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba ngày 17/6/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 14/3/2013 đối với thửa đất 1212. Do đó, thửa đất số 1212 đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom và xác nhận ngày 21/6/2011.

Theo bản án số 17/2016/DSST ngày 27/5/2016 của TAND huyện Trảng Bom thì ông Nguyễn Thanh B và bà Hà Thị Thu H phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Hoài Xuân, bà Trần Thị Kim Chi số tiền 673.200.000đ. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom đã nhận đơn yêu cầu thi hành án của ông Xuân, bà Chi nên đã thụ lý giải quyết và ra quyết định thi hành án số 32/2016/QĐ-CCTHADS ngày 18/10/2016. Và Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom đã tiến hành cưỡng chế thi hành án đối với thửa đất số 1212 để thi hành bản án số 17/2016/DSST ngày 27/5/2016 và một phần bản án số 05/2016/KDTM-ST ngày 22/9/2016 đều của TAND huyện Trảng Bom, dựa vào công văn 204/CCTT ngày 30/11/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom về việc trả lời thông tin thửa đất 1212 không có hạn chế về quyền sử dụng đất. Sau đó, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom tiến hành các thủ tục kê biên đối với thửa đất số 1212, và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự với Công ty Cổ phần dịch vụ đấu giá Bến Thành. Kết quả đấu giá thành công theo thông báo số 01-05/2018/TBKQ-BTA ngày 03/4/2018, người mua được tài sản là anh Huỳnh Tiến D đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 03/4/2018 và đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 134827 ngày 14/6/2018. Ngày 30/7/2018, anh D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1212 cho ông Nguyễn Đức Th và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 818648 ngày 09/8/2018 cho ông Th.

Theo kháng nghị số 659/QĐKNPTI-VKS-DS ngày 26/11/2021 của Viện kiểm sát Trảng Bom cho rằng, “việc Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom không xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 160/2011/HĐTC-BTB/SHB.ĐNA-TB ngày 17/6/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/160/2011/PLHĐTC/SHB ngày 14/3/2013 có vô hiệu hay không nhưng lại tuyên bố: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số 1212, tờ bản đồ số 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai không được dùng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án là không có căn cứ vì hợp đồng thế chấp đang tồn tại và không bị vô hiệu thì không thể tuyên tài sản đó không dùng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án”. Và Viện kiểm sát huyện Trảng Bom cho rằng Chi cục thi hành án chưa xác minh làm rõ tình trạng pháp lý của thửa đất 1212, tờ bản đồ số 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cũng như chưa xác định được thửa đất nêu trên có đang đảm bảo để thực hiện một giao dịch đảm bảo hay không mà đã tiến hành cưỡng chế, kê biên bán đấu giá là vi phạm là có căn cứ. Tuy nhiên, phía Ngân hàng là người có lỗi vì quá trình kê biên thửa đất số 1212 để cưỡng chế thi hành án theo yêu cầu thì Ngân hàng có tham gia với tư cách Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đại diện Ngân hàng có ký tên trong biên bản thỏa Th giá kê biên, biên bản thỏa Th về tổ chức bán đấu giá tài sản và biên bản giao nhận tài sản thi hành hành án Ngân hàng không có ý kiến gì đối với tài sản thế chấp là thửa đất 1212, đồng ý để Chi cục thi hành án dân sự kê biên bán đấu giá thửa đất 1212, không khiếu nại, không khởi kiện việc kê biên của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom. Mặt khác căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự, anh Huỳnh Tiến D mua được tài sản thông qua bán đấu giá và đã đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình được bảo vệ. Do đó nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom về vấn đề này là chưa đủ căn cứ vững chắc để bảo vệ.

Nội dung kháng nghị về án phí: Là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên nhận thấy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom chỉ có căn cứ chấp nhận về phần án phí nên thay đổi Quyết định kháng nghị số 659/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/11/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom từ hủy bản án thành sửa bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 11/11/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom về án phí.

**\* Đối với nội dung kháng cáo:**

- Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) đề nghị cấp phúc thẩm Chấp nhận tài sản bảo đảm để thi hành án cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 047/2013/HĐTDNH-CN/SHB.ĐNA-TB ngày 14/3/2013 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Văn D là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 594, tờ bản đồ số 39 (nay thuộc thửa mới 1212, tờ bản đồ số



39), diện tích 287m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 499990, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 05573/Số 5863 QĐ/UBND ngày 25/11/2005 do UBND huyện Trảng Bom cấp cho ông Phạm Hữu Sách, bà Trần Thị Chung và đã đăng ký biến động cho ông Nguyễn Thanh B vào ngày 08/5/2008.

- Chấp nhận hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 818648 cho ông Nguyễn Đức Th vào ngày 09/8/2018.

Như đã phân tích ở trên, phía Ngân hàng cũng có một phần lỗi khi cũng có đại diện Ngân hàng tham gia xử lý tài sản thế chấp khi giải quyết thi hành án, phía anh Huỳnh Tiến D mua được tài sản là quyền sử dụng đất thông qua bán đấu giá và đã được đăng ký quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự thì anh D thuộc trường hợp là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Từ đó nhận thấy, việc anh D chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho anh Nguyễn Đức Th và anh Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 818648 ngày 09/8/2018 là đúng quy định của pháp luật. Do đó không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB).

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS. Chấp nhận một phần kháng nghị số 659 ngày 26/11/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom về án phí, tuyên sửa bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom về án phí. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:

Vụ án được xét xử ngày 17/11/2021, Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/11/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom ban hành Quyết định kháng nghị số 659/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Đơn kháng cáo, Quyết định kháng nghị được thực hiện trong thời hạn luật định nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút một phần kháng nghị và thay đổi kháng nghị, đề nghị HĐXX sửa án về phần án phí.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, Tòa án đã triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt do đó xét xử vắng mặt đương sự theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút một phần nội dung kháng nghị do đó căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm phần rút kháng nghị.

Về nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau:

Thửa đất số 594, tờ bản đồ số 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu Sách và bà Trần Thị Chung ngày 25/11/2005. Ông Sách, bà Chung chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh B, bà Hà Thị Thu H ngày 08/5/2008 và được ghi chú tại trang 4 trong giấy chứng nhận. Ngày 16/10/2008, thửa 594 được tách thành các thửa 1210, 1211 và 1212. Ông B, bà H ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba ngày 17/6/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 14/3/2013 đối với thửa đất 1212. Do đó, thửa đất số 1212 đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom và xác nhận ngày 21/6/2011.

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom tiến hành các thủ tục kê biên đối với thửa đất số 1212, thỏa Th về giá tài sản kê biên, thỏa Th tổ chức thẩm định giá tài sản và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự với Công ty Cổ phần dịch vụ đấu giá Bến Thành. Kết quả đấu giá thành công theo thông báo số 01-05/2018/TBKQ-BTA ngày 03/4/2018, người mua được tài sản là anh Huỳnh Tiến D đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 03/4/2018 và đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 134827 ngày 14/6/2018. Ngày 30/7/2018, anh D tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1212 cho ông Nguyễn Đức Th, được Văn phòng công chứng B An, huyện Trảng Bom công chứng và dựa trên kết quả giao dịch, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Đồng Nai đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 818648 ngày 09/8/2018 cho ông Th. Ông Th đã quản lý, canh tác (trồng cây kiềng bàng thái và xà cừ) trên thửa đất cho đến nay, không phát sinh tranh chấp với bất kỳ ai khác.

Theo hồ sơ thi hành án thể hiện, đại diện phía Ngân hàng (nguyên đơn) có ký tên trong biên bản thỏa Th giá kê biên, biên bản thỏa Th về tổ chức bán đấu giá và biên bản về việc giao, nhận tài sản thi hành án. Và không có ai khiếu nại hay yêu cầu khởi kiện về kết quả đấu giá tài sản.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự 2015, điểm k khoản 4 Điều 95 và điểm đ khoản 1 Điều 99 Luật đất đai 2013 bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình là có căn cứ. Do đó kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Về nội dung kháng nghị đối với phần án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết ba yêu cầu về hợp đồng vay tài sản, tài sản đảm bảo khoản vay theo hợp đồng thế chấp và hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận các yêu cầu còn lại của nguyên đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải chịu án phí là vi phạm Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo là nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308, điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 44, 88, 89 Luật Thi hành án dân sự năm 2014; Điều 7 Luật đấu giá tài sản năm 2016; điểm k khoản 4 Điều 95; điểm đ khoản 1 Điều 99 Luật đất đai; các Điều 133, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB).

Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần rút kháng nghị.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom về phần án phí dân sự sơ thẩm.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) đối với ông Nguyễn Văn D về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Buộc ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) số tiền 1.121.420.359đ (Một tỷ một trăm hai mươi một triệu bốn trăm hai mươi nghìn ba trăm năm mươi chín đồng), trong đó: Số tiền gốc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng); Số tiền lãi trong hạn là 490.236.249đ (Bốn trăm chín mươi triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn hai trăm bốn mươi chín đồng); Số tiền lãi chậm trả gốc là 231.184.110đ (Hai trăm ba mươi một triệu một trăm tám mươi tư nghìn một trăm mười đồng).

Kể từ ngày 11/11/2021, ông Nguyễn Văn D chậm thanh toán số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất thỏa Th trong hợp đồng tín dụng số 047/2013/HĐTDNH-CN/SHB.ĐNA-TB ngày 14/3/2013 cho đến khi thanh toán xong.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) về việc hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 818648 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/8/2018 cho ông Nguyễn Đức Th đối với thửa đất số 1212, tờ bản đồ số 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 1212, tờ bản đồ số 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 160/2011/HĐTC-BTB/SHB.ĐNA-TB ngày 17/6/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/160/2011/PLHĐTC/SHB ngày 14/3/2013 không được dùng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

- Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện

pháp khẩn cấp tạm thời số 269/2018/QĐ-BPKCTT ngày 06/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai về việc “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp*” là thửa đất số 1212, tờ bản đồ số 39, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ và Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) được nhận lại khoản tiền bảo đảm 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng) của số tài khoản 0871004231542 tại Ngân hàng TH mại cổ phần ngoại tH Việt Nam – Chi nhánh Long Khánh – Phòng giao dịch huyện Trảng Bom được phong tỏa ngày 05/12/2018 theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 251/2018/QĐ-BPBD ngày 04/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn D phải nộp số tiền 45.642.611đ (Bốn mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn sáu trăm mười một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) phải chịu 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) trừ vào số tiền tạm ứng phải đã nộp tại biên lai thu số 000392 ngày 16/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả cho Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) số tiền 17.256.000đ (Mười bảy triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 000392 ngày 16/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) không phải chịu. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) đã nộp tại biên lai thu số 0000509 ngày 22/11/2021 của Chi cục thi hành án huyện Trảng Bom.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TH mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) số tiền chi phí tố tụng là 2.756.000đ (Hai triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 Th thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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 T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Trảng Bom;
- TAND huyện Trảng Bom.
- Đường sự;
- Lưu.

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

**Hoàng Thị Thu Minh**



