

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 06/2021/KDTM-PT

Ngày 08 - 6 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp

QSD đất vô hiệu.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Duy Thuần.

2. Ông Trần Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa : Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ban - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 02/2021/TLPT-KDTM ngày 23/3/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2021/KDTM-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2021 và thông báo chuyển lịch mở phiên tòa số: 469/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N; Địa chỉ: Số 02 L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T - Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng N.

Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền lại: Ông Trần Thanh Đ – Sinh năm: 1972 - Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Ngân hàng N - Chi nhánh P, Đắk Lắk.

Địa chỉ trụ sở: Số 05 P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Bị đơn: Bà Tạ Thị T1 - Sinh năm: 1960; Địa chỉ: Số 487/4 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Anh Hồ Hoài Đ1 - Sinh năm: 1987; Địa chỉ: số 487/4 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Anh Hồ Hoài N - Sinh năm: 1981; Địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3. Chị Hồ Thị Hoài H - Sinh năm: 1977. Có mặt.

4. Anh Hồ Hoài P - Sinh năm: 1986 (Hiện đang chấp hành án tại trại giam Đ, huyện M, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

5. Văn phòng công chứng A; Địa chỉ trụ sở: Số 02 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Khánh M. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Thanh S; Địa chỉ: Liên gia 4, tổ dân phố 5, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- *Người có kháng cáo:* Bị đơn bà Tạ Thị T1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hoài H, ông Hồ Hoài N và ông Hồ Hoài Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 21/12/2011 ông Hồ Hoài Đ2 và bà Tạ Thị T1 vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh P, Đắk Lắk số tiền là 2.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số: 5214LAV20111037; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 19%/năm (nay đã điều chỉnh lãi suất 8%/năm); Hạn trả nợ cuối ngày: 21/12/2012; Mục đích vay: Nâng cấp xe khách và sửa chữa nhà, mua sắm vật dụng sinh hoạt.

Bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 211211/HĐTC ngày 21/12/2011 ký giữa bên thế chấp là ông Hồ Hoài Đ2 và bà Tạ Thị T1; Bên nhận thế chấp là Ngân hàng N - Chi nhánh P, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng thế chấp được Công chứng viên Văn phòng công chứng A chứng nhận và đã được Đ2 ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 21/12/2011 đúng quy định.

Tài sản thế chấp gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 424299 do UBND thành phố B cấp ngày 13/6/2005; thửa đất số 34; tờ bản đồ số 34; địa chỉ thửa đất tại: phường T, thành phố B; diện tích: 293,9 m²; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 826503 do UBND thành phố B cấp ngày 13/12/2006; thửa đất số 150; tờ bản đồ số 34; địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B; diện tích: 106,6m²; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài.

Đến ngày 14/4/2017 hai bên đã thỏa thuận và bán đấu giá công khai thành công Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 826503 do UBND thành phố B cấp ngày 13/12/2006, thu nợ gốc số tiền 278.657.498 đồng, dư nợ đến hôm nay còn 1.721.342.502 đồng (*Một tỷ bảy trăm hai mươi một triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm lẻ hai đồng*); Tài sản đảm bảo còn lại là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 424299 do UBND thành phố B cấp ngày 13/6/2005.

Thực hiện hợp đồng, ông Hồ Hoài Đ2 và bà Tạ Thị T1 đã thanh toán một phần tiền gốc là 278.657.498 đồng, lãi là 50.666.666 đồng.

Tính đến hết ngày 13/6/2019, dư nợ của ông Hồ Hoài Đ2 và bà Tạ Thị T1 tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng N - Chi nhánh P, tỉnh Đắk Lắk là: 1.721.342.502 đồng nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn là 1.627.077.334 đồng.

Ngân hàng N - Chi nhánh P, Đắk Lắk đã nhiều lần làm việc yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, tính đến nay, bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng. Căn cứ các nội dung trên, Ngân hàng thông qua Agribank Chi nhánh P, Đắk Lắk yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Tạ Thị T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền tạm tính là 1.721.342.502 đồng nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn là 1.627.077.334 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5214LAV20111037 ngày 21/12/2011, kể từ ngày 14/6/2019 cho đến ngày trả hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Agribank thông qua Agribank- Chi nhánh P, Đắk Lắk có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng không đồng ý tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 211211/HĐTC ngày 21/12/2011 ký giữa Ngân hàng và ông Hồ Hoài Đ2 và bà Tạ Thị T1 vô hiệu, bởi những lý do sau:

- Nguồn gốc tài sản thế chấp là tài sản của ông Hồ Hoài Đ2 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ3 và bà Lê Thị Y tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/1996 đã được chứng thực của UBND phường T. Tại thời điểm này các con của ông Đ2 gồm: Bà Hồ Thị Hoài H sinh năm 1977 (19 tuổi), ông Hồ Hoài N sinh năm 1981 (15 tuổi), ông Hồ Hoài P sinh năm 1986 (10 tuổi), ông Hồ Hoài Đ1 sinh năm 1987 (9 tuổi), còn đang đi học sẽ không có đóng góp về tài chính để tạo lập nên tài sản trên.

Nếu có đóng góp thì Ngân hàng yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chứng minh.

- Toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng và cấp đất giữa ông Nguyễn Văn Đ3 và bà Lê Thị Y cho ông Hồ Hoài Đ2 vào ngày 20/4/1996 và nguồn gốc đất là “nhận chuyển nhượng”, tuy nhiên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND thành phố B lại cấp cho hộ ông Hồ Hoài Đ2 và nguồn gốc ghi là “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất”.

Tại phiên tòa bà Tạ Thị T1 vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Tạ Thị T1 trình bày:

Ngày 21/12/2011, vợ chồng tôi là ông Hồ Hoài Đ2 và bà Tạ Thị T1 có vay số tiền 2.000.000.000 đồng tại Ngân hàng N- Chi nhánh P, Đắk Lắk, thời hạn vay 1 năm. Khi vay có thế chấp tài sản 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 AC 424299 do UBND thành phố B cấp ngày 13/6/2005 mang tên hộ Hồ Hoài Đ2, quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số AG626503 do UBND thành phố B cấp ngày 13/12/2006 mang tên hộ bà Tạ Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 211211/HĐTC ngày 21/12/2011 để kinh doanh xe khách. Tuy nhiên do chồng tôi bệnh nặng nên công việc kinh doanh thua lỗ nên chúng tôi không có tiền trả cho Ngân hàng. Năm 2013 vợ chồng tôi đã bàn giao tài sản là nhà và đất cho Ngân hàng bán đấu giá để lấy nợ. Năm 2017 tôi đã ký bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng bán để thu hồi nợ là quyền sử dụng tại thửa đất số 150. Hiện nay, tôi xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền như đại diện Ngân hàng đã trình bày nhưng do hoàn cảnh khó

khẩn nên tôi không có điều kiện trả nợ cho Ngân hàng. Tôi xin Ngân hàng xem xét giảm tiền lãi cho tôi.

Năm 2016 chồng tôi mất không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất của chồng tôi bao gồm tôi và các con là Hồ Thị Hoài H (sinh năm 1977), Hồ Hoài N (sinh năm 1981), Hồ Hoài P (sinh năm 1986) và Hồ Hoài Đ1 (sinh năm 1987).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị Hoài H, anh Hồ Hoài N, anh Hồ Hoài P và anh Hồ Hoài Đ1 trình bày:

Họ đều là con của ông Hồ Hoài Đ2 và bà Tạ Thị T1. Việc ông Hồ Hoài Đ2 và bà Tạ Thị T1 vay số tiền 2.000.000.000 đồng tại Ngân hàng N - Chi nhánh P, Đắk Lắk và thế chấp tài sản 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 AC 424299 do UBND thành phố B cấp ngày 13/6/2005 mang tên hộ Hồ Hoài Đ2, quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSD đất số AG 626503 do UBND thành phố B cấp ngày 13/12/2006 mang tên hộ bà Tạ Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 211211/HĐTC ngày 21/12/2011 thì họ đều không có ký hợp đồng thế chấp tài sản, họ không vay nợ, không liên quan gì đến hợp đồng tín dụng số 5214 LAV20111037 ngày 21/12/2011 nên không có ý kiến gì đối với yêu cầu của Ngân hàng khởi kiện Hợp đồng tín dụng với bà Tạ Thị T1.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 211211/HĐTC ngày 21/12/2011: Ngày 06/8/2019, chị H, anh N, anh P và anh Đ1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 211211/HĐTC ngày 21/12/2011 vô hiệu bởi đây là tài sản của hộ gia đình mà họ là các con là thành viên trong hộ nhưng không có ký vào Hợp đồng thế chấp nên không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng A đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Khánh M trình bày:

Ngày 21/12/2011, Văn phòng công chứng A đã công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 89064, quyển số 01 CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng N - Chi nhánh P, tỉnh Đắk Lắk. Dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên và sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng công chứng A đã soạn thảo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho các bên. Nội dung và hình thức của Hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật. Có đầy đủ các bên tham gia giao dịch và các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật dân sự. Trước khi công chứng Hợp

đồng, Công chứng viên đã giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi giao kết Hợp đồng. Các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng và đã ký tên vào Hợp đồng.

Việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp do thiếu thành viên hộ gia đình ký vào văn bản theo Văn phòng là không có căn cứ, bởi lẽ:

1. Theo hồ sơ sao lục về nguồn gốc thửa đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì thửa đất số 34, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại phường T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 424299, số vào sổ H-00129, do UBND thành phố B cấp ngày 13/6/2005 thì đây là mảnh đất mà ông Hồ Hoài Đ2 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ3 và bà Lê Thị Y theo Hợp đồng chuyển nhượng do UBND phường T xác nhận ngày 20/4/1996. Từ đây, có thể xác định được tại thời điểm chuyển nhượng, các con của ông Hồ Hoài Đ2 gồm: Hồ Thị Hoài P (sinh năm 1977), Hồ Hoài N (sinh năm 1981), Hồ Hoài P (sinh năm 1986) và Hồ Hoài Đ1 (sinh năm 1987) còn đang tuổi đi học nên sẽ không thể có đóng góp về tài chính để tạo lập tài sản trên.

Căn cứ tại khoản 1 Điều 212 của Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: “*Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan*”.

2. Luật Đất đai năm 2013 quy định như thế nào là “Hộ gia đình sử dụng đất” tại khoản 29 Điều 3, đó là: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất*” nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận là năm 2005 thì bà Hồ Thị Hoài H đã cắt khẩu.

Vì vậy, việc lập và công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Văn phòng Công chứng A là đúng theo quy định của pháp luật

Do đó, khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Văn phòng Công chứng A là không có cơ sở, Văn phòng công chứng A không đồng ý việc khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp vô hiệu và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số: 02/2021/KDTM-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 156, 158, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Áp dụng 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Bác yêu cầu độc lập của ông Hồ Hoài N và ông Hồ Hoài Đ1 về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 211211/HĐTC ngày 21/12/2011 giữa Ngân hàng N – Chi nhánh P, Đắk Lắk và bà Tạ Thị T1, ông Hồ Hoài Đ2 vô hiệu.

- *Về khoản nợ:* Buộc bị đơn bà Tạ Thị T1 có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng N số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 01/02/2021) là: 3.836.620.848 đồng (trong đó nợ gốc: 1.721.342.502 đồng và nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn: 2.115.278.346 đồng). Tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5214LAV20111037 ngày 21/12/2011 (nay đã điều chỉnh lãi suất 8%/năm), kể từ ngày 02/02/2021 cho đến ngày trả hết nợ cho Ngân hàng.

- *Về xử lý tài sản thế chấp:* Trường hợp bà Tạ Thị T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N được quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 211211/HĐTC ngày 21/12/2011 để thu hồi nợ gồm quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất theo quyền sử dụng đất số AG 424299 do UBND thành phố B cấp cho hộ Hồ Hoài Đ2 ngày 13/6/2005, tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 34, diện tích 293,9m². Thửa đất tọa lại tại 487/4 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp bà Tạ Thị T1 trả đầy đủ nợ cho Ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng N phải trả cho bà Tạ Thị T1 giấy tờ pháp lý của tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 424299 do UBND thành phố B cấp cho hộ Hồ Hoài Đ2 ngày 13/6/2005.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bản án sơ thẩm buộc bị đơn bà Tạ Thị T1 phải chịu 108.732.416 đồng, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Buộc anh Hồ Hoài N và anh Hồ Hoài Đ1 mỗi người phải chịu 3.000.000 đồng, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. đối với yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng, tạm ứng

án phí mỗi người đã nộp lần lượt theo biên lai số 0002428 ngày 16/9/2019 và số 0004924 ngày 02/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/02/2021, bị đơn bà Tạ Thị T1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hoài H, ông Hồ Hoài N và ông Hồ Hoài Đ1 có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa ông Hồ Hoài Đ1 có đơn kháng cáo được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 3 mà vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do vậy áp dụng khoản 3 Điều 296 BLTTDS HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông Hồ Hoài Đ1.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 ; khoản 1,2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự – Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông Hồ Hoài Đ1 ; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị T1, Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Hồ Thị Hoài H, ông Hồ Hoài N – Sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp , cụ thể là “ *Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*” và về phần án phí bản án dân sự sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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 trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] . Về tố tụng: Bị đơn bà Tạ Thị T1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hoài H, ông Hồ Hoài N và ông Hồ Hoài Đ1 có đơn kháng cáo và đã nộp tạm ứng án phí là hợp lệ nên được xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc

thẩm. Tuy nhiên ông Hồ Hoài Đ1 có đơn kháng cáo được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 3 mà vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do vậy áp dụng khoản 3 Điều 296 BLTTDS HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông Hồ Hoài Đ1.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Bản án sơ thẩm xác định đây là quan hệ tranh chấp kinh doanh thương mại là không đúng, bởi lẽ: Ngày 21/12/2011, bà Tạ Thị T1 và chồng là ông Hồ Hoài Đ2 (đã chết năm 2016) ký Hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh P, tỉnh Đắk Lắk (sau đây viết tắt là Ngân hàng) số tiền là 2.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số: 5214LAV20111037; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 19%/năm (nay đã điều chỉnh lãi suất 8%/năm); Hạn trả nợ cuối: 21/12/2012; Mục đích vay: Nâng cấp xe khách và sửa chữa nhà, mua sắm vật dụng sinh hoạt. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 3 Điều 26 BLTTDS để giải quyết vụ án là đúng pháp luật. Do vậy cần xác định lại đây là tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể tranh chấp trong vụ án này là “ *Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*”

[3]. Xét đơn kháng cáo của bà T1, bà H, ông N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn đều xác định: Ngày 21/12/2011, bà Tạ Thị T1 và chồng là ông Hồ Hoài Đ2 (đã chết năm 2016) có ký Hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng N- Chi nhánh P, tỉnh Đắk Lắk (sau đây viết tắt là Ngân hàng) số tiền là 2.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số: 5214LAV20111037; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 19%/năm (nay đã điều chỉnh lãi suất 8%/năm); Hạn trả nợ cuối: 21/12/2012; Mục đích vay: Nâng cấp xe khách và sửa chữa nhà, mua sắm vật dụng sinh hoạt. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn không trả đầy đủ nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Tính đến ngày 01/02/2021 bị đơn còn nợ của Ngân hàng hiện tại là: 3.836.620.848 đồng (trong đó nợ gốc: 1.721.342.502 đồng và nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn: 2.115.278.346 đồng). Vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Tạ Thị T1 phải trả nợ gốc và lãi là có căn cứ cần chấp nhận. Do đó, Tòa sơ thẩm đã buộc bị đơn phải trả cho Ngân hàng số tiền 3.836.620.848 đồng (trong đó nợ gốc: 1.721.342.502 đồng và nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn: 2.115.278.346 đồng. Tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5214LAV20111037 ngày 21/12/2011 (nay đã điều chỉnh lãi suất 8%/năm), kể từ ngày 02/2/2021 cho đến ngày trả hết nợ cho Ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp của bà T1 là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật.

Để đảm bảo khoản vay trên, ông Hồ Hoài Đ2 và bà Tạ Thị T1 có lập hợp đồng thế chấp các tài sản là: 01 Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 424299 do UBND thành phố B cấp cho hộ Hồ Hoài Đ2 ngày 13/6/2005 và 01 Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 626503 do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Tạ Thị T1 ngày 13/12/2006, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 211211/HĐTC ngày 21/12/2011. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 626503 do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Tạ Thị T1 ngày 13/12/2006 đã được bán đấu giá để thu hồi nợ ngày 31/3/2017.

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên, đều thể hiện nguồn gốc đất do ông Hồ Hoài Đ2 và bà Tạ Thị T1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ3 ngày 25/4/1996 (Bút lục số 168) và nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Quang H1 ngày 11/3/1996 (Bút lục số 157). Tại các hợp đồng nhận chuyển nhượng không thể hiện có sự tham gia đóng góp của các con ông Đ2, bà T1. Tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có tên ông Hồ Hoài Đ2 và bà Tạ Thị T1. Các con của ông Đ2, bà T1 cho rằng tài sản là nhà và đất trên được tạo lập trên cơ sở đóng góp của các thành viên trong gia đình nhưng quá trình tham gia tổ tụng họ đều không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho rằng mình có công sức tạo lập nên khối tài sản trên. Vì vậy, tài sản trên là tài sản chung của vợ chồng ông Đ2 và bà T1, không phải là tài sản được nhà nước cấp cho hộ gia đình. Nên việc ông Hồ Hoài Đ2 và bà Tạ Thị T1 đứng tên ký hợp đồng thế chấp các quyền sử dụng đất trên là đúng với quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của bà T1, bà H, ông N yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 211211/HĐTC ngày 21/12/2011 vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Bà T1 kháng cáo cho rằng Tòa án thành phố Buôn Ma Thuột xử án không có bị đơn mà Tòa án vẫn xử vắng mặt bà là không đúng, HĐXX xét thấy: Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà đến lần thứ hai mà bà vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án xét xử vắng mặt bà là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 xin trả toàn bộ nợ vay cho ngân hàng 01 tỷ đồng, bà H xin cho gia đình bà trả toàn bộ nợ vay cho ngân hàng không quá 2,5 tỷ đồng và cho gia đình bà giữ lại 40m² đất để ở nhưng phía đại diện ngân hàng không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật nên HĐXX không có căn cứ để xem xét.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp kinh doanh thương mại là không đúng nên cần sửa lại phần án phí và tiền tạm ứng án phí để buộc bà T1, anh Hồ Hoài N và anh Hồ Hoài Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Cụ thể như sau:

Bà T1 phải chịu án phí DSST là: 72.000.000đ (1.836.620.848 x2%) = 108.732.416 đồng. Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, Tòa án đã giải thích hướng dẫn cho bà T1: Bà là người cao tuổi bản án sơ thẩm đã tuyên bà phải chịu án phí sơ thẩm, nếu bà làm đơn xin miễn án phí thì làm đơn gửi cho cấp phúc thẩm để cấp phúc thẩm xem xét nhưng bà không thực hiện, do đó không có đủ căn cứ để xem xét miễn án phí nên bà T1 phải chịu án phí DSST theo quy định.

Ông N và ông Đ1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí DSPT: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Tạ Thị T1, bà Hồ Thị Hoài H và ông Hồ Hoài N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền 300.000 đồng mà ông Hồ Hoài Đ1 đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 156, 158, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Áp dụng 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.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông Hồ Hoài Đ1.
- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị T1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hoài H và ông Hồ Hoài N.
- Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2021/KDTM-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về quan hệ

pháp luật tranh chấp và về phần án phí. Cụ thể : Sửa “Tranh chấp về kinh doanh thương mại” thành “Tranh chấp về dân sự” với nội dung : “ *Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

[2].Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

[2.1]. Về khoản nợ: Buộc bị đơn bà Tạ Thị T1 có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng N số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 01/02/2021) là: 3.836.620.848 đồng (trong đó nợ gốc: 1.721.342.502 đồng và nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn: 2.115.278.346 đồng). Tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5214LAV20111037 ngày 21/12/2011 (nay đã điều chỉnh lãi suất 8%/năm), kể từ ngày 02/02/2021 cho đến ngày trả hết nợ cho Ngân hàng.

[2.2]. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bà Tạ Thị T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N được quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 211211/HĐTC ngày 21/12/2011 để thu hồi nợ gồm quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 424299 do UBND thành phố B cấp cho hộ Hồ Hoài Đ2 ngày 13/6/2005, tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 34, diện tích 293,9m². Thửa đất tọa lạc tại số 487/4 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Tạ Thị T1 trả đầy đủ nợ cho Ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng N phải trả cho bà Tạ Thị T1 giấy tờ pháp lý của tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 424299 do UBND thành phố B cấp ngày 13/6/2005 cho hộ Hồ Hoài Đ2 .

[2.3]. Bác yêu cầu độc lập của ông Hồ Hoài N và ông Hồ Hoài Đ1 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 211211/HĐTC ngày 21/12/2011 giữa Ngân hàng N- Chi nhánh P, Đắk Lắk và bà Tạ Thị T1, ông Hồ Hoài Đ2 vô hiệu.

[3]. Về chi phí tố tụng: Bà Tạ Thị T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng. Chấp nhận người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hoài H đã nộp và chi phí xong nên buộc bị đơn bà Tạ Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Hồ Thị Hoài H số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Tạ Thị T1 phải chịu 108.732.416 đồng, án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 49.179.000 đồng, tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0012455 ngày 14/5/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Hồ Hoài N và ông Hồ Hoài Đ1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng, tạm ứng án phí mỗi người đã nộp lần lượt theo biên lai số 0002428 ngày 16/9/2019 và số 0004924 ngày 02/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. ông Hồ Hoài N và ông Hồ Hoài Đ1 mỗi người còn được nhận lại 2.700.000 đồng.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Tạ Thị T1, ông Hồ Hoài N và bà Hồ Thị Hoài H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà T1, ông N, bà H đã nộp theo các biên lai thu số 0013920, 0013905 cùng ngày 02/3/2021 và biên lai thu số 0013941 ngày 04/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

- Sung vào công quỹ nhà nước số tiền 300.000 đồng mà ông Hồ Hoài Đ1 đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0013925 ngày 02/3/2021 (bà T1 nộp thay ông Đ1). Ông Hồ Hoài Đ1 được nhận lại số tiền còn lại là 1.700.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Văn Công Dân