

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 191/2020/DSPT

Ngày 18 – 11 – 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng thế chấp

QSD đất và hợp đồng tín dụng.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA 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: Ông Nguyễn Văn Bằng và bà Trần Thị Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 18 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 176/2020/TLPT- DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS - ST ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 207/2020/QĐ - PT ngày 15/10/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 191/2020/QĐ - PT ngày 05/11/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị H – Sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn R, xã Y, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Hồ Văn V; địa chỉ: TĐT, thị trấn KN, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn B, bà Trần Thị M;

Địa chỉ cũ: Thôn TT, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ mới: Thôn R, xã Y, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn B: Bà Trần Thị M.

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần M

Địa chỉ: Đường CL, quận DD, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu C – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng Đ – Chức vụ: Trợ lý Tổng giám đốc và ông Trần Thế T – chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ; cùng địa chỉ: HBT, thành phố BM, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền số 7333/UQ-MBAMC ngày 16 tháng 10 năm 2019). Đều có mặt.

2. Phòng Công chứng X tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng V – Chức vụ: Trưởng phòng; địa chỉ: Đường QT, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Trần Văn D; địa chỉ: Thôn TT, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4. Ông Trần Văn Q; địa chỉ: Thôn TT, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

5. Bà Trần Thị P – Sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn TK, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị H, bà Trần Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/01/2018, ông Trần Văn B, bà Trần Thị M có vay tại Ngân hàng TMCP M – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch BH số tiền 1.700.000.000 đồng. Mục đích vay là để đầu tư tài sản cố định, phục vụ chăm sóc cây hồ tiêu, thời hạn vay là 72 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên đến ngày đáo hạn. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ nên ông bà Trần Văn B, Trần Thị M đã thế chấp hai bất động sản đó là:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 69a, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại thôn TT – xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất số K 591906, sổ vào sổ cấp GCNQSD đất H00068 do UBND huyện KN cấp ngày 22/02/2008;

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 55, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất số K559222, sổ vào sổ cấp GCNQSD đất 166225QSĐĐ/ĐH13 do UBND huyện KN cấp ngày 15/8/1997.

Đây là GCNQSD đất được UBND huyện KN cấp cho hộ gia đình ông Trần Văn B, nhưng khi ông bà Trần Văn B vay thế chấp tại Ngân hàng TMCP M – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng giao dịch BH được Phòng công chứng X tỉnh Đắk Lắk chứng thực có 04 thành viên hộ gia đình, gồm: Ông Trần Văn B, bà Trần Thị M và hai con là Trần Văn D và Trần Văn Q nhưng không được sự đồng ý của chị Trần Thị H và chị Trần Thị P nên ảnh hưởng đến quyền sử dụng, định đoạt tài sản của các thành viên hộ gia đình.

Nay yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 711362.18.342.3693623.BĐ ngày 08/01/2018 giữa ông Trần Văn B, bà Trần Thị M với ngân hàng TMCP M – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – phòng giao dịch BH vô hiệu.

Bị đơn bà Trần Thị M trình bày:

Tôi và ông Trần Văn B có 04 người con gồm: Trần Văn D, Trần Văn Q, Trần Thị P, Trần Thị H. Tất cả đều có chung sổ hộ khẩu tại thôn TT, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Chủ hộ là ông Trần Văn B. Anh Trần Văn D có vợ là Hoàng Thị Kim A sống cùng vợ chồng tôi và anh Trần Văn Q. Chị H và chị P đã lập gia đình và chuyển đi nơi khác sinh sống.

Theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết với Ngân hàng TMCP M – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng giao dịch BH thì ngày 08/01/2018, vợ chồng tôi đã ký hợp đồng tín dụng vay số tiền 1.700.000.000 đồng, mục đích vay là để đầu tư, chăm sóc cây tiêu, thời hạn vay 72 tháng. Tài sản thế chấp là hai quyền sử dụng đất: thửa 69a, tờ bản đồ số 08 tại thôn TT – xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk, GCNQSD cấp ngày 22/02/2008 cho hộ ông Trần Văn B, bà Trần Thị M; thửa đất số 55, tờ bản đồ số 08 tại xã ET, huyện KN, GCNQSD đất cấp ngày 15/8/1997 cho hộ ông Trần Văn B. Khi ký vào hợp đồng thế chấp thì có vợ chồng tôi, anh Trần Văn D và Trần Văn Q, còn chị Trần Thị H và Trần Thị P không biết và không ký vào hợp đồng thế chấp tài sản. Việc ký các hợp đồng nêu trên là do vợ chồng anh Trần Văn D, chị Hoàng Thị Kim A trực tiếp làm việc với ngân hàng, sau đó đưa vợ chồng tôi và Trần Văn Q lên Ngân hàng ký các hợp đồng, còn nội dung hợp đồng như thế nào, số tiền vay bao nhiêu và việc thế chấp các tài sản như thế nào vợ chồng tôi không biết gì do vợ chồng tôi tuổi cao, sức yếu và vì tin tưởng vợ chồng anh D nên đã ký kết các hợp đồng trên, còn số tiền vay ngân hàng vợ chồng tôi không nhận và không được sử dụng mà do vợ chồng anh D sử dụng. Hiện nay vợ chồng anh D đã bỏ đi khỏi địa phương từ tháng 6/2018, chúng tôi không biết đã đi đâu.

Nguyên nhân chị P, chị H không biết việc thế chấp tài sản của hộ gia đình để vay tiền ngân hàng là vì trước khi làm thủ tục vay ngân hàng thì vợ chồng anh D đã tự ý tách hộ khẩu tên chị H, chị P ra khỏi hộ khẩu chung của gia đình ông Trần Văn B nên trong sổ hộ khẩu gia đình dùng để làm hồ sơ vay ngân hàng chỉ có tên vợ chồng tôi, vợ chồng anh D và anh Q. Vợ chồng anh D cũng không thông báo cho chị P, chị H biết về việc đem tài sản của hộ gia đình đi thế chấp vay tiền ngân hàng nên chị P, chị H không được biết việc này. Nay chị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng tôi và Ngân hàng TMCP M – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng giao dịch BH thì tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP M trình bày:

Ngày 08/01/2018, Ngân hàng TMCP M – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng giao dịch BH (M BH) và ông Trần Văn B, bà Trần Thị M đã cùng ký kết hợp đồng tín dụng số 711358.18.342.3693623.TD về việc M BH cho ông B, bà M vay 1.700.000.000 đồng để đầu tư tài sản cố định phục vụ chăm sóc cây hồ tiêu, thời hạn vay 72 tháng, phương thức trả nợ: gốc trả 12 tháng/lần, lãi trả 06 tháng/lần. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ đối với các khoản vay nêu trên, ông B, bà M đã dùng tài sản để thế chấp tại M BH là QSD đất theo các GCNQSD đất số K591906, số và số cấp GCN: H00068 do UBND huyện KN cấp ngày 22/02/2008 đối với thửa số 69a, tờ bản đồ số 08, diện tích 4545m² địa chỉ tại Thôn TT, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk và GCNQSD đất số K559222, số vào sổ cấp GCN: 166225QSDĐ/HĐ13 do UBND huyện KN cấp ngày 15/8/1997, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08 diện tích 23.440m² tại thôn TT, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Theo hợp đồng thế chấp 711362.18.342.3693623.BĐ ký giữa các ông, bà Trần Văn B, Trần Thị M, Trần Văn D, Trần Văn Q với Ngân hàng TMCP M – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk số công chứng 214 tại phòng công chứng X. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 3.410.000.000 đồng.

Tính đến ngày 25/6/2019, tổng dư nợ gốc và lãi của ông Trần Văn B và bà Trần Thị M tại M BH là 1.889.500.000 đồng, trong đó nợ gốc 1.700.000.000 đồng và nợ lãi 199.500.000.000 đồng.

Nay theo thông báo của Tòa án về việc khởi kiện của nguyên đơn thì Ngân hàng có ý kiến như sau: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp số 711362.18.342.3693623.BĐ đã ký giữa các ông, bà Trần Văn B, Trần Thị M, Trần Văn D, Trần Văn Q với Ngân hàng TMCP M – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 214 tại phòng Công chứng X là vô hiệu. Vì hợp đồng thế chấp nêu trên đã được ký, công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Tại thời điểm ký thế chấp, các bên đồng sở hữu đã hoàn toàn tự nguyện và không bị ép buộc hay bị lừa dối. Việc Ngân hàng nhận thế

chấp và yêu cầu các ông bà có tên nêu trên cùng ký là căn cứ vào văn bản xác nhận nhân khẩu các thành viên trong hộ của công an xã ET trong các ngày 08/01/2018 và 18/12/2017.

- *Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng X, ông Trần Trọng V trình bày:* Nội dung xử lý, giải quyết hồ sơ chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của các bên đã ký kết tại phòng Công chứng X không liên quan đến người khởi kiện; đơn vị đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục công chứng...theo quy định của pháp luật, không có sai sót nào do đó không thể hủy theo yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để xử lý vụ việc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q trình bày:* Tôi thừa nhận đã ký vào hợp đồng thế chấp QSD đất số 711362.18.342.3693623.BĐ ngày 08/01/2018 mà tôi với vai trò là thành viên hộ gia đình bên thế chấp với bên nhận thế chấp là ngân hàng TMCP M – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – phòng giao dịch BH. Về bên thế chấp như trong hợp đồng gồm có bố mẹ tôi (Trần Văn B, Trần Thị M) anh Trần Văn D và tôi. Thời điểm tôi ký vào hợp đồng thì tinh thần, lý trí của tôi hoàn toàn bình thường, tỉnh táo và không có ai xúi giục, ép buộc tôi. Về lý do mà tôi đã ký vào hợp đồng thế chấp QSD đất thì tôi được biết liên quan đến khoản vay mà vợ chồng anh trai tôi là Trần Văn D và Hoàng Thị Kim Anh có vay của ngân hàng M số tiền để làm ăn. Quan điểm của tôi là việc giải quyết hậu quả hợp đồng thế chấp QSD đất số 711362.18.342.3693623.BĐ thì Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để xem xét, giải quyết.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P trình bày:* Trước năm 2017, gia đình tôi gồm 6 thành viên gồm có ông Trần Văn B, bà Trần Thị M, anh Trần Văn Q, chị Trần Thị H, anh Trần Văn D và tôi. Đến ngày 18/12/2017 thì trong sổ hộ khẩu 6 người, bao gồm: ông Trần Văn B, bà Trần Thị M, anh Trần Văn D, anh Trần Văn Q và con dâu chị Hoàng Thị Kim A, cháu Trần Nữ Ngọc U.

Ngày 08/01/2018 thì ông B, bà M, anh D và anh Q có làm hợp đồng thế chấp QSD đất với ngân hàng TMCP M – chi nhánh Đắk Lắk – phòng giao dịch BH để vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Khi vay thì ông B, bà M, anh D và anh Q có thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất thửa số 69a, tờ bản đồ 08 tại thôn TT – xã ET – huyện KN theo giấy chứng nhận QSD đất số K591906 và thửa số 55, tờ bản đồ 08 tại xã ET – huyện KN theo giấy chứng nhận QSD đất số K559222. Quá trình vay thì giấy chứng nhận QSD đất được UBND huyện KN cấp cho hộ gia đình ông Trần Văn B nhưng khi ông bà Trần Văn B vay, thế chấp tại ngân hàng thì không được sự đồng ý của chị Trần Thị H và tôi, điều này đã xâm phạm đến quyền lợi của chúng tôi. Việc vay, thế chấp tại ngân hàng mà không được sự đồng ý của

tôi và chị Trần Thị H là không đúng quy định của pháp luật nên tôi cũng đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp QSD đất với ngân hàng.

- Ngày 23/9/2019, ngân hàng TMCP M có đơn yêu cầu độc lập về việc đề nghị ông Trần Văn B, bà Trần Thị M thanh toán cho ngân hàng TMCP M số tiền 1.943.775.988 đồng, (bao gồm 1.700.000.000 đồng nợ gốc + 243.775.988 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 05/9/2019). Ông Trần Văn B, bà Trần Thị M phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 711358.18.342.3693623.TD kể từ ngày 06/9/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông B và bà M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên và lãi phát sinh thì MB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp là QSD đất theo các giấy chứng nhận QSD đất số K591906, sổ vào sổ cấp GCN H00068 do UBND huyện KN cấp ngày 22/02/2008 địa chỉ tại thôn TT – xã ET – huyện KN – tỉnh Đắk Lắk, thửa số 69a, tờ bản đồ số 08, diện tích 4535m² và giấy chứng nhận QSD đất số K559222, sổ vào sổ cấp GCN 166225 QSDĐ/HĐ13 do UBND huyện KN cấp ngày 15/8/1997 địa chỉ tại thôn TT – xã ET – huyện KN – tỉnh Đắk Lắk, thửa số 55, tờ bản đồ số 08, diện tích 23.440m². Theo hợp đồng thế chấp số 711362.18.342.3693623.BĐ ký giữa các ông, bà Trần Văn B, Trần Thị M, Trần Văn D, Trần Văn Q với ngân hàng TMCP M – chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – phòng giao dịch BH, số công chứng 214 tại phòng Công chứng X. Nếu số tiền thu được từ bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông B, bà M vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho ngân hàng MB.

- Bà Trần Thị M thừa nhận bà và ông Trần Văn B có nợ của ngân hàng TMCP M số tiền gốc 1.700.000.000 đồng và lãi suất như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 711358.18.342.3693623.TD ngày 08/01/2018 mà bà và ông B đã ký kết. Do hoàn cảnh khó khăn nên bà và ông B chưa có khả năng trả nợ cho ngân hàng MB. Bà Trần Thị M đề nghị ngân hàng xem xét giãn nợ cho ông bà. Về việc xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 711362.18.342.3693623.BĐ thì bà đề nghị xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật vì hiện nay chị Trần Thị H cũng đang khởi kiện việc thế chấp tài sản.

- Người đại diện được ủy quyền, ông Hồ Văn V và bà Trần Thị P trình bày về số nợ mà ông B, bà M đã vay theo hợp đồng tín dụng số 711358.18.342.3693623.TD ngày 08/01/2018 thì ông B, bà M phải có trách nhiệm trả vì bà H, bà P không biết việc vay cũng như không được sử dụng số tiền này. Về việc xử lý tài sản thế chấp là QSD đất theo giấy chứng nhận số K591906 và số K559222 thì bà Trần Thị H đã khởi kiện và Tòa án đang giải quyết nên đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

- Đối với ông Trần Văn D thì qua xác minh, hiện nay không có mặt tại địa phương. Vào khoảng tháng 5, 6/2018 thì ông Trần Văn D đã bỏ đi khỏi địa phương, khi đi không khai báo tạm vắng, không cắt khẩu nên địa phương không biết hiện nay ông D ở đâu. Quá trình làm việc, các đương sự cũng không có tin tức, biết được ông Trần Văn D hiện đang ở đâu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS - ST ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm a khoản 1 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 323, Điều 401, Điều 463, Điều 466, Điều 500 và Điều 502 của Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 và 98 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 166 và Điều 167 Luật đất đai 2013; đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTWQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 711362.18.342.3693623.BĐ ngày 08/01/2018 công chứng tại Văn phòng Công chứng X ngày 08/01/2018 giữa vợ chồng ông Trần Văn B, bà Trần Thị M và ngân hàng TMCP M – chi nhánh Đắk Lắk – phòng giao dịch BH có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP M.

2.1. Buộc ông Trần Văn B, bà Trần Thị M phải trả cho Ngân hàng TMCP M số tiền gốc là 1.700.000.000 đồng và lãi suất tính đến ngày 06/7/2020 là 443.283.599 đồng, tổng cộng 2.143.283.599 đồng.

Kể từ ngày 07/7/2020 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.2. Trường hợp ông Trần Văn B, bà Trần Thị M thanh toán hết khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần M thì ngân hàng TMCP M – chi nhánh Đắk Lắk – phòng giao dịch BH phải trả lại các giấy chứng nhận QSD đất số K559222, AK591906 cho ông Trần Văn B, bà Trần Thị M.

2.3. Trường hợp ông Trần Văn B, bà Trần Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng thương mại cổ phần M thì sau khi bản án có hiệu lực, ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án kê

biên, phát mãi đối với tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSD đất số K559222, AK591906 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/7/2020, nguyên đơn chị Trần Thị H có đơn kháng cáo; ngày 16/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị P có đơn kháng cáo với cùng nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng thế chấp giữa ông Trần Văn B, bà Trần Thị M với Ngân hàng TMCP M – Chi nhánh Đắk Lắk – phòng giao dịch BH vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt. Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP M vẫn giữ nguyên nội dung đơn yêu cầu độc lập.

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

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

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 chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 08: Ngày 15/8/1997 UBND huyện KN đã cấp GCNQSD đất số K559222 đối với diện tích 31.180m² tại xã ET cho hộ ông Trần Văn B. Tại trang số 124 sổ địa chính, ngày vào sổ 01/4/1997 thể hiện tên chủ sử dụng đất là Trần Văn B và vợ là Trần Thị M tại T6 – TA. Tại thời điểm cấp

GCNQSD đất, hộ ông Trần Văn B không đăng ký hộ khẩu thường trú tại xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk, mặt khác, tại thời điểm này, các con của ông B, bà M đều là người chưa thành niên (Trần Văn D sinh năm 1980 – 17 tuổi, Trần Thị P sinh năm 1982 – 15 tuổi, Trần Văn Q sinh năm 1985 – 12 tuổi và Trần Thị H sinh năm 1986 – 11 tuổi).

Đối với thửa đất số 69a, tờ bản đồ số 08 được UBND huyện KN cấp GCNQSD đất số AK 591906 ngày 22/02/2008 diện tích 4535m², thấy rằng, ngày 18/01/2008, ông Trần Văn B, bà Trần Thị M đã nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ ông Võ Văn X, bà Đỗ Thị X1, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, được UBND xã ET, huyện KN chứng thực. Tại mục bên nhận chuyển nhượng chỉ ghi tên ông Trần Văn B, bà Trần Thị M, ngoài ra không còn tên của thành viên nào khác trong hộ gia đình.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào có liên quan đến việc mình có công sức tạo lập nên hai tài sản nói trên cũng như các tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất là của các thành viên của hộ gia đình ông Trần Văn B, bà Trần Thị M. Do đó, 02 quyền sử dụng đất trên là của ông Trần Văn B và bà Trần Thị M nên ông B, bà M có quyền định đoạt tài sản của mình cũng như việc đem thế chấp vay vốn ngân hàng. Các tài sản trên ông B, bà M là chủ sở hữu và đại diện xác lập các giao dịch dân sự, thực hiện vì lợi ích chung của hộ là đầu tư chăm sóc cây hồ tiêu thì làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của hộ gia đình kể từ thời điểm thế chấp. Tại thời điểm ông B, bà M lập hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, trong sổ hộ khẩu gia đình gồm 06 thành viên là ông Trần Văn B, bà Trần Thị M, ông Trần Văn D, ông Trần Văn Q, bà Hoàng Thị Kim A (vợ ông D) và cháu Trần Nữ Ngọc U (con ông D), không có tên của bà Trần Thị H và bà Trần Thị P nên việc hợp đồng thế chấp số 711362.18.342.3693623.BĐ không có chữ ký của bà H và bà P không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người này.

Mặt khác, hợp đồng thế chấp số 711362.18.342.3693623.BĐ lập ngày 08/01/2018 giữa ông Trần Văn B, bà Trần Thị M, ông Trần Văn D, ông Trần Văn Q với Ngân hàng TMCP M đã tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Do vậy, kháng cáo của bà Trần Thị H và bà Trần Thị P đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng nói trên là không có căn cứ để chấp nhận.

[2]. 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.

[3]. Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Thị H và bà Trần Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS- ST ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

[2.1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 711362.18.342.3693623.BĐ ngày 08/01/2018 công chứng tại Văn phòng Công chứng X ngày 08/01/2018 giữa vợ chồng ông Trần Văn B, bà Trần Thị M và ngân hàng TMCP M (MB) – chi nhánh Đắk Lắk – phòng giao dịch BH có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP M.

Buộc ông Trần Văn B, bà Trần Thị M phải trả cho Ngân hàng TMCP M số tiền gốc là 1.700.000.000 đồng và lãi suất tính đến ngày 06/7/2020 là 443.283.599 đồng, tổng cộng 2.143.283.599 đồng.

Kể từ ngày 07/7/2020 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3]. Trường hợp ông Trần Văn B, bà Trần Thị M thanh toán hết khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần M thì ngân hàng TMCP M – chi nhánh Đắk Lắk – phòng giao dịch BH phải trả lại các giấy chứng nhận QSD đất số K559222, AK591906 cho ông Trần Văn B, bà Trần Thị M.

[2.4]. Trường hợp ông Trần Văn B, bà Trần Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng thương mại cổ phần M thì khi bản án có hiệu lực, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi đối với tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSD đất số K559222, AK591906 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí:

- Ông Trần Văn B và bà Trần Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

- Ngân hàng TMCP M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền 35.156.639 đồng (do ông Nguyễn Cảnh H1 nộp thay) theo biên lai số 0002696 ngày 23/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện KN.

- Bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí do ông Hồ Văn V nộp thay theo các biên lai số 0010678 ngày 22/4/2019 và 0009278 ngày 27/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KN.

- Bà Trần Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Hồ Văn V nộp thay theo biên lai số 0009279 ngày 27/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KN.

[4]. 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:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS H.KN;
- Đăng Công TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Văn Công Dân