

Bản án số: 11/2021/KDTM-PT

Ngày: 27/4/2021

V/v tranh chấp hợp đồng  
tín dụng.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Công Lực.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Đắc Cường;  
Ông Phan Trí Dũng.

**- Thư ký phiên toà:** Ông Lý Đạo Phú Quý - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà:** Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23/4/2021 và ngày 27/4/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 06/2021/TLPT- KDTM ngày 04/01/2021 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2021/QĐ-PT ngày 04/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10/2021/QĐ-PT ngày 31/3/2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng V; địa chỉ: Quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông N.T.A và bà N.T.K.O, cùng địa chỉ: Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 29/12/2020). Ông N.T.A và bà N.T.K.O có mặt.

**- Bị đơn:** Công ty N, địa chỉ: Huyện T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông N.H.M, sinh năm 1979, địa chỉ: Thành phố D, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2020). Ông N.H.M có mặt.

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

1. Bà T.T.T.A, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 12/18 khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông N.H.M, sinh năm 1979, địa chỉ: Số 52/1, hẻm 52, đường Huỳnh Văn Nghệ, tổ 41, khu 5, phường Phú Lợi, thành phố D, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2020). Ông N.H.M có mặt.

2. Ông N.V.A.T, sinh năm 1978; đại chỉ: Số 12/18 khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Dương. Ông N.V.A.T vắng mặt và đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông L.V.L, sinh năm 1976 và bà N.T.Y, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Huyện T, tỉnh Bình Dương. Ông L.V.L và bà N.T.Y có mặt.

4. Bà L.T.T, sinh năm 1975 và ông P.V.U, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Huyện T, tỉnh Bình Dương. Ông P.V.U có mặt, L.T.T vắng mặt.

5. Bà V.T.H.N, sinh năm 1977; địa chỉ: Huyện T, tỉnh Bình Dương. Bà V.T.H.N có mặt.

6. Bà Đ.T.T.T, sinh năm 1971, ông P.N.T, sinh năm 1964 và ông P.M.T, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: Huyện T, tỉnh Bình Dương. Bà Đ.T.T.T, ông P.N.T và ông P.M.T vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Văn phòng công chứng S; địa chỉ: Thành phố D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông B.T.G, chức vụ: Trưởng Văn phòng. Ông B.T.G vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ngân hàng V.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2019 và lời trình bày của đại diện nguyên đơn (ông N.T.A, bà N.T.K.O) trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa thể hiện như sau:*

Công ty N (Sau đây gọi tắt là Công ty N) đã vay vốn tại Ngân hàng V - Chi nhánh Bình Dương (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng V) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số SME/BDG/17/0114/HDHM ngày 12/9/2017, Hợp đồng cho vay hạn mức số SME/BDG/18/0034/HDHM ngày 04/05/2018, Hợp đồng cho vay hạn mức số SME/BDG/17/0076/HDHM ngày 20/6/2017 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, văn bản liên quan với các nội dung tóm tắt như sau:

Khế ước nhận nợ số	Số tiền vay (đồng)	Thời hạn vay	Lãi suất/năm	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Mục đích vay
Lần: 08/số: SME/BDG/17/0076/HDH M-08 ngày 10/01/2018.	529.200.000 đồng.	12 tháng	17,3%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần.	10/01/2018	10/01/2019	Bổ sung lưu động phục vụ hoạt động sản xuất pallet

Lần: 09/số: SME/BDG/1 7/0076/HDH M-09 ngày 26/04/2018.	622.800.00 0 đồng.	12 tháng	16,6%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần.	26/04/20 18	26/04/20 19	Bổ sung lưu động phục vụ hoạt động sản xuất pallet
Lần: 06/số: SME/BDG/1 7/0114/HDH M -06 ngày 22/06/2018.	413.300.00 0 đồng.	06 tháng	9,9%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần.	22/06/20 18	22/12/20 19	Bổ sung lưu động phục vụ hoạt động sản xuất pallet gỗ
Lần: 07/số: SME/BDG/1 7/0114/HDH M -07 ngày 10/09/2018.	509.700.00 0 đồng.	06 tháng	10%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần.	10/09/20 18	09/03/20 19	Bổ sung lưu động phục vụ hoạt động sản xuất pallet gỗ
Lần: 01/số: SME/BDG/1 8/0034/HDH M -01 ngày 04/05/2018.	1.052.700. 000 đồng.	06 tháng	16,6%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần.	04/05/20 18	04/05/20 19	Bổ sung lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất bao bì gỗ
Lần: 02/số: SME/BDG/1 8/0034/HDH M -02 ngày 24/05/2018.	776.700.00 0 đồng.	12 tháng	17,6%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần.	24/05/20 18	24/05/20 19	Bổ sung lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất bao bì gỗ
Lần: 03/số: SME/BDG/1 8/0034/HDH M -03 ngày 22/06/2018.	315.600.00 0 đồng.	12 tháng	18,2%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần.	22/06/20 18	22/06/20 19	Bổ sung lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất bao bì gỗ
Lần: 04/số: SME/BDG/1 8/0034/HDH	370.500.00 0 đồng.	12 tháng	17,4%/năm, điều chỉnh 01	25/07/20 18	25/07/20 19	Bổ sung lưu động phục vụ

M -04 ngày 25/07/2018.			tháng/lần.			kinh doanh sản xuất bao bì gỗ
Lần: 05/số: SME/BDG/1 8/0034/HDH M -05 ngày 31/08/2018.	372.700.00 0 đồng.	12 tháng	18,4%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần.	31/08/20 18	31/08/20 19	Bổ sung lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất bao bì gỗ
Lần: 06/số: SME/BDG/1 8/0034/HDH M -06 ngày 24/09/2018.	387.200.00 0 đồng.	12 tháng	17,4%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần.	24/09/20 18	24/09/20 19	Bổ sung lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất bao bì gỗ
Lần: 07/số: SME/BDG/1 8/0034/HDH M -07 ngày 24/10/2018.	434.200.00 0 đồng.	12 tháng	17,7%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần.	24/10/20 18	24/10/20 19	Bổ sung lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất bao bì gỗ
Lần: 08/số: SME/BDG/1 8/0034/HDH M - 08 ngày 22/11/2018.	442.400.00 0 đồng.	12 tháng	16,2%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần.	22/11/20 18	22/11/20 19	Bổ sung lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất bao bì gỗ
Tổng cộng	6.227.000.000 đồng					

Ngoài ra, Công ty N còn có dư nợ thẻ tín dụng quá hạn tại Ngân hàng V với số dư nợ tạm tính đến ngày 13/7/2020 là: 167.069.882 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, Ngân hàng V và các bên đã thống nhất áp dụng các biện pháp bảo đảm sau:

Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số: 484, Tờ bản đồ số: 50, tọa lạc Huyện T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bà T.T.T.A và ông N.V.A.T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 128862, số vào sổ cấp GCN: CS01238 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/7/2017. Việc thế chấp và nhận thế chấp được thực hiện đúng quy định của

pháp luật theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/BDG/17/0114/HDTC ngày 12/9/2017, số công chứng 012478, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/09/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bình Dương.

Bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang bằng toàn bộ tài sản cá nhân của bà T.T.T.A theo Hợp đồng bảo lãnh số: SME/BDG/18/0034/ HDBL ngày 04/05/2018 và Hợp đồng bảo lãnh số: SME/BDG/17/0076/HDBL ngày 20/06/2017.

Trong quá trình sử dụng vốn vay, Công ty N đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng V đã nhiều lần liên hệ và làm việc với Công ty N để yêu cầu hoàn trả nợ vay, nhưng Công ty N cố tình kéo dài thời gian nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

Tính đến hết ngày 13/7/2020 Công ty N còn nợ các khoản sau tại Ngân hàng V:

- Nợ gốc quá hạn : 3.613.190.907 đồng.
- Nợ lãi quá hạn : 732.285.400 đồng.
- Tổng cộng : 4.345.476.307 đồng.

Nay, Ngân hàng V yêu cầu:

1. Công ty N phải trả ngay một lần cho Ngân hàng V tổng số nợ còn thiếu tính đến hết ngày 13/7/2020 Công ty N còn nợ các khoản sau tại Ngân hàng V: Nợ gốc, nợ lãi quá hạn, phạt chậm thanh toán 4.345.476.307 đồng.

Ngoài ra, kể từ ngày 14/7/2020, Công ty N vẫn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn theo các hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng V.

2. Trường hợp Công ty N không thanh toán theo yêu cầu của khoản 1 nêu trên, Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác để thu hồi nợ cho Ngân hàng V. Hợp đồng thế chấp ký giữa ông N.V.A.T, bà T.T.T.A với Ngân hàng V – Chi nhánh Bình Dương ngày 12/9/2017, chi tiết tài sản thế chấp như sau: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 484, tờ bản đồ số: 50, tọa lạc tại địa chỉ ấp Suối Sâu, xã Định Thành, huyện T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bà T.T.T.A và ông N.V.A.T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 128862, số vào sổ cấp GCN: CS01238 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/7/2017.

3. Đồng thời Ngân hàng V được quyền yêu cầu bà T.T.T.A thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ thay cho Công ty N toàn bộ khoản vay nêu trên theo các Hợp đồng bảo lãnh đã ký.

*\* Người đại diện của bị đơn (Công ty N) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan T.T.T.A trình bày:*

Công ty N và bà T.T.T.A hoàn toàn thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn về các khoản nợ gốc và nợ lãi quá hạn của Công ty N đối với nguyên đơn. Tuy nhiên, do Công ty N không còn khả năng thanh toán nên bị đơn và bà T.T.T.A đồng ý cho nguyên đơn được quyền yêu cầu Tòa án quyết định kê biên và phát mãi tài sản thế chấp do ông N.V.A.T và bà T.T.T.A thế chấp bảo đảm cho Công ty N vay theo quy định của pháp luật.

Bị đơn và bà T.T.T.A không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn buộc bà T.T.T.A phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ thay cho Công ty N toàn bộ khoản vay nêu trên theo các Hợp đồng bảo lãnh đã ký bằng tài sản cá nhân bà T.T.T.A. Lý do, Ngân hàng yêu cầu như trên là không cụ thể là tài sản gì, tài sản nào của cá nhân bà T.T.T.A để bảo lãnh.

Đối với yêu cầu độc lập của ông L.V.L và bà N.T.Y: Công ty N hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông L.V.L, bà N.T.Y đối với bà T.T.T.A, bởi lẽ: Phần diện tích đất ông L.V.L, bà N.T.Y tranh chấp trong vụ án là phần diện tích ông N.V.A.T và bà T.T.T.A nhận chuyển nhượng từ bà L.T.T theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Bà T.T.T.A đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Công ty N đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Theo đơn đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N.V.A.T ngày 26/5/2020 thể hiện như sau:*

Ông N.V.A.T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng tín dụng (vay tài sản). Về phần tài sản thế chấp, ông N.V.A.T đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản. Ông N.V.A.T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà N.T.Y, ông L.V.L và xin vắng mặt.

*\* Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà N.T.Y, ông L.V.L) trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa thể hiện:*

Vào ngày 16/8/2014, bà N.T.Y, ông L.V.L có mua một phần đất có chiều ngang 5 mét, chiều dài 80 mét của ông P.N.T và bà Đ.T.T.T với giá 120.000.000 đồng. Trong giấy mua bán bà N.T.Y, ông L.V.L và ông P.N.T, bà Đ.T.T.T, ông P.M.T (con ông P.N.T) ký nhận, điểm chỉ vân tay mua bán rõ ràng với nhau.

Cùng thời gian tháng 8 năm 2014, ông P.N.T, ông P.M.T và bà Đ.T.T.T có bán cho bà V.T.H.N chiều ngang 07 mét, dài 80 mét; bán cho bà L.T.T chiều ngang 11 mét, chiều 80 mét. Nhưng do không đủ điều kiện tách quyền thừa chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà N.T.Y với bà V.T.H.N, bà L.T.T chỉ làm giấy mua bán tay với ông P.N.T và bà Đ.T.T.T. Đến ngày 20/8/2015, bà V.T.H.N bán lại cho bà N.T.Y thêm 1 mét chiều ngang, dài từ đường nhựa vào đến đường dây tải điện. Bà N.T.Y, ông P.N.T, bà Đ.T.T.T có làm giấy chuyển nhượng với nhau.

Trong tổng diện tích theo đo đạc thực tế mà bà N.T.Y, ông L.V.L sử dụng là 518 m<sup>2</sup> chiều ngang đầu đất là 6,5 mét, cuối đất là 5,24 mét từ đường nhựa đến đường điện. Sau đó bà V.T.H.N có bán lại cho bà L.T.T số đất còn lại là ngang 6 mét, dài từ đường nhựa giáp đường điện có diện tích khoảng 1.360 m<sup>2</sup>.

Do phần đất bà N.T.Y, ông L.V.L và bà L.T.T nhập chung sau khi mua lại của bà V.T.H.N mà vẫn không đủ diện tích tách quyền sử dụng đất nên bà N.T.Y, ông L.V.L và bà L.T.T có thỏa thuận sẽ nhập chung 01 giấy chứng quyền sử dụng đất do bà L.T.T đứng tên.

Đến năm 2016, bà L.T.T tự ý chuyển nhượng phần đất của bà Đ.T.T.T và cả của bà N.T.Y, ông L.V.L cho bà T.T.T.A mà không có sự đồng ý của bà N.T.Y, ông L.V.L.

Bà T.T.T.A đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 787856 ngày 20/7/2017 đối với diện tích 1.979 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại ấp Suối Sâu, xã Định Thành, huyện T bao gồm phần diện tích đất của bà N.T.Y, ông L.V.L sử dụng 518 m<sup>2</sup>.

Đến năm 2017, bà T.T.T.A chuyển đến ở tại phần đất thuộc đất của bà T.T.T.A mua. Bà N.T.Y, ông L.V.L đã gặp bà T.T.T.A để hỏi mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách quyền sử dụng đất thì được biết bà T.T.T.A đã thế chấp tại ngân hàng Ngân hàng V chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 12/9/2019 cho đến nay.

Nay, bà N.T.Y, ông L.V.L yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký với Ngân hàng Ngân hàng V ngày 12/9/2017 vô hiệu một phần đối với diện tích đất bà N.T.Y, ông L.V.L đang sử dụng là 518 m<sup>2</sup>.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà L.T.T, ông P.V.U trình bày:*

Năm 2014, bà L.T.T và ông P.V.U có mua của ông P.N.T, bà Đ.T.T.T một phần của thửa đất số 484, tờ bản đồ 50 tại ấp Suối Sâu, xã Định Thành, tứ cận:

- + Hướng Đông giáp mặt đường ĐT 744 11 mét;
  - + Hướng Tây giáp đường điện 11 mét;
  - + Hướng Bắc giáp thửa 537 và thửa 142 (không biết tên chủ đất);
  - + Hướng Nam giáp phần đất bà Đ.T.T.T, ông P.N.T bán cho bà V.T.H.N.
- Trên đất có căn nhà xây cấp 4, nền gạch men, lợp tôn.
- Giá bán mỗi mét ngang là 24.000.000 đồng.

Cùng thời điểm thì bà Đ.T.T.T, ông P.N.T có bán cho bà V.T.H.N phần đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp mặt đường ĐT 744 7 mét;

+ Hướng Tây giáp đường điện 7 mét;  
+ Hướng Nam giáp phần đất bà Đ.T.T.T, ông P.N.T bán cho bà N.T.Y, ông L.V.L;

+ Hướng Bắc giáp phần đất bán cho bà L.T.T, ông P.V.U.

Giá bán mỗi mét ngang là 24.000.000 đồng.

Cùng thời điểm thì bà Đ.T.T.T, ông P.N.T có bán cho ông L.V.L và bà N.T.Y; cùng ngụ tại ấp Suối Sâu, xã Định Thành, phần đất có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp mặt đường ĐT 744 5 mét;

+ Hướng Tây giáp đường điện 5 mét;

+ Hướng Nam giáp thửa 515 (không biết tên chủ đất);

+ Hướng Bắc giáp phần đất bà Đ.T.T.T, ông P.N.T bán cho bà V.T.H.N.

Giá bán mỗi mét ngang là 24.000.000 đồng.

Năm 2014, ông L.V.L, bà N.T.Y, bà V.T.H.N, ông P.N.T, bà Đ.T.T.T thỏa thuận với nhau (nhưng không lập văn bản gì) để một mình bà L.T.T đứng tên quyền sử dụng đất. Ông P.N.T, bà Đ.T.T.T thực hiện chuyển sổ quyền sử dụng đất cho bà L.T.T đứng tên năm 2016.

Năm 2017, bà L.T.T, ông P.V.U bán phần đất này cho bà T.T.T.A. Khi bán đất cho bà T.T.T.A, có thỏa thuận 03 bên (nhưng không lập văn bản) gồm bà L.T.T, ông P.V.U, bà N.T.Y, ông L.V.L, bà T.T.T.A. Nội dung thỏa thuận là chỉ bán cho bà T.T.T.A 17 mét ngang mặt đường còn lại 6 mét ngang mặt đường là của ông L.V.L, bà N.T.Y. Khi bà T.T.T.A làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì sẽ làm thủ tục tách thửa cho ông L.V.L, bà N.T.Y. Các bên đã thỏa thuận và bà T.T.T.A đã làm hàng rào xác định ranh giữa phần đất bà T.T.T.A với đất ông L.V.L, bà N.T.Y.

Thời điểm năm 2017, các bên thỏa thuận như trên là do tin tưởng bà T.T.T.A nên không làm văn bản nên nay mới xảy ra vụ kiện ngày nay.

Bà T.T.T.A tự ý thế chấp hết phần đất được cấp với 23 mét ngang là sai thỏa thuận, sai thực tế sử dụng đất. Bà T.T.T.A chỉ có mua 17 mét ngang của bà L.T.T cùng căn nhà cấp 4 với giá 845.000.000 đồng chứ không phải bán hết 23 mét ngang.

Bà L.T.T, ông P.V.U đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã sang tên cho bà T.T.T.A; đã thỏa thuận 3 bên nên bà L.T.T, ông P.V.U không còn liên quan trong phần đất này, đề nghị Tòa án xem xét cho bà L.T.T, ông P.V.U vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Đ.T.T.T, ông P.N.T trình bày:*

Năm 2014, ông P.N.T, bà Đ.T.T.T có bán toàn bộ phần đất Thửa 484, Tờ bản đồ số 50 (hiện nay do bà T.T.T.A đứng tên quyền sử dụng đất) cho 3 người



cụ thể như sau:

- Bán cho bà V.T.H.N phần đất có tứ cận:
    - + Hướng Đông giáp mặt đường ĐT 744 7 mét;
    - + Hướng Tây giáp đường điện 7 mét;
    - + Hướng Nam giáp phần đất đã bán cho bà N.T.Y, ông L.V.L;
    - + Hướng Bắc giáp phần đất đã bán cho bà L.T.T, ông P.V.U.
- Giá bán mỗi mét ngang là 24.000.000 đồng.

- Bán cho bà L.T.T, ông P.V.U phần đất có tứ cận:
  - + Hướng Đông giáp mặt đường ĐT 744 11 mét;
  - + Hướng Tây giáp đường điện 11 mét;
  - + Hướng Nam giáp phần đất bà L.T.T, ông P.N.T bán cho bà V.T.H.N;
  - + Hướng Bắc giáp thửa 537 và thửa 142 (không biết tên chủ đất).

Trên đất có căn nhà cấp 4, nền gạch men, lợp tôn.

Giá bán mỗi mét ngang là 24.000.000 đồng.

- Bán cho ông L.V.L và bà N.T.Y phần đất có tứ cận:
    - + Hướng Đông giáp mặt đường ĐT 744 5 mét;
    - + Hướng Tây giáp đường điện 5 mét;
    - + Hướng Nam giáp thửa 515 (không biết tên chủ đất);
    - + Hướng Bắc giáp phần đất ông P.N.T, bà Đ.T.T.T bán cho bà V.T.H.N.
- Giá bán mỗi mét ngang là 24.000.000 đồng.

Tuy nhiên, khi đó (năm 2014) ông P.N.T, bà Đ.T.T.T cùng ông L.V.L, bà N.T.Y, bà V.T.H.N thỏa thuận miệng (nhưng không lập văn bản gì) để một mình bà L.T.T đứng tên quyền sử dụng đất. Do vậy, ông P.N.T, bà Đ.T.T.T thực hiện chuyển sổ quyền sử dụng đất cho bà L.T.T đứng tên. Năm 2016, bà L.T.T đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 2017, ông P.V.U và bà L.T.T tự ý bán đất cho bà T.T.T.A.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T.T.T.A có về ở cùng mẹ bà T.T.T.A trong căn nhà mà ông P.N.T, bà Đ.T.T.T đã bán cho ông P.V.U, bà L.T.T. Bà T.T.T.A có làm thêm hàng rào, làm cổng trước và ở tại đây khoảng nửa năm thì dời đi.

Ông P.N.T, bà Đ.T.T.T cho rằng không còn quyền và lợi ích liên quan trong phần đất này nên đề nghị Tòa án xem xét cho vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V.T.H.N trình bày:*

Năm 2014, bà V.T.H.N có mua của bà Đ.T.T.T và ông P.N.T một phần

đất Thửa 484, Tờ bản đồ số 50 ấp Suối Sâu, xã Định Thành (hiện nay do bà T.T.T.A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Phần đất mua có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp mặt đường ĐT 744 mét;
- + Hướng Tây giáp đường điện 7 mét;
- + Hướng Nam giáp phần đất bà Đ.T.T.T, ông P.N.T bán cho bà N.T.Y, ông L.V.L.

+ Hướng Bắc giáp phần đất bà Đ.T.T.T, ông P.V.T bán cho bà L.T.T;  
Giá bán mỗi mét ngang là 24.000.000 đồng.

Cùng thời điểm, bà Đ.T.T.T, ông P.N.T có bán cho bà L.T.T, ông P.V.U phần đất, tứ cận:

- + Hướng Đông giáp mặt đường ĐT 744 11 mét;
- + Hướng Tây giáp đường điện 11 mét;
- + Hướng Bắc giáp thửa 537 và thửa 142 (không biết tên chủ);
- + Hướng Nam giáp phần đất bà Đ.T.T.T, ông P.N.T bán cho bà V.T.H.N.

Trên đất có căn nhà cấp 4, nền gạch men, lợp tôn. Giá bán mỗi mét ngang là 24.000.000 đồng.

Cùng thời điểm, bà Đ.T.T.T, ông P.N.T có bán cho ông L.V.L và bà N.T.Y phần đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp mặt đường ĐT 744 5 mét;
  - + Hướng Tây giáp đường điện 5 mét;
  - + Hướng Nam giáp thửa 515 (không biết tên chủ đất);
  - + Hướng Bắc giáp phần đất bà Đ.T.T.T, ông P.N.T bán cho bà V.T.H.N.
- Giá bán mỗi mét ngang là 24.000.000 đồng.

Tuy nhiên năm 2014, bà Đ.T.T.T, ông P.N.T, ông L.V.L, bà N.T.Y và bà V.T.H.N thỏa thuận (nhưng không lập văn bản) để một mình bà L.T.T đứng tên quyền sử dụng đất. Do vậy, bà Đ.T.T.T, ông P.N.T thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho bà L.T.T đứng tên.

Đến năm 2015, bà V.T.H.N có bán (giấy tay) cho ông L.V.L và bà N.T.Y một phần đất, tứ cận:

- + Hướng Đông giáp mặt đường ĐT 744 1 mét;
  - + Hướng Tây giáp đường điện 1 mét;
  - + Hướng Nam giáp bà Đ.T.T.T, ông P.N.T bán ông L.V.L, bà N.T.Y;
  - + Hướng Bắc giáp phần đất bà Đ.T.T.T, ông P.N.T bán cho bà V.T.H.N.
- Giá bán là 24.000.000 đồng.

Lý do: để thêm diện tích cho bà N.T.Y, ông L.V.L có đủ diện tích tách

thừa.

Đến năm 2017, bà V.T.H.N có bán cho bà L.T.T và ông P.V.U phần đất còn lại, tứ cận:

- + Hướng Đông giáp mặt đường ĐT 744 là 6 mét;
- + Hướng Tây giáp đường điện 6 mét ;
- + Hướng Nam giáp bà Đ.T.T.T, ông P.N.T bán ông L.V.L, bà N.T.Y;
- + Hướng Bắc giáp phần đất giáp bà L.T.T, ông P.V.U.

Bán giá 23.000.000 đồng/1 mét ngang.

Việc ông P.V.U, bà L.T.T bán đất cho bà T.T.T.A thì bà V.T.H.N không biết.

Sau khi bà T.T.T.A nhận chuyển nhượng xong, bà T.T.T.A có về ở cùng mẹ bà T.T.T.A trong căn nhà mà ông P.V.U, bà L.T.T đã bán. Họ có xây hàng rào làm cổng trước và ở khoảng nửa năm thì dọn đi.

Bà V.T.H.N đã không còn liên quan trong phần đất này nên đề nghị Tòa án xem xét cho bà V.T.H.N vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P.M.T trình bày:*

Ông P.M.T là con của ông P.N.T, bà Đ.T.T.T nên có ký tên vào giấy bán đất ngày 16/8/2014. Ông P.M.T không liên quan gì trong vụ kiện nên ông xin vắng mặt.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng S do ông B.T.G – Trưởng Văn phòng làm đại diện theo pháp luật thể hiện:*

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông L.V.L, bà N.T.Y, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất mà ông N.V.A.T, bà T.T.T.A ký với Ngân hàng V ngày 12/9/2017 đã được Văn phòng công chứng S công chứng đúng trình tự, thủ tục. Văn phòng công chứng S có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V (Ngân hàng V) đối với Công ty N về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng (vay tài sản).

Buộc Công ty N trả cho Ngân hàng V 4.345.476.307 đồng gồm nợ gốc quá hạn: 3.613.190.907 đồng; nợ lãi quá hạn: 732.285.400 đồng.

Ngoài ra, kể từ ngày 14/7/2020, Công ty N (do bà Nguyễn Thị Thúy An làm đại diện theo pháp luật) vẫn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn theo các hợp đồng tín dụng đã ký giữa bà T.T.T.A, ông N.V.A.T với Ngân hàng V cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng V.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/9/2020) cho đến khi thi hành án xong, Công ty N 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.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V (Ngân hàng V) về việc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất mà bà T.T.T.A đã thế chấp với tổng diện tích 1.957,3 m<sup>2</sup> tại Thửa đất số: 484, Tờ bản đồ số: 50, tọa lạc tại địa chỉ: Huyện T, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền trên diện tích 1.439,3 m<sup>2</sup> (ký hiệu B) trên bản vẽ.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V về việc yêu cầu bà T.T.T.A thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh bằng tất cả tài sản cá nhân của bà T.T.T.A.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông L.V.L, bà N.T.Y trong việc yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu một phần. Phần vô hiệu là phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất 518 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa 484, Tờ bản đồ 50, tứ cận:

- + Đông giáp đường ĐT 744 6,5 mét;
- + Tây giáp đường điện 5,24 mét;
- + Nam giáp thửa 515 là 89,75 mét;
- + Bắc giáp phần còn lại của thửa 484 89,75 mét.

*(Có bản vẽ kèm theo bản án này).*

Trên diện tích đất ký hiệu A có chuồng để nuôi bò có diện tích 40 m<sup>2</sup> (kết cấu mái tôn, nền xi măng, 04 trụ sắt) xây năm 2014; 01 nhà tạm diện tích 9,8 m<sup>2</sup> xây năm 2014; xung quanh khu đất có hàng rào dài 101,49 mét (kết cấu tường xây từ mặt đất lên 30 cm bên trên gắn lưới B40, 30 trụ xi măng); 01 cây dừa, 01 cây me, 01 cây cao su do ông L.V.L, bà N.T.Y trồng năm 2014; 01 cây cao su trồng năm 2008.

5. Chi phí đo đạc, định giá: Chi phí đo đạc bà N.T.Y đã nộp 1.078.477 đồng. Chi phí định giá, bà N.T.Y đã nộp 700.000 đồng. Ngân hàng V trả cho bà N.T.Y số tiền 1.778.477 đồng.

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

Ngày 07/10/2010 nguyên đơn nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét và phán quyết sửa một phần bản án sơ thẩm, cụ thể như sau:

- Tuyên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng V về việc yêu cầu bà T.T.T.A thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo các Hợp đồng bảo lãnh số SME/BDG/18/0034/HDBL ngày 04/05/2018; SME/BDG/17/0076/HDBL ngày 20/06/2017 giữa bà T.T.T.A và Ngân hàng V.

- Ngân hàng V không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.
- Chi phí đo đạc, chi phí thẩm định giá tài sản bảo đảm do bà N.T.Y phải chịu. Ngân hàng V không phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá.
- Tuyên chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà N.T.Y và ông L.V.L trong việc yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu một phần, nhưng không vô hiệu đối với quyền sử dụng đất và chỉ vô hiệu đối với phần tài sản gắn liền trên đất 518 m<sup>2</sup> tại Thửa đất số 484, Tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại địa chỉ: Huyện T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện Kiểm sát không có kiến nghị về thủ tục tố tụng. Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 22/9/2020 của TAND huyện T, tỉnh Bình Dương theo hướng:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V, buộc Công ty N phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc và nợ lãi, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi nợ, tài sản trên đất không thuộc tài sản thế chấp nên bà T.T.T.A được nhận lại giá trị tài sản trên đất tại thời điểm thi hành án.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N.T.Y, ông L.V.L đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà T.T.T.A và Ngân hàng bị vô hiệu, bà N.T.Y, ông L.V.L được nhận lại giá trị tài sản trên đất tại thời điểm thi hành án, bà N.T.Y, ông L.V.L được quyền khởi kiện bà L.T.T và ông P.V.U bằng vụ án khác.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, chi phí đo đạc, định giá, sửa phần án phí tương ứng.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về cách tuyên án có mâu thuẫn, cần sửa cách tuyên án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc bà T.T.T.A phải dùng tài sản cá nhân tiếp tục thanh toán nợ cho Công ty N.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh tụng của đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự gồm có bà Đ.T.T.T, ông P.N.T, ông P.M.T, ông N.V.A.T và Văn phòng công chứng S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà L.T.T đã triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Khoản 2 Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “... *những phần bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị*”. Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “*Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị*”. Đối chiếu với các quy định trên thì thấy rằng, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; về án phí sơ thẩm và chi phí đo đạc, định giá mà bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải nộp và đây là những nội dung thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm. Quyết định của bản án sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng tín dụng và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm mà bị đơn (Công ty N) phải chịu không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[1.3] Về các sai sót của bản án sơ thẩm: Bản án sơ thẩm có nhiều sai sót, nhầm lẫn trong việc ghi tên các đương sự như: ông “P.V.T”, ông “P.V.T”, ông “T.V.U”, bà “L.T.T” và “Ngân hàng A”. Mặc dù các sai sót này không nghiêm trọng đến mức phải xem xét hủy bản án sơ thẩm, nhưng thể hiện sự cẩu thả và thiếu nghiêm túc trong việc viết bản án của Thẩm phán. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm về vấn đề này.

## [2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn về hợp đồng bảo lãnh: Khoản 1 Điều 335 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*1. Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.*” Khoản 3 Điều 336 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về phạm vi bảo lãnh: “*3. Các bên có thể thỏa thuận sử dụng biện pháp bảo đảm bằng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.*” Như vậy, căn cứ vào các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự 2015 thì các bên tham gia giao dịch bảo lãnh có quyền lựa chọn sử dụng hoặc không sử dụng biện pháp bảo đảm bằng tài sản cụ thể để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Trong trường hợp các bên không sử dụng biện pháp bảo đảm bằng tài sản cụ thể để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh bằng bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu của mình mà không bị hạn chế. Điều này phù hợp với thỏa thuận của các bên tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng bảo lãnh số: SME/BDG/18/0034/ HDBL ngày 04/05/2018 và Hợp đồng bảo lãnh số: SME/BDG/17/0076/HDBL ngày 20/06/2017 quy định bên Ngân hàng “*được quyền tự mình hoặc yêu cầu cơ quan chức năng xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bên bảo lãnh...*” để thu hồi nợ nếu

bên bảo lãnh vi phạm nghĩa vụ với bên Ngân hàng. Căn cứ vào các thỏa thuận tại hợp đồng bảo lãnh, Ngân hàng V có quyền yêu cầu Tòa án tuyên buộc bên bảo lãnh là bà T.T.T.A phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, còn việc xác minh tài sản nào thuộc quyền sở hữu của bà T.T.T.A tại thời điểm thi hành án sẽ được xác định theo quy định của thủ tục thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng bảo lãnh: “*..không xác định tất cả tài sản cá nhân của bà T.T.T.A là tài sản gì mà chỉ hợp đồng chung chung thì không thể thi hành nghĩa vụ bảo lãnh*” để không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng V về việc yêu cầu bà T.T.T.A thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh bằng tất cả tài sản cá nhân của bà T.T.T.A là không phù hợp với quy định của pháp luật về bảo lãnh và thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng bảo lãnh.

Kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bà T.T.T.A phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

[2.2.1] Xét các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông, bà P.N.T, Đ.T.T.T và P.M.T với ông L.V.L, bà N.T.Y và bà V.T.H.N; giao dịch giữa bà V.T.H.N với ông L.V.L, bà N.T.Y và bà L.T.T mặc dù đã được các bên thực hiện trên thực tế, nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật và không phát sinh hiệu lực pháp luật. Bởi lẽ, về hình thức các giao dịch này không được công chứng, chứng thực và không được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Về nội dung, các bên đã thừa nhận không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của chính quyền địa phương, cụ thể là Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 27/9/2013 và Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 22/10/2014 của UBND tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Như vậy, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã không bảo đảm các điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.2.2] Ông P.N.T, bà Đ.T.T.T, ông L.V.L, bà N.T.Y, bà V.T.H.N và bà L.T.T, ông P.V.U đều khai thống nhất với nhau là bà L.T.T đại diện các bên nhận chuyển nhượng ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông P.N.T, bà Đ.T.T.T. Theo đó, bà L.T.T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên toàn bộ thửa đất thay cho các hộ. Tuy nhiên, đây chỉ là thỏa thuận nội bộ giữa những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông P.N.T, bà Đ.T.T.T. Bà T.T.T.A không thừa nhận có tham gia thỏa thuận nội bộ này. Ngân hàng Ngân hàng V cũng không buộc phải biết có thỏa thuận này. Do đó, bà T.T.T.A và Ngân hàng V không phải chịu trách nhiệm về thỏa thuận nội bộ giữa những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông P.N.T, bà Đ.T.T.T. Hơn nữa, trường hợp có thỏa thuận nội bộ giữa ông L.V.L, bà N.T.Y với bà L.T.T, ông P.V.U để cho bà L.T.T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đây là rủi ro pháp lý mà phía ông L.V.L, bà N.T.Y phải gánh chịu. Bởi lẽ, trường hợp nhận chuyển nhượng chung một

thửa đất không đủ điều kiện tách thửa thì pháp luật vẫn cho phép các bên có quyền thỏa thuận tất cả những người nhận chuyển nhượng cùng tham gia hợp đồng chuyển nhượng và cùng đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhiều người (theo hình thức đồng sở hữu).

[2.2.3] Hộ ông, bà P.N.T, Đ.T.T.T và P.M.T đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng 1.979 m<sup>2</sup> đất (trong đó có 100 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 1.879 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc Thửa đất số 484, Tờ bản đồ số 50, có địa chỉ tại ấp Suối Sâu, xã Định Thành, huyện T, tỉnh Bình Dương cho bà L.T.T. Bà L.T.T đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận số BV 263084 ngày 14/5/2015. Sau đó, bà L.T.T chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà T.T.T.A và bà T.T.T.A đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 128862 ngày 20/7/2017. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã có hiệu lực và đến nay vẫn chưa có quyết định của Tòa án hay cơ quan có thẩm quyền làm thay đổi hiệu lực của các văn bản này.

[2.2.4] Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa hộ ông, bà P.N.T, Đ.T.T.T và P.M.T với ông L.V.L, bà N.T.Y; giao dịch giữa bà V.T.H.N với ông L.V.L, bà N.T.Y nhưng vẫn tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L.V.L, bà N.T.Y; tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng V với bà T.T.T.A là không phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2.5] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/BDG/17/0114/HDTC ngày 12/9/2017 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/09/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bình Dương là hợp pháp. Về nội dung, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 1.979 m<sup>2</sup> (trong đó có 100 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 1.879 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc Thửa đất số 484, Tờ bản đồ số 50, có địa chỉ tại huyện T, tỉnh Bình Dương. Các bên không có thỏa thuận về việc thế chấp tài sản gắn liền đất và điều này là không trái pháp luật vì theo Bộ luật dân sự 2015 không có quy định nào buộc các bên tham gia giao dịch thế chấp phải thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền đất.

[2.2.6] Khoản 7 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015 quy định nghĩa vụ của bên thế chấp: *“7. Thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có; trường hợp không thông báo thì bên nhận thế chấp có quyền hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp.”* Xét thấy, tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất thì trên đất đã có tài sản của bà N.T.Y và ông L.V.L theo kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm bao gồm: chuồng để nuôi bò có diện tích 40m<sup>2</sup> (kết cấu mái tôn, nền xi măng, 04 trụ sắt) xây năm 2014; 01 nhà tạm diện tích 9,8m<sup>2</sup> xây năm 2014; xung quanh khu đất có hàng rào dài 101,49 m (kết cấu tường xây từ mặt đất lên 30cm bên trên gắn lưới B40, 30 trụ xi măng); 01 cây dừa, 01 cây me, 01 cây cao su do ông L.V.L, bà N.T.Y trồng năm 2014; 01 cây cao su trồng năm 2008. Tại thời điểm



thế chấp, phía bà T.T.T.A và Công ty N cũng không thông báo cho Ngân hàng V biết quyền lợi của bà N.T.Y, ông L.V.L. Do đó, khi xảy ra tranh chấp Ngân hàng V phải chấp nhận quyền lợi của bà N.T.Y, ông L.V.L đối với tài sản gắn liền quyền sử dụng đất thế chấp. Do hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực nên quyền sử dụng đất phải được phát mãi trong trường hợp Công ty N không thanh toán được các khoản nợ cho Ngân hàng V và tài sản gắn liền đất sẽ được phát mãi cùng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 325 Bộ luật dân sự 2015. Trong đó, giá trị quyền sử dụng đất là tài sản bảo đảm còn giá trị tài sản gắn liền đất không phải là tài sản bảo đảm và được hoàn trả cho chủ sở hữu.

[2.2.7] Tại mục 2 phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên: “*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V (Ngân hàng V) về việc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất mà bà T.T.T.A đã thế chấp với tổng diện tích 1.957,3m<sup>2</sup> tại thửa đất số: 484, tờ bản đồ số: 50, tọa lạc tại địa chỉ: Huyện T, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền trên diện tích 1.439,3m<sup>2</sup> (ký hiệu B) trên bản vẽ*”. Tuy nhiên, tại mục 4 phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên: “*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông L.V.L, bà N.T.Y trong việc yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu một phần. Phần vô hiệu là phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất 518m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 484 tờ bản đồ 50 ấp Suối Sâu, xã Định Thành*” là mâu thuẫn với nhau và không phù hợp với quy định của pháp luật về thế chấp.

[2.2.8] Kháng cáo của nguyên đơn về hợp đồng thế chấp là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về án phí sơ thẩm và chi phí đo đạc, định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí và chi phí đo đạc, định giá. Kháng cáo của nguyên đơn về án phí và chi phí đo đạc, định giá là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P.V.U và người đại diện của bà T.T.T.A trình bày thống nhất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà L.T.T, ông P.V.U với bà T.T.T.A đã được thực hiện xong. Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đầy đủ và bên chuyển nhượng đã nhận tiền thanh toán đầy đủ. Do đó, trường hợp vợ chồng bà N.T.Y, ông L.V.L có tranh chấp với vợ chồng bà L.T.T, ông P.V.U thì có quyền khởi kiện để được giải quyết tại một vụ kiện khác.

[2.5] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa về việc sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng thế chấp, án phí và chi phí tố tụng là phù hợp. Tuy nhiên, việc Viện Kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà T.T.T.A thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng bảo lãnh là không phù hợp.

[2.6] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng mà đương sự phải chịu được điều

chính lại.

- Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 117, khoản 7 Điều 320, Điều 325, khoản 1 Điều 335 và khoản 3 Điều 336 Bộ luật Dân sự 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 27/9/2013 và Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 22/10/2014 của UBND tỉnh Bình Dương.

Áp dụng Khoản 2 Điều 282, Điều 292, khoản 2 và 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Ngân hàng V. Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V về việc tranh chấp hợp đồng bảo lãnh. Buộc bà T.T.T.A phải thanh toán thay cho Công ty N bằng mọi tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà T.T.T.A trong trường hợp Công ty N không thanh hết các khoản nợ cho Ngân hàng V.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp. Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi quyền sử dụng 1.979 m<sup>2</sup> đất (trong đó có 100 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 1.879 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc Thửa đất số 484, Tờ bản đồ số 50, có địa chỉ tại ấp Suối Sâu, xã Định Thành, huyện T, tỉnh Bình Dương đồng thời với các tài sản gắn liền đất để thu hồi nợ. Trong đó, giá trị quyền sử dụng đất là tài sản bảo đảm, giá trị tài sản gắn liền đất là không phải là tài sản bảo đảm và được xử lý như sau:

+ Giá trị tài sản gắn liền đất trên sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm có ký hiệu A (diện tích 518 m<sup>2</sup>) được hoàn trả lại cho ông L.V.L và bà N.T.Y, bao gồm: chuồng để nuôi bò có diện tích 40m<sup>2</sup> (kết cấu mái tôn, nền xi măng, 04 trụ sắt) xây năm 2014; 01 nhà tạm diện tích 9,8m<sup>2</sup> xây năm 2014; xung quanh khu đất có hàng rào dài 101,49 m (kết cấu tường xây từ mặt đất lên 30cm bên trên gắn lưới B40, 30 trụ xi măng); 01 cây dừa, 01 cây me, 01 cây cao su do ông L.V.L, bà N.T.Y trồng năm 2014; 01 cây cao su trồng năm 2008.

+ Giá trị tài sản gắn liền đất trên sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm có ký hiệu B (diện tích 1.439,3 m<sup>2</sup>) được hoàn trả lại cho bà T.T.T.A và ông N.V.A.T, bao gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 185 m<sup>2</sup>, kết cấu tường xây tô, mái tôn, la phong tôn, nền gạch bông; 01 căn nhà tạm có diện tích 24,7 m<sup>2</sup>, kết cấu tường xây tô, mái tôn, nền gạch bông.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L.V.L và bà N.T.Y về việc yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần.

2. Những phần của bản án sơ thẩm về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm mà Công ty N phải chịu không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1. Án phí sơ thẩm:

- Ngân hàng V không phải chịu án phí và được nhận lại 56.172.738 đồng theo biên lai thu số 0032266 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Ông L.V.L và bà N.T.Y phải chịu án phí 3.000.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0032802 ngày 19/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, còn phải tiếp tục nộp 2.700.000 đồng.

3.2. Chi phí tố tụng: Ngân hàng V không phải chịu chi phí đo đạc, định giá. Bà N.T.Y phải chịu chi phí đo đạc 1.078.477 đồng và chi phí định giá 700.000 đồng (đã nộp).

3.3. Án phí phúc thẩm: Ngân hàng V không phải chịu án phí phúc thẩm và được nhận lại 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí. Trong đó, có 300.000 đồng theo Biên lai số 0045148 ngày 07/11/2020 và 1.700.000 đồng theo Biên lai số 0045510 ngày 17/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tòa KT, HCTP.

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

**Đã ký**

**Nguyễn Công Lực**