

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 50/2020/KDTM-PT

Ngày: 21 - 8 - 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Tú Oanh

Ông Phạm Trí Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 15/2020/TLPT-KDTM ngày 14 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2224/2020/QĐPT-KDTM ngày 27 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N

Trụ sở: Số 02 S, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K – Chủ tịch Hội đồng thành viên (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Bình K1 – Phó Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh thành phố X (văn bản ủy quyền ngày 12/5/2017) (có mặt);

Địa chỉ: 40-42-44 đường Q, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Minh T, sinh năm 1968 (vắng mặt);
2. Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số 1107/1 khóm G 7, phường M1, thành phố X, tỉnh An Giang.

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

1. Bà Phan Thị V, sinh năm 1961 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 32, ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang

2. Bà Phan Thị T2, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang

3. Bà Phan Thị L, sinh năm 1964 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 32, ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang

4. Bà Phan Thị H, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 19, ấp E 2, xã Y, huyện P, tỉnh An Giang

5. Ông Phan Văn H1, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang

Người đại diện theo ủy quyền của bà Há, ông Hùng: bà Phan Thị C, sinh năm 1956 (các văn bản ủy quyền cùng ngày 07/8/2019) (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 08, ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang

6. Ông Huỳnh Văn C1, sinh năm 1997 (vắng mặt);

7. Bà Nguyễn Thị Tường V1 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 32, ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang.

8. Bà Phan Thị C, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 08, ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang

9. Ông Dương Thành P, sinh năm 1958 (vắng mặt);

10. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số 42/9 khóm D, phường M2, thành phố X, tỉnh An Giang

11. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà

Phan Văn H1, Phan Thị H, Phan Thị C, Phan Thị V, Phan Thị L, bà Phan Thị T2

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn Ngân hàng N do ông Hồ Bình K1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/10/2015, ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T1 ký Hợp đồng tín dụng số 1018/HĐTD vay của Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố X số tiền 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng, lãi suất 9,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay đã thỏa thuận, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 15/10/2015, mục đích vay để kinh doanh vật liệu xây dựng.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng nêu trên:

1/ Ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T1 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16/HĐTC ngày 14/01/2015, được công chứng tại Văn phòng công chứng X, tỉnh An Giang và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố X cùng ngày.

Tài sản đảm bảo gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 001, loại đất LNK có diện tích 2.352m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02182/QSĐĐ/gA ngày 01/6/2004 do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố X cấp cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T1, tọa lạc tại phường M1, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Quyền sử dụng phần đất có diện tích 3.825m², thửa số 136, tờ bản đồ số 001, loại đất LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số H00001gA ngày 17/12/2004 do UBND thành phố X cấp cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T1, tọa lạc tại phường M1, thành phố X, tỉnh An Giang.

2/ Ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1018/HĐTC ngày 15/10/2015 được Văn phòng công chứng X, tỉnh An Giang chứng nhận và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố X cùng ngày.

Tài sản đảm bảo gồm:

Tại xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang:

- Quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.248,7m², thửa số 90, tờ bản đồ số 11, trong đó 468,8m² là đất ở và 779,9m² là đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03446 ngày 19/12/2013 do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Kim T1.

- Quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 399,8m², tại thửa số 89, tờ bản đồ số 11, trong đó 369,8m² là đất TSN (phạm vi ngoài hành lang giao thông,

sông rạch) và 30,8m² là đất TSN (phạm vi trong hành lang giao thông, sông rạch) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03445 ngày 19/12/2013 do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Kim T1.

Tại phường M1, thành phố X, tỉnh An Giang:

- Quyền sử dụng diện tích đất 1050m² thuộc thửa số 2260, tờ bản đồ số 1, loại đất LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01013gA ngày 13/3/2006 do UBND thành phố X cấp cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T1.

- Quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.079m², thửa số 88, tờ bản đồ số 1, loại đất LNK theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01758gA ngày 27/7/2006 do UBND thành phố X cấp cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T1.

- Quyền sử dụng đất tại thửa số 9, tờ bản đồ số 27, có diện tích 240,4m², trong đó 151,4m² là đất ONT và 89m² là đất CLN theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01656gA ngày 12/12/2006 do UBND thành phố X cấp cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T1.

- Quyền sử dụng diện tích đất 218,6m², tại thửa số 6, tờ bản đồ số 27, loại đất ONT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04129gA ngày 03/4/2007 do UBND thành phố X cấp cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T1.

3/ Ông Dương Thành P và bà Nguyễn Thị S đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 16A/HĐTC ngày 14/01/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng X, tỉnh An Giang và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố X cùng ngày, theo đó thế chấp quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.336m², tại các thửa số 218 và 219, tờ bản đồ số 001, loại đất LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00377/QSĐĐ/gA ngày 30/11/2004 do UBND thành phố X cấp cho ông Dương Thành P và bà Nguyễn Thị S, vị trí đất tọa lạc tại phường M1, thành phố X, tỉnh An Giang.

Sau khi vay, ông T và bà T1 chưa thanh toán vốn vay cho Ngân hàng nên hiện nay còn nợ vốn 2.100.000.000 đồng và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.168.189.792 đồng. Nay Ngân hàng N yêu cầu ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Dương Thành P và bà Nguyễn Thị S cùng có nghĩa vụ thanh toán số nợ trên và tiếp tục tính lãi tiếp theo (ngày 17/10/2019) theo Hợp đồng tín dụng số 1018/HĐTD ngày 15/10/2015. Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16/HĐTC ngày 14/01/2015, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1018/HĐTC ngày 15/10/2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 16A/HĐTC ngày 14/01/2015 để đảm bảo thi hành án.

Đối với yêu cầu của một số người liên quan về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đại diện Ngân hàng không đồng ý, vì các giấy chứng nhận này đã được UBND huyện P cấp đúng theo quy định. Hơn nữa, trong quá trình thẩm định tài sản cho vay, Ngân hàng cũng đã xác minh rất kỹ mới cho vay, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng.

Ông Trần Minh T trình bày: thống nhất như trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Tính đến 29/8/2019, nợ vốn 2.100.000.000 đồng và lãi 1.125.156.458 đồng, đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi để gia đình có thể sớm hoàn vốn; không đồng ý đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Tò tự khai ngày 23/11/2017 (bút lục số 91) bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông Trần Minh T đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà không đồng ý. Đất này do vợ chồng ông Phan Văn L1, bà Mai Thị Ngọc T3 chuyển nhượng cho ông Trần Trung T4 từ năm 2012 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/6/2012 cho ông T4. Đất chuyển nhượng sang cho ông T4 không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào từ bà Phan Thị H, ông Phan Văn H1, bà Phan Thị L1, bà Phan Thị Út C1, bà Phan Thị V. Tại thời điểm bà T1 nhận chuyển nhượng đất (ngày 13/11/2013) từ ông Trần Trung T4, trên phần đất này không có ai sinh sống hay trồng cây gì trên đất như bà H, bà L, ông H1 trình bày. Việc chuyển nhượng đất từ ông L1, bà T3 sang cho ông T4, từ ông T4 sang cho bà T1 được công khai ở địa phương (niêm yết ở xã Đ theo luật định). Trong thời gian này không có ai tranh chấp, hay khiếu nại gì nên bà mới được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định. Vì vậy, việc bà H, ông H1, bà L, bà Út C1, bà V cho rằng đây là đất thừa kế chưa chia là không đúng pháp luật và không phù hợp thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Bà Phan Thị C là đại diện ủy quyền bà Phan Thị H, ông Phan Văn H1, đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về việc xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng các thửa đất tại xã Đ, huyện P mà ông T, bà T1, ông P, bà S thế chấp để trả nợ cho bà T1, ông T, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CH03446 ngày 19/12/2013 do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Kim T1.

- Quyền sử dụng đất tại thửa số 89, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03445 ngày 19/12/2013 do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Kim T1.

Bởi vì nguồn gốc đất này là của cha mẹ bà là ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị N1, sau khi cha qua đời thì người em út trong gia đình là ông Phan Văn L1 (nay đã chết) cùng với vợ là bà Mai Thị Ngọc T3 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang ông L1 và bà T3 mà không có sự đồng ý của mẹ và những anh chị em khác trong gia đình của bà. Sau đó, ông L1, bà T3 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Trần Trung T4, ông T4 lại chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T1. Bà C cho rằng thủ tục sang tên chuyển quyền như vậy là không đúng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, lúc cha mẹ còn sống có cho bà C (không lập thành văn bản) đất hằm ngang 5m dài 39m (các anh chị em đều biết). Năm 2002, bà C mượn người đổ đất lấp hằm để làm nền nhà, nhưng chưa có điều kiện cất nhà nên trên nền đất có cất chuồng bò ngang 5m dài 15m để nuôi bò. Hiện tại đã nghỉ nuôi bò, còn lại nhà để chứa đồ, vật dụng. Cha mẹ bà C còn cho đất thổ cư, đất trồng cây lâu năm khác, ao cho anh chị em bà gồm: bà Phan Thị H cất 01 căn nhà và nhà vệ sinh, trồng chuối; bà Phan Thị L cất chuồng bò, trồng chuối, gáo, bạch đàn; bà Phan Thị T2 01 nền nhà; ông Phan Văn H1 trước đây đào hằm nuôi cá, nay đã lấp hằm trồng chuối, 01 cây vú sữa; Phan Thị V trồng chuối. Bà không đồng ý cho Ngân hàng N phát mãi quyền sử dụng đất bà T1 thế chấp, yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1, bà T3, ông T4, bà T1, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng N và bà T1, ông T liên quan đến phần đất trên vô hiệu. Vì đất đã và đang tranh chấp mà tiến hành chuyển nhượng là không hợp pháp.

Bà Phan Thị V, Phan Thị T2, Phan Thị L trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Phan Thị C về nguồn gốc đất và cùng yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1, bà T3, ông T4, bà T1.

Tại công văn số 188/UBND-VP ngày 02/3/2018 của UBND huyện P thể hiện: Qua thực hiện rà soát dữ liệu đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03445, CH03446, cấp cùng ngày 19/12/2013 không có tên bà Trần Thị Kim T1. Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này do bà Nguyễn Thị Kim T1 đứng tên, có nội dung ngày 23/12/2011, ông Phan Văn L1 cùng vợ là bà Mai Thị Ngọc T3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05084/nF, cấp ngày

27/7/2004, tờ bản đồ số 11, thửa đất số 89-90, diện tích 1.648,5m², cho ông Trần Trung T4, được Văn phòng Công chứng M2 chứng nhận.

Ngày 01/6/2012, ông Trần Trung T4 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 784162 (số vào sổ cấp GCN: CH02884) đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.248,7m² và số BE 784161 (số vào sổ cấp GCN: CH02884), thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11, diện tích 399,8m².

Ngày 13/11/2013, ông Trần Trung T4 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 89, 90, tờ bản đồ số 11 nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim T1.

Ngày 19/12/2013, bà Nguyễn Thị Kim T1 được UBND huyện P cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03446 đối với thửa đất số 90, bản đồ số 11, diện tích 1.248,7m² và số CH03445 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11, diện tích 399,8m².

Căn cứ quy định (tại thời điểm cấp giấy) Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về thi hành luật Đất đai; Điều 64 Quyết định số 45/2011/QĐ-UBND ngày 30/09/2011 của UBND tỉnh An Giang ban hành Quy định về đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong quản lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang, việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Kim T1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Bình K1 thay đổi, rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án chỉ xử lý tài sản đảm bảo tại phường M1, thành phố X, tỉnh An Giang như nội dung Đơn đề nghị đề ngày 10/10/2019 xử lý đối với các tài sản thế chấp:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02182QSĐĐ/gA, cơ quan cấp UBND thành phố X cấp ngày 01/06/2004.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001gA, cơ quan cấp UBND thành phố X cấp ngày 17 /12/2004.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00377QSĐĐ/gA, cơ quan cấp UBND thành phố X cấp ngày 30/11/2004.

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.01013gA, cơ quan cấp UBND thành phố X cấp ngày 13/3/2006.

5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.01758gA, cơ quan cấp UBND thành phố X cấp ngày 27/07/2006.

6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.01656gA, cơ quan cấp UBND thành phố X cấp ngày 12/12/2006.

7. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.04129gA, cơ quan cấp UBND thành phố X cấp ngày 03/04/2007.

Không xử lý đối với tài sản đảm bảo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03445 và số CH03446 do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp cùng ngày 19/12/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim T1, địa chỉ các thửa đất tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Kim T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 16/10/2019 là: 3.268.189.792 đồng (*Bằng chữ: ba tỷ, hai trăm sáu mươi tám triệu, một trăm tám mươi chín ngàn, bảy trăm chín mươi hai đồng*). Trong đó: Nợ gốc 2.100.000.000 đồng; Lãi trong hạn 786.606.667 đồng; Lãi quá hạn 381.583.125 đồng.

(Do Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố X đại diện nhận).

- Đình chỉ yêu cầu tiếp tục duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03445 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03446 do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 19/12/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim T1 địa chỉ thửa đất tọa lạc tại xã Đ, huyện P.

Trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 1018/HĐTD ngày 15/10/2015 thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự theo thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 16/HĐTC ngày 14/01/2015, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1018/HĐTC ngày 15/10/2015 (trừ tài sản thế chấp tại xã Đ, huyện P) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 16A/HĐTC ngày 14/01/2015 để thu hồi nợ”.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 16/10/2019) khách hàng vay (Ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Kim T1) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị H, bà Phan Thị C, bà Phan Thị T2, bà Phan Thị V, bà Phan Thị L và ông Phan Văn H1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03445 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03446 do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 19/12/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim T1 địa chỉ thửa đất tọa lạc tại xã Đ, huyện P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24/10/2019, các ông, bà Phan Văn H1, Phan Thị H, Phan Thị C, Phan Thị V, Phan Thị L, bà Phan Thị T2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Phan Văn H1 và Phan Thị H (do bà Phan Thị C đại diện theo ủy quyền), Phan Thị C, Phan Thị T2 vẫn giữ kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03445 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03446 do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp cùng ngày 19/12/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim T1, các thửa đất tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị V, bà Phan Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn là Ngân hàng N (có ông Hồ Bình K1 đại diện theo uỷ quyền) xác định không kháng cáo, không có yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03445 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03446 do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp cùng ngày 19/12/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim T1, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Do nguyên đơn không yêu cầu xử lý 02 tài sản thế chấp nêu trên, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định dành cho những người kháng cáo quyền khởi kiện yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong một vụ án hành chính là phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, phần Quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị H, bà Phan Thị C, bà Phan Thị T2, bà Phan Thị V, bà Phan Thị L và ông Phan Văn H1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03445 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03446 do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp cùng ngày 19/12/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim T1, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang là có sự mâu thuẫn, không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Phan Văn H1, Phan Thị H, Phan Thị C, Phan Thị V, Phan Thị L, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị V, bà Phan Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn là ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Kim T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Huỳnh Văn C1, Nguyễn Thị Tường V1, Dương Thành P1, Nguyễn Thị S1 và UBND huyện P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự nêu trên.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng số 1018/HĐTD ngày 15/10/2015 của nguyên đơn, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Kim T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 16/10/2019 là: 3.268.189.792 đồng (*Bằng chữ: ba tỷ, hai trăm sáu mươi tám triệu, một trăm tám mươi chín ngàn, bảy trăm chín mươi hai đồng*). Trong đó: Nợ gốc 2.100.000.000 đồng; Lãi trong hạn 786.606.667 đồng; Lãi quá hạn 381.583.125 đồng. Phần này các đương sự không cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện, tài sản bị đơn thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ cho hợp đồng tín dụng nêu trên là các quyền sử dụng đất tại xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang, cụ thể:

[3.1] Quyền sử dụng đất có diện tích 1.248,7m², thửa số 90, tờ bản đồ số 11, trong đó 468,8m² là đất ở và 779,9m² là đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03446 ngày 19/12/2013 do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Kim T1.

[3.2] Quyền sử dụng đất có diện tích 399,8m², tại thửa số 89, tờ bản đồ số 11. Trong đó 369,8m² là đất TSN (phạm vi ngoài hành lang giao thông, sông rạch) và 30,8m² là đất TSN (phạm vi trong hành lang giao thông, sông rạch) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03445 ngày 19/12/2013 do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Kim T1.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị H, ông Phan Văn H1 (đều do bà Phan Thị C đại diện theo ủy quyền), bà Phan Thị C, bà Phan Thị L, bà Phan Thị T2 và bà Phan Thị Út C1, thống nhất khai nhận cha mẹ của các ông bà là ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị N1 (đều đã chết), cha mẹ có tất cả 08 người con gồm: Phan Thị H, Phan Văn H1, Phan Thị C, Phan Thị V, Phan Thị L, Phan Thị T2, Phan Thị Út C1 và ông Phan Văn L1 (chết 2014), ông L1 có vợ là bà Mai Thị Ngọc T3, ông L1 bà T3 có 02 người con tên là Phan Thanh N2 và Phan Văn T5.

Về tài sản nêu tại mục [3.1], [3.2] có nguồn gốc do cha mẹ là ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị N1 tạo lập, sau khi cha qua đời thì người em út trong gia đình là ông Phan Văn L1 (nay đã chết) cùng với vợ là bà Mai Thị Ngọc T3 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang ông L1 và bà T3 mà không có sự đồng ý của mẹ và những anh chị em khác trong gia đình của bà. Sau đó, ông L¹, bà T3 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Trần Trung T4, ông T4 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim T1. Việc chuyển nhượng, sang tên là không đúng quy định.

Do Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng nên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu này.

[5] Về tố tụng:

[5.1] Khai nhận về quan hệ nhân thân của những người kháng cáo nêu tại mục [4], phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ. Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thông báo thụ lý vụ án số 02/2018/TB-TLVA ngày 15/01/2018 (BL 258) xác định tư cách bà Phan Thị Út C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử không triệu tập, đưa bà C1 vào tham gia tố tụng (BL 350, 363, 377, 378) là thiếu sót.

[5.2] Ông L1 chết có hàng thừa kế thứ nhất gồm vợ là bà T3, 02 người con là Phan Thanh N2 và Phan Văn T5; ngoài ra, vợ chồng ông L1, bà T3 là người làm thủ tục kê khai đất để được đứng tên trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, sau đó, ông L1 bà T3 chuyển nhượng cho ông T4, ông T4 tiếp tục chuyển nhượng cho ông T bà T1. Do đó, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ con của ông L1 vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

[5.3] Ngoài ra, bà Phan Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, có ký vào đơn kháng cáo (BL 396), tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo cho bà Phan Thị L nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng tại Thông báo về việc kháng cáo số 76/2019/TB-TA ngày 19/11/2019 (BL 432) lại có tên bà L là thiếu sót.

[6] Về nội dung:

[6.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp đối với 02 giấy chứng nhận nêu trên. Do đó, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn không yêu cầu phát mãi tài sản, loại khỏi danh sách tài sản thế chấp, 02 tài sản này không còn liên quan tới hợp đồng tín dụng nêu trên, không làm ảnh hưởng tới quyền lợi các đương sự nên yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự là quan hệ hành chính, các đương sự này sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

[6.2] Tuy nhiên, tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có mâu thuẫn với phần nhận định, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự. Lẽ ra, với nhận định nêu tại mục [6.1], phần quyết định của bản án phải tuyên dành cho các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng vụ án hành chính theo quy định của pháp luật Tố tụng hành chính hoặc bằng vụ án khác khi có tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự (nếu có).

[7] Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm tố tụng nêu tại mục [5] nhưng quyền và lợi ích hợp pháp của những người kháng cáo không bị ảnh hưởng trong vụ án này như phân tích tại mục [6.2]. Vì vậy, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm với những thiếu sót trên. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông, bà Phan Văn H1, Phan Thị H, Phan Thị C, Phan Thị V, Phan Thị L, Phan Thị T2, sửa bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản thế chấp đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

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

[9] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: các ông, bà Phan Văn H1, Phan Thị H, Phan Thị C được miễn; bà Phan Thị V, bà Phan Thị L, bà Phan Thị T2 không phải chịu theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Phan Văn H1, Phan Thị H, Phan Thị C, Phan Thị V, Phan Thị L, Phan Thị T2.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đối với yêu cầu của ông H1, bà H, bà C, bà V, bà L, bà T2, bà Út C1 về việc hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N Việt Nam.

Buộc ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Kim T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 16/10/2019 là: 3.268.189.792 đồng (*Bằng chữ: ba tỷ, hai trăm sáu mươi tám triệu, một trăm tám mươi chín ngàn, bảy trăm chín mươi hai đồng*). Trong đó: Nợ gốc 2.100.000.000 đồng; Lãi trong hạn 786.606.667 đồng; Lãi quá hạn 381.583.125 đồng.

(Do Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố X đại diện nhận).

- Đình chỉ yêu cầu tiếp tục duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03445 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03446 do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp cùng ngày 19/12/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim T1 địa chỉ thửa đất tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang.

Trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 1018/HĐTD ngày 15/10/2015 thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự theo thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp

đồng thế chấp tài sản số 16/HĐTC ngày 14/01/2015, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1018/HĐTC ngày 15/10/2015 (trừ tài sản thế chấp tại xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 16A/HĐTC ngày 14/01/2015 để thu hồi nợ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 16/10/2019) khách hàng vay (Ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Kim T1) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

- Bà Phan Thị H , bà Phan Thị C, bà Phan Thị T2, bà Phan Thị V, bà Phan Thị L, bà Phan Thị Út C1 và ông Phan Văn H1 có quyền khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03445 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03446 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang cấp cùng ngày 19/12/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim T1, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang bằng vụ án hành chính theo quy định của pháp luật Tổ tụng hành chính hoặc bằng vụ án khác khi có tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt theo quy định của pháp luật Tổ tụng dân sự (nếu có).

2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Các ông, bà Phan Văn H1, Phan Thị H, Phan Thị C được miễn; bà Phan Thị V, bà Phan Thị L, bà Phan Thị T2 không phải chịu; hoàn trả lại cho bà Phan Thị V, bà Phan Thị T2, mỗi bà số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000 (hai triệu) đồng theo các biên lai thu số 0009711 và số 0009710 cùng ngày 04/12/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- Cục THADS tỉnh An Giang (1);
- Các đương sự (15);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 24b (PPC);

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phan Nhựt Bình