

**TÒA ÁN N DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2022/KDTM-PT
Ngày 06 tháng 12 năm 2022
“Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
tranh chấp quyền sử dụng đất”

**N DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM**

TÒA ÁN N DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng.

Ông Phạm Minh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị N Trang - Thư ký Tòa án N dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát N dân Tỉnh: Bà Nguyễn N Trang- Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án N dân Tỉnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2022/TLPT- KDTM ngày 06 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2022/KDTM-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án N dân huyện LV bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2022/QĐPT-KDTM, ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Tòa án N dân tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: NHTMCPQTVN(VIB).

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Sailing Tower, số 111A, đường Pasteur, phường BN, Quận 1, TPHCM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn N Vũ, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ: Ông Hà Hoàng H, sinh năm 1976, chức vụ - Giám đốc trung tâm quản lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Anh Nguyễn Thành T, sinh năm 1981, anh Trà Thanh Phúc, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà Huy S, số 7-9-11 MTL, phường ĐK, quận 1, TP HCM.

2. Bị đơn:

2.1. CTTNHHPĐ.

Địa chỉ: Số 285, ấp BPQ, xã BT, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp;
Người đại diện theo pháp luật: Anh Dương N G, chức vụ: Giám đốc.

2.2. Anh Dương N G, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 285, ấp BPQ, xã BT, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

3.1. Chị Dương Thị N S, sinh năm 1987.

3.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1951.

3.3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953.

3.4. Anh Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Số 241, khóm BH, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Chị Nguyễn Thị T N, sinh năm 1975.

3.6. Anh Ngô Thanh T, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Khóm BH, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp;

3.7. Anh Lữ N S, sinh năm 1965.

Người đại diện theo ủy quyền của anh S: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1986, địa chỉ: Số 187, khóm Bình Thạnh 2, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2022.

3.8. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1964.

3.9. Anh Lữ N T, sinh năm 1989.

3.10. Chị Trương Thị Bích L, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Số 240, khóm BH, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1935.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1986, địa chỉ: Số 187, khóm Bình Thạnh 2, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2022.

3.12. Anh Lữ Thanh H, sinh năm 1963.

3.13. Anh Lữ N N, sinh năm 1969.

3.14. Chị Lữ Thanh D, sinh năm 1971.

3.15. Anh Lữ N H, sinh năm 1974.

3.16. Chị Lữ Thị Thanh M, sinh năm 1981.

3.17. Chị Lữ Thanh N, sinh năm 1989.

3.18. Chị Lữ N Khả A, sinh năm 1995.

3.19. Anh Lữ N N, sinh năm 1997.

3.20. Em Lữ N Bảo Y, sinh năm 2002.

3.21. Em Lữ N N, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: Số 239, khóm BH, thị trấn LV, huyện LV; tỉnh Đồng Tháp.

3.22. Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban N dân huyện LV.

Địa chỉ: Khóm Bình Thạnh 1, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Anh T, anh G, chị T có mặt tại phiên tòa; anh Phúc, chị N S, bà V, bà N, anh Đ, chị N, anh T vắng mặt không lý do; chị T, anh T, chị L, anh H, anh N, chị D, anh H, chị M, chị N, chị A, anh N, chị Y, N N, bà N có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn NHTMCPQTVN(VIB) trình bày:

- *Đại diện hợp pháp của NHTMCPQTVN trình bày:* Vào ngày 27/4/2011, NHTMCPQTVN(VIB) - Chi nhánh An Giang (Gọi tắt là Ngân hàng) ký kết với Công ty TNHH Phúc Đ (Gọi tắt là Công ty Phúc Đ) hai Hợp đồng tín dụng gồm: Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 0019/HĐNT2-VIB621/11 và Phụ lục điều chỉnh và bổ sung Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 0019/HĐNT2-VIB621/11; Hợp đồng tín dụng số 0019/HĐTD2-VIB621/11 và Phụ lục điều chỉnh và bổ sung Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 0019/HĐTD2-VIB621/11, vay số T là 22.000.000.000 đồng, với mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh lương thực xuất khẩu. Thời hạn vay: Theo thời hạn của từng Khế ước nhận nợ, mỗi Khế ước nhận nợ không quá 04 tháng; Lãi suất vay: Áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, theo từng Khế ước nhận nợ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của Ngân hàng tại từng thời kỳ và phù hợp với qui định của pháp luật; Trả nợ gốc: Cuối kỳ, theo từng Khế ước nhận nợ; trả nợ lãi vào ngày 05 hàng tháng. Để bảo đảm cho khoản vay trên đến ngày 28/4/2011, giữa Ngân hàng với anh Dương N G, Công ty TNHH Phúc Đ tiến hành ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0019A/HD9TC-VIB621/11/BĐ được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 1239, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, T sản thế chấp đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ 5a, được Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy ngày 25/06/2004, cho anh Dương N G đứng tên chủ sở hữu, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện LV (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LV). Để

bảo đảm cho khoản vay trên đến ngày 08/7/2011, giữa Ngân hàng với chị Dương Thị N S, Công ty TNHH Phúc Đ tiến hành ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0019E/HD9TC-VIB621/11/BĐ được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 1826, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, T sản thế chấp đất đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện LV (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LV), gồm các thửa đất sau:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 5a, được Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 20/10/2006 cho chị Dương Thị N S đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 107b, tờ bản đồ số 5a, được Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 07/10/2005 cho chị Dương Thị N S đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 5b, được Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 05/10/2005 cho chị Dương Thị N S đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 924, tờ bản đồ số 4b, được Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 08/09/2005 cho chị Dương Thị N S đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 724, tờ bản đồ số 5a, được Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 06/07/2007 cho chị Dương Thị N S đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 5b, được Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 26/06/2007 cho chị Dương Thị N S đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 05 được Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 28/05/2007 cho chị Dương Thị N S đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 28, được Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/01/2010 cho chị Dương Thị N S đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28, được Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/01/2010 cho chị Dương Thị N S đứng tên chủ sở hữu.

Từ ngày 28/4/2011 đến ngày 11/07/2011, NHTMCPQTVN- Chi nhánh An Giang đã giải ngân cho Công ty TNHH Phúc Đ tổng cộng 07 khế ước nhận nợ (KUNN) với tổng số T là 14.200.000.000 đồng và 301,000 USD, cụ thể:

- Khế ước nhận nợ số 0019.01/KUNN2-VIB621/11 ký ngày 28/04/2011, số T 4.500.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 0019.02/KUNN2-VIB621/11 ký ngày 29/04/2011, số T 4.600.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 0019.03/KUNN2-VIB621/11 ký ngày 24/05/2011, số T 107.000 USD.

- Khế ước nhận nợ số 0019.04/KUNN2-VIB621/11 ký ngày 25/05/2011, số T 100.000 USD.

- Khế ước nhận nợ số 0019.05/KUNN2-VIB621/11 ký ngày 26/05/2011, số T 94.000 USD.

- Khế ước nhận nợ số 0019.06/KUNN2-VIB621/11 ký ngày 08/07/2011, số T 3.000.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 0019.07/KUNN2-VIB621/11 ký ngày 11/07/2011, số T 2.100.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thì Công ty Phúc Đ đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Mặc dù, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo mọi điều kiện nhưng phía Công ty Phúc Đ vẫn không trả nợ nên khoản vay đã chuyển S nợ quá hạn từ ngày 29/08/2011. Đến thời điểm này, Công ty Phúc Đ chỉ thanh toán được một phần khoản vay. Ngân hàng đã làm việc với Công ty Phúc Đ nhưng vẫn chưa thanh toán được. Tính đến ngày 09/09/2019, Công ty Phúc Đ còn nợ Ngân hàng TMCP Quốc Tế V Nam, Chi nhánh An Giang T vay còn nợ gốc là 11.961.000.000 đồng và 225,698.39 USD, nợ lãi là 407.388.888 đồng và 2,740.32 USD; nợ lãi quá hạn là 31.687.125.875 đồng và 191,247.52 USD. Tổng cộng là 44.055.514.763 đồng và 419,686.23 USD.

Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty Phúc Đ trả T vay còn nợ 44.055.514.763 đồng và 419,686.23 USD (Nợ gốc 11.961.000.000 đồng và 225,698.39 USD, nợ lãi 407.388.888 đồng và 2,740.32 USD; nợ lãi quá hạn 31.110.493.625 đồng và 187,845.11 USD), lãi tạm tính đến ngày 09/9/2019. Công ty Phúc Đ còn pH tiếp tục trả lãi trên số T chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 10/09/2019 cho đến khi thanh

toán xong toàn bộ khoản vay. Trường hợp Công ty Phúc Đ không trả được nợ thì yêu cầu Tòa án phát mãi T sản thế chấp của anh Dương N G, chị Dương Thị N S để đảm bảo các khoản vay của Công ty Phúc Đ các thửa đất nêu trên.

- Đại diện theo pháp luật của Công ty Phúc Đ là anh Dương N G trình bày: Anh G thống nhất theo lời trình bày của đại diện hợp pháp của NHTMCPQTVN về số T vay, mục đích vay, thời gian vay, thời hạn vay và có thế chấp quyền sử dụng đất, T sản gắn liền với đất. Trong quá trình Công ty Phúc Đ kinh doanh mặt hàng lúa gạo bị thua lỗ nhiều năm, đến nay Công ty Phúc Đ không còn khả năng thanh toán. Nay Công ty Phúc Đ đồng ý trả cho NHTMCPQTVN- Chi nhánh An Giang T vay còn nợ 44.055.514.763 đồng và 419,686.23 USD (Nợ gốc 11.961.000.000 đồng và 225,698.39 USD, nợ lãi 407.388.888 đồng và 2,740.32 USD; nợ lãi quá hạn 31.110.493.625 đồng và 187,845.11 USD). Nếu đến hạn trả nợ mà Công ty Phúc Đ không trả được nợ cho NHTMCPQTVN- Chi nhánh An Giang thì đồng ý bán T sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

- Đại diện hợp pháp của bà Võ Thị Đ, anh Lữ N N, chị Lữ Thanh D, chị Lữ Thị Thanh M, chị Lữ N N, chị Lữ N Bảo Y là chị Nguyễn Thị T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha chồng bà Đ tên cụ Võ Văn Vinh và mẹ kế bà Đ tên cụ Nguyễn Thị Tốt quản lý sử dụng. Đến năm 1976, cụ Tốt cho đất bà Đ và chồng là ông Lữ Trương Dai cất nhà để ở đến nay, không có phát sinh tranh chấp. Đến năm 1989, anh S con bà Đ lập gia đình thì bà Đ cho ông S phân đất giáp nhà bà Đ cất nhà để ở đến nay, không có phát sinh tranh chấp. Còn diện tích đất còn lại 267.4m², mục đích sử dụng đất ONT, bà Đ sử dụng đến nay. Trong quá trình sử dụng đất do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, lại không hiểu biết pháp luật nên bà Đ không đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không hề hay biết đất anh G khai bao trùm qua phần đất của bà Đ đang quản lý, sử dụng. Trước đây anh G thế chấp quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng có nói trừ phần đất của bà Đ đang sử dụng nhưng năm 2019, thì Tòa án xuống đo đạc thì phát hiện đất đã cấp giấy cho anh G. Nay bà Đ yêu cầu anh Dương N G trả lại quyền sử dụng đất diện tích 267.4m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ thì bà Đ tự nguyện di dời nhà, cây trồng vật kiến trúc và không yêu cầu anh G bồi thường chi phí di dời.

- *Đại diện hợp pháp của anh Lữ N S, chị Nguyễn Thị T, anh Lữ N T là chị Nguyễn Thị T trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Tốt quản lý sử dụng. Đến năm 1976, cụ Tốt cho đất bà Đ và chồng là ông Lữ Trương Dai cất nhà để ở đến nay, không có phát sinh tranh chấp. Năm 1989, khi anh S lập gia đình thì bà Đ cho ông S cất nhà để ở đến nay. Anh S là con bà Đ, diện tích mà anh S đang quản lý sử dụng theo đo đạc thực tế diện tích 67.5m². Trong quá trình sử dụng đất do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, lại không hiểu biết pháp luật nên không đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không hề hay biết gia đình anh G khai bao trùm qua phần đất của anh S đang quản lý, sử dụng. Nay anh S yêu cầu anh Dương N G trả lại quyền sử dụng đất diện tích 67.5m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S thì tự nguyện di dời nhà, cây trồng vật kiến trúc và không yêu cầu anh G bồi thường chi phí di dời.

- *Anh Dương N G trình bày:* Về nguồn gốc đất tranh chấp trước đây không rõ, anh G không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, anh S, mà cho rằng đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh G.

- *Đại diện hợp pháp của NHTMCPQTVN trình bày:* Không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, anh S vì khi Ngân hàng cho Công ty Phúc Đ vay T thì có đi khảo sát thực tế đất, nhưng phía bà Đ, anh S không tranh chấp.

- *Chị Dương Thị N S, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Tấn Đ vắng mặt không lí do và không có văn bản trình bày ý kiến.*

- *Anh Lữ Thanh H, chị Lữ Thanh N, chị Lữ N Khả A, anh Lữ N N có đơn xin vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.*

- *Đại diện theo pháp luật của Ủy ban N dân huyện LV: Bà Nguyễn Thị N, chức vụ: Chủ tịch có đơn xin vắng mặt.*

Tại quyết định bản án sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án N dân huyện LV đã xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Võ Thị Đ yêu cầu anh Dương N G trả quyền sử dụng đất diện tích 26.8m², thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ số 5a, do anh Dương N G đứng tên quyền sử dụng đất.

Đình chỉ một phần yêu cầu của anh Lữ N S yêu cầu anh Dương N G trả quyền sử dụng đất diện tích 45.4m², thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ số 5a, do anh Dương N G đứng tên quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Đ yêu cầu anh Dương N G trả lại quyền sử dụng đất diện tích 237.2m², thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ số 5a, do anh Dương N G đứng tên quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lữ N S yêu cầu anh Dương N G trả lại quyền sử dụng đất diện tích 44.6m², thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ số 5a, do anh Dương N G đứng tên quyền sử dụng đất.

Buộc CTTNHHPĐ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam - Chi nhánh An Giang T vay còn nợ vốn gốc 11.961.000.000 đồng và 225,698.39 USD, lãi tạm tính đến ngày 09/9/2019 là 31.517.882.513 đồng và 190,585.43 USD (Gồm lãi trong hạn 407.388.888 đồng và 2,740.32 USD; lãi quá hạn 31.110.493.625 đồng và 187,845.11 USD), tổng cộng 44.055.514.763 đồng và 419,686.23 USD.

Số T trên sẽ được tiếp tục tính lãi theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 0019/HĐNT2-VIB621/11 và Phụ lục điều chỉnh và bổ sung Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 0019/HĐNT2-VIB621/11 ngày 27 tháng 4 năm 2011; Hợp đồng tín dụng số 0019/HĐTD2-VIB621/11 và Phụ lục điều chỉnh và bổ sung Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 0019/HĐTD2-VIB621/11 ngày 27 tháng 4 năm 2011 và các Khế ước nhận nợ số 0019.01/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 28/04/2011, số T 4.500.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 0019.02/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 29/04/2011, số T 4.600.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 0019.03/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 24/05/2011, số T 107,000 USD. Khế ước nhận nợ số 0019.04/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 25/05/2011, số T 100.000 USD. Khế ước nhận nợ số 0019.05/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 26/05/2011, số T 94.000 USD. Khế ước nhận nợ số 0019.06/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 08/07/2011, số T 3.000.000.000 đồng. Khế ước nhận nợ số 0019.07/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 11/07/2011, số T 2.100.000.000 đồng.

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0019E/HD9TC-VIB621/11/BĐ ngày 08/7/2011 giữa Ngân hàng Thương mại

Cổ phần Quốc Tế V Nam - Chi nhánh An Giang với chị Dương Thị N S là hợp pháp.

Công nhận một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0019A/HD9TC-VIB621/11/BĐ ngày 28 tháng 4 năm 2011 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam - Chi nhánh An Giang với anh Dương N G phần diện tích đất còn lại thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ số 5a, do anh Dương N G đứng tên quyền sử dụng đất (Trừ phần đất bà Võ Thị Đ được quyền sử dụng diện tích 237.2m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M15, M14, M13, M11, M12, về M1, mục đích sử dụng đất ở và anh Lữ N S được quyền sử dụng diện tích 44.6m², trong phạm vi các mốc M11, M13, M14, M15, M7, M8, M9, M10 về M11, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp).

Buộc anh Dương N G trả lại quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Đ diện tích 237.2m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M15, M14, M13, M11, M12, về M1, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc anh Dương N G trả lại quyền sử dụng đất cho anh Lữ N S diện tích 44.6m² trong phạm vi các mốc M11, M13, M14, M15, M7, M8, M9, M10 về M11, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Võ Thị Đ được quyền sử dụng diện tích 237.2m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M15, M14, M13, M11, M12, về M1, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. (Nhà, đất do bà Võ Thị Đ đang quản lý, sử dụng).

Anh Lữ N S được quyền sử dụng diện tích 44.6m², trong phạm vi các mốc M11, M13, M14, M15, M7, M8, M9, M10 về M11, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. (Nhà, đất do anh Lữ N S đang quản lý, sử dụng).

Đề nghị Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng diện tích 237.2m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M15, M14, M13, M11, M12, về M1, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà Võ Thị Đ.

Đề nghị Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng diện tích 44.6m², trong phạm vi các mốc M11, M13, M14, M15, M7, M8, M9, M10 về M11, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho anh Lữ N S.

Bà Võ Thị Đ, anh Lữ N S được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp CTTNHHPĐ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam - Chi nhánh An Giang có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý T sản thế chấp đảm bảo cho số T vay (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0019E/HD9TC-VIB621/11/BĐ ngày 08/7/2011 và một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0019A/HD9TC-VIB621/11/BĐ ngày 28 tháng 4 năm 2011) để thu hồi nợ.

Sau khi xử lý T sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì CTTNHHPĐ pH có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế V Nam - Chi nhánh An Giang cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu còn thừa thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế V Nam - Chi nhánh An Giang pH trả lại cho Bên thế chấp.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2019; ngày 26/01/2021; ngày 18/11/2021 và sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp ngày 06/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LV).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam tự nguyện nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số T 2.500.000 đồng đã nộp và chi xong.

Buộc anh Dương N G trả lại cho bà Võ Thị Đ, anh Lữ N S chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số T 3.209.000 đồng.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

CTTNHHPĐ nộp 161.936.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Anh Dương N G nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam nộp 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được khấu trừ vào T tạm ứng án phí đã nộp 80.909.000 đồng theo lai thu số 0006376 ngày 29 tháng 10 năm 2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam được nhận lại T tạm ứng án phí đã nộp 77.909.000 đồng, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV.

Anh Lữ N S được nhận lại T tạm ứng án phí đã nộp 3.375.000 đồng theo lai thu số 0013967 ngày 19 tháng 03 năm 2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 26/8/2022 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam là nguyên đơn kháng cáo một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án N dân huyện LV.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Không công nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Đ diện tích 237,2m² và anh Lữ N S diện tích 44,6m².

- Công nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp số 0019A/HĐTC2-VIB621/11/BĐ ngày 28/4/2011 được ký kết giữa NHTMCPQTVN- Chi nhánh An Giang với anh Dương N G. Đồng thời, NHTMCPQTVN được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 5a để thu hồi nợ.

Ngày 29/8/2022 anh Dương N G kháng cáo một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án N dân huyện LV. Anh Dương N G yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm số: 01/2022/KDTM-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án N dân huyện LV. Yêu cầu bà Võ Thị Đ và anh Nguyễn N S giao trả đất lại cho anh G.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

Người đại diện theo ủy quyền Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Anh Dương N G kháng cáo một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án N dân huyện

LV. Yêu cầu bà Võ Thị Đ và anh Nguyễn N S giao trả đất lại cho anh G.

Đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng Quốc Tế và anh G L quan đến tranh chấp QSD đất giữa bà Đ, anh S và anh G gồm diện tích 237,2m² và 44,6m² do hộ bà Đ, hộ anh S đang quản lý, sử dụng cất nhà ở thuộc một phần thửa 04, TĐĐ 5a, diện tích 4.732m² do anh G đứng tên GCN ngày 25/6/2004. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, trên đất tranh chấp có căn nhà gỗ thao lao, lợp tol của bà Đ cất trên 30 năm; căn nhà gỗ thao lao, lợp tol của anh S cất năm 1989.

Ngân hàng Quốc Tế yêu cầu công nhận toàn bộ Hợp đồng thế chấp QSD đất ngày 28/4/2011 giữa anh G và Ngân hàng Quốc Tế đối với thửa 04 để đảm bảo khoản vay của Công ty Phúc Đ. Anh G đồng ý yêu cầu của Ngân hàng Quốc Tế. Bà Đ, anh S không đồng ý yêu cầu của Ngân hàng Quốc Tế, yêu cầu anh G trả QSD đất cho bà Đ diện tích 237,2m², trả QSD đất cho anh S diện tích 44,6m² thuộc một phần thửa 04. Ngân hàng Quốc Tế và anh G không đồng ý yêu cầu của bà Đ, anh S.

Anh G cho rằng nguồn gốc đất trước đây không rõ, nghe nói đất của bà cổ là Nguyễn Thị Tốt cho bà ngoại là Nguyễn Thị Lang, năm 2004 bà Lang tặng cho anh G đứng tên GCNQSD đất ngày 25/6/2004. Anh G nghe nói sau năm 1975, bà Tốt, bà Lang thấy gia đình bà Đ khó khăn nên cho cất nhà ở trên đất, chỉ cho ở nhờ nhưng không có giấy tờ chứng minh. Anh G cho rằng không có quan hệ họ hàng gì với bà Đ, sau khi được cấp GCNQSD đất anh G vẫn cho bà Đ, anh S ở trên đất, không tranh chấp yêu cầu trả đất.

Đại diện Ngân hàng Quốc Tế cho rằng trước khi ký Hợp đồng thế chấp có thẩm định đất, có phát hiện căn nhà của bà Đ và căn nhà của anh S trên đất thế chấp thuộc thửa 04, anh G nói chỉ cho bà Đ, anh S ở nhờ nên tin tưởng, không gặp bà Đ, anh S để thẩm định rõ đất thế chấp.

Bà Đ, anh S cho rằng nguồn gốc đất của cha mẹ là ông Võ Văn Vinh và bà Nguyễn Thị Tốt cho vợ chồng bà Đ cất nhà ở từ năm 1976, anh S cất nhà ở kế bên nhà bà Đ từ năm 1989, bà Đ, anh S đã quản lý, sử dụng đất ổn định đến

nay, không ai tranh chấp. Do hoàn cảnh khó khăn nên chưa đi kê khai đăng ký QSD đất. Đến năm 2019, Ngân hàng tranh chấp với anh G, Tòa án đến đo đạc mới biết anh G thế chấp cả phần đất của bà Đ, anh S đang sử dụng nên phát sinh tranh chấp.

Theo Công văn số 32/UBND-NC ngày 29/03/2022 của UBND huyện LV cung cấp thông tin hồ sơ cấp GCNQSD đất cho anh G đối với thửa 04 không có hồ sơ đo đạc, do đó không xác định được trên đất có căn nhà của hộ bà Đ và căn nhà của hộ anh S đã ở trên đất.

Đồng thời, những người làm chứng gồm ông Dương Văn Năm (cha anh G), bà Nguyễn Thị Lại, ông Nguyễn Văn Út (là hàng xóm) trình bày: bà Lang là dâu của bà Tốt, bà Đ là con gái bà Tốt. Năm 1975, bà Tốt cho bà Đ cất nhà ở lúc đó đất hầm hố, bà Đ đã san lấp mới cất nhà ở như hiện nay. Gia đình bà Đ hoàn cảnh rất khó khăn, con đông, không hiểu biết pháp luật nên chưa đi kê khai QSD đất. Bà Lang sống chung với bà Tốt, bà Lang đã đăng ký và đứng tên bao trùm luôn phần đất của bà Đ, anh S sử dụng, sau đó bà Lang tặng cho cháu ngoại là anh G đứng tên. Những người làm chứng khẳng định đất tranh chấp là của bà Đ, có nguồn gốc của bà Tốt cho bà Đ cất nhà ở từ năm 1975 đến nay.

Cho thấy, nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Vinh, bà Tốt cho bà Đ quản lý, sử dụng từ năm 1976. Khi nhận T sản thế chấp, Ngân hàng có thẩm định biết trên đất có căn nhà của bà Đ, anh S nhưng không có ý kiến, chữ ký của bà Đ, anh S. Ngân hàng cho rằng bà Đ, anh S biết việc anh G thế chấp nhưng không tranh chấp, trình bày của Ngân hàng không được bà Đ, anh S thừa nhận.

Xét thấy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Đ, anh S; chỉ công nhận một phần Hợp đồng thế chấp QSD đất ngày 28/4/2011 giữa Ngân hàng Quốc Tế và anh G đối với diện tích còn lại thuộc một phần thửa 04, TĐĐ 5a do anh G đứng tên sau khi trừ 237,2m² công nhận QSD đất cho bà Đ và 44,6m² công nhận QSD đất cho anh S là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Ngân hàng Quốc Tế và anh G không có chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng Quốc Tế và kháng cáo của anh G là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định: không chấp nhận kháng cáo của NHTMCPQTVN(VIB), không chấp nhận kháng cáo của anh Dương N G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét anh Dương N G kháng cáo một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án N dân huyện LV. Yêu cầu bà Võ Thị Đ và anh Nguyễn N S giao trả đất lại cho anh G.

[1.1]. Nguồn gốc là của cha bà Đ là cụ Võ Văn Vinh và mẹ kế bà Đ là cụ Nguyễn Thị Tốt quản lý sử dụng. Đến năm 1976, cụ Tốt, cụ Vinh cho đất bà Đ và ông Lữ Trương Dai (chồng bà Đ) cất nhà ở đến nay. Đến năm 1989, khi anh S con bà Đ lập gia đình thì bà Đ cho anh S phần đất giáp nhà bà Đ cất nhà ở đến nay. Do đó, bà Võ Thị Đ yêu cầu anh Dương N G trả lại quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế diện tích 237,2m², loại đất ONT (Trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M15, M14, M13, M11, M12, về M1). Anh Lữ N S yêu cầu anh Dương N G trả lại quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế diện tích 44,6m², loại đất ONT (Trong phạm vi các mốc M11, M13, M14, M15, M7, M8, M9, M10 về M11).

Anh G cho rằng, đất này có nguồn gốc của bà ngoại là bà Nguyễn Thị Lang tặng cho anh G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bà Đ với bà Lang quen biết như thế nào thì anh không biết. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh đứng tên đã thế chấp vay Ngân hàng nên không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ và anh S.

Tại công văn số 32/UBND-NC ngày 29/03/2022 của Ủy ban N dân huyện LV xác định: “...Ngày 25 tháng 6 năm 2004, Ủy ban N dân huyện LV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Dương N G với diện tích 4.732m².....Do đây là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có cấp T sản gắn liền với đất không có quy định kiểm tra, đo đạc T sản trên đất, do đó không xác định được trên đất có nhà của hộ bà Đ và nhà của hộ anh S đã cất nhà ở trên đất....”. Theo trả lời Công văn số 1522/CNHLVO ngày 03/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LV xác định: “.....Vị trí hộ anh Lữ N S

và hộ bà Võ Thị Đ xây dựng nhà ở thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 5a được cấp giấy chứng nhận cho anh Dương N G....”.

Hội đồng xét xử xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà Đ, anh S với anh G có nguồn gốc là của cha bà Võ Thị Đ là cụ Võ Văn Vinh và mẹ kế của bà Đ là cụ Nguyễn Thị Tốt; còn bà Nguyễn Thị Lang là bà ngoại của anh G và là dâu cụ Tốt, cụ Vinh. Bà Lang được Ủy ban N dân huyện LV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/6/2004 đến ngày 25/6/2004 bà Lang tặng cho anh G. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lang thì bà Đ và anh S không biết nên không xảy ra tranh chấp cho đến khi Ngân hàng khởi kiện anh G thì bà Đ và anh S mới biết phần đất đang tranh chấp đã được Ủy ban N dân huyện LV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lang nên mới tranh chấp cho đến nay. Căn cứ các T liệu có trong hồ sơ vụ án đã thu thập được thể hiện phần đất bà Đ và anh S đang quản lý, sử dụng là cụ Vinh và cụ Tốt cho bà Đ khoảng năm 1976, bà Đ và anh S đã quản lý, sử dụng ổn định lâu dài cho đến nay. Tại cấp sơ thẩm, anh G cũng xác định đất bà Đ sử dụng đất khoảng năm 1976 đến nay, nguồn gốc đất như thế nào anh G không xác định được, đất anh G đứng tên thuộc thửa số 04 là của bà Nguyễn Thị Lang để lại. Điều này còn phù hợp với lời trình bày của người làm chứng: “..... Bà Lang là dâu của cụ Tốt và bà Đ là con gA cụ Tốt, trước đây bà Lang sống chung với cụ Tốt, còn bà Đ là con gA có chồng về Sài Gòn ở, khoảng 1975 thì cụ Tốt cho đất bà Đ ở cho đến nay. Cụ Tốt cho đất bà Đ khoảng năm 1975, chiều Nng, chiều dài không nhớ, thời điểm đó đất hàm hỏ, bà Đ S lấp bằng phẳng như hôm nay mới ở được. Anh G là cháu ngoại bà Lang nên bà Lang cho anh G đứng tên. Phần đất bà Đ đang tranh chấp với anh G là đất của bà Đ, nguồn gốc đất là của cụ Tốt cho bà Đ khoảng năm 1975, bà Lang đứng tên bao trùm luôn phần đất của bà Đ, sau đó bà Lang tặng cho lại anh G. Lí do bà Đ không đi kê khai, do hoàn cảnh gia đình bà Đ rất khó khăn, con đông, không hiểu biết nên chưa đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Bà Đ không còn phần đất nào khác”. Điều này cho thấy bà Đ và anh S quản lý, sử dụng từ năm 1976 cho đến nay là phù hợp, còn bà Nguyễn Thị Lang được Ủy ban N dân huyện LV cấp giấy ngày 07 tháng 6 năm 2004 là sau thời điểm bà Đ và anh S quản lý, sử dụng mà không có ý kiến của bà Đ và ý kiến của anh S để xác định đất đang tranh chấp là của ai mới có căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đó mới đúng pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ và anh S là phù hợp với quy định của pháp luật. Tại cấp

phúc thẩm anh G cũng không cung cấp chứng cứ mới chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Dương N G.

[2]. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam là nguyên đơn kháng cáo một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án N dân huyện LV. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Không công nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Đ diện tích 237,2m² và ông Lữ N S diện tích 44,8m².

- Công nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp số 0019A/HĐTC2-VIB621/11/BĐ ngày 28/4/2011 được ký kết giữa NHTMCPQTVN- Chi nhánh An Giang với anh Dương N G. Đồng thời, NHTMCPQTVN được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 5a để thu hồi nợ.

Xét NHTMCPQTVN- Chi nhánh An Giang với anh Dương N G có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0019A/HD9TC-VIB621/11/BĐ được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 1239, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, T sản thế chấp được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện LV (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LV), trước khi ký Hợp đồng thế chấp thì đại diện Ngân hàng có đến phần đất thế chấp thẩm định có phát hiện bà Đ và nhà của anh S trên phần đất thuộc thửa số 04, do anh G đứng tên nhưng không tranh chấp nên không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, anh S. Như nhận định tại mục [1.1] Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh G nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0019A/HD9TC-VIB621/11/BĐ giữa NHTMCPQTVN- Chi nhánh An Giang với anh Dương N G vô hiệu một phần (Trừ phần diện tích 281,8m² đất bà Đ, anh S đang quản lý sử dụng, thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ số 5a, do anh G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của NHTMCPQTVN như đã nhận định trên.

[3]. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án N dân huyện LV đã xử là phù hợp, có căn cứ nên giữ nguyên bản án. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc CTTNHHPĐ trả cho Ngân hàng

Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam - Chi nhánh An Giang T vay còn nợ vốn gốc 11.961.000.000 đồng và 225,698.39 USD, lãi tạm tính đến ngày 09/9/2019 là 31.517.882.513 đồng và 190,585.43 USD (Gồm lãi trong hạn 407.388.888 đồng và 2,740.32 USD; lãi quá hạn 31.110.493.625 đồng và 187,845.11 USD), tổng cộng 44.055.514.763 đồng và 419,686.23 USD là không đúng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam khởi kiện với tư cách là nguyên đơn nên buộc buộc CTTNHHPĐ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam mới đúng nên điều chỉnh lại, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4]. Xét lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[5]. Do yêu cầu kháng cáo của NHTMCPQTVN và anh Dương N G không được chấp nhận nên NHTMCPQTVN và anh Dương N G phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[6]. Các phần còn lại của bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Quốc Tế V Nam.
- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Dương N G.
- Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Võ Thị Đ yêu cầu anh Dương N G trả quyền sử dụng đất diện tích 26,8m², thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ số 5a, do anh Dương N G đứng tên quyền sử dụng đất.

Đình chỉ một phần yêu cầu của anh Lữ N S yêu cầu anh Dương N G trả quyền sử dụng đất diện tích 45,4m², thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ số 5a, do anh Dương N G đứng tên quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Đ yêu cầu anh Dương N G trả lại quyền sử dụng đất diện tích 237,2m², thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ số 5a, do anh Dương N G đứng tên quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lữ N S yêu cầu anh Dương N G trả lại quyền sử dụng đất diện tích 44,6m², thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ số 5a, do anh Dương N G đứng tên quyền sử dụng đất.

Buộc CTTNHHPĐ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam T vay còn nợ vốn gốc 11.961.000.000 đồng và 225,698.39 USD, lãi tạm tính đến ngày 09/9/2019 là 31.517.882.513 đồng và 190,585.43 USD (Gồm lãi trong hạn 407.388.888 đồng và 2,740.32 USD; lãi quá hạn 31.110.493.625 đồng và 187,845.11 USD), tổng cộng vốn và lãi 44.055.514.763 đồng và 419,686.23 USD.

Số T trên sẽ được tiếp tục tính lãi theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 0019/HĐNT2-VIB621/11 và Phụ lục điều chỉnh và bổ sung Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 0019/HĐNT2-VIB621/11 ngày 27 tháng 4 năm 2011; Hợp đồng tín dụng số 0019/HĐTD2-VIB621/11 và Phụ lục điều chỉnh và bổ sung Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 0019/HĐTD2-VIB621/11 ngày 27 tháng 4 năm 2011 và các Khế ước nhận nợ số 0019.01/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 28/04/2011, số T 4.500.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 0019.02/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 29/04/2011, số T 4.600.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 0019.03/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 24/05/2011, số T 107,000 USD. Khế ước nhận nợ số 0019.04/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 25/05/2011, số T 100.000 USD. Khế ước nhận nợ số 0019.05/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 26/05/2011, số T 94.000 USD. Khế ước nhận nợ số 0019.06/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 08/07/2011, số T 3.000.000.000 đồng. Khế ước nhận nợ số 0019.07/KU'NN2-VIB621/11 ký ngày 11/07/2011, số T 2.100.000.000 đồng.

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0019E/HD9TC-VIB621/11/BĐ ngày 08/7/2011 giữa Ngân hàng Thương mại

Cổ phần Quốc Tế V Nam - Chi nhánh An Giang với chị Dương Thị N S là hợp pháp.

Công nhận một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0019A/HD9TC-VIB621/11/BĐ ngày 28 tháng 4 năm 2011 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam - Chi nhánh An Giang với anh Dương N G phần diện tích đất còn lại thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ số 5a, do anh Dương N G đứng tên quyền sử dụng đất (Trừ phần đất bà Võ Thị Đ được quyền sử dụng diện tích 237,2m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M15, M14, M13, M11, M12, về M1, mục đích sử dụng đất ở và anh Lữ N S được quyền sử dụng diện tích 44,6m², trong phạm vi các mốc M11, M13, M14, M15, M7, M8, M9, M10 về M11, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp).

Buộc anh Dương N G trả lại quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Đ diện tích 237,2m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M15, M14, M13, M11, M12, về M1, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc anh Dương N G trả lại quyền sử dụng đất cho anh Lữ N S diện tích 44,6m² trong phạm vi các mốc M11, M13, M14, M15, M7, M8, M9, M10 về M11, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Võ Thị Đ được quyền sử dụng diện tích 237,2m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M15, M14, M13, M11, M12, về M1, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. (Nhà, đất do bà Võ Thị Đ đang quản lý, sử dụng).

Anh Lữ N S được quyền sử dụng diện tích 44,6m², trong phạm vi các mốc M11, M13, M14, M15, M7, M8, M9, M10 về M11, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. (Nhà, đất do anh Lữ N S đang quản lý, sử dụng).

Đề nghị Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng diện tích 237,2m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M15, M14, M13, M11, M12, về M1, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà Võ Thị Đ.

Đề nghị Ủy ban N dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng diện tích 44,6m², trong phạm vi các mốc M11, M13, M14, M15, M7, M8, M9, M10 về M11, mục đích sử dụng đất ở, đất thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ 5a, do anh Dương N G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho anh Lữ N S.

Bà Võ Thị Đ, anh Lữ N S được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp CTTNHHPD không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý T sản thế chấp đảm bảo cho số T vay (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0019E/HD9TC-VIB621/11/BĐ ngày 08/7/2011 và một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0019A/HD9TC-VIB621/11/BĐ ngày 28 tháng 4 năm 2011) để thu hồi nợ.

Sau khi xử lý T sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì CTTNHHPD pH có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế V Nam cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu còn thừa thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế V Nam pH trả lại cho bên thế chấp.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2019; ngày 26/01/2021; ngày 18/11/2021 và sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp ngày 06/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LV).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam tự nguyện nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số T 2.500.000 đồng đã nộp và chi xong.

Buộc anh Dương N G trả lại cho bà Võ Thị Đ, anh Lữ N S chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số T 3.209.000 đồng.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

CTTNHHPĐ nộp 161.936.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Anh Dương N G nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam nộp 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được khấu trừ vào T tạm ứng án phí đã nộp 80.909.000 đồng theo lai thu số 0006376 ngày 29 tháng 10 năm 2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam được nhận lại T tạm ứng án phí đã nộp 77.909.000 đồng, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV.

Anh Lữ N S được nhận lại T tạm ứng án phí đã nộp 3.375.000 đồng theo lai thu số 0013967 ngày 19 tháng 03 năm 2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV.

3. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế V Nam pH chịu 2.000.000 đồng nhưng được trừ vào 2.000.000 đồng T tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013631 ngày 14/9/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV.

Anh Dương N G pH chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào 2.000.000 đồng T tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013635 ngày 16/9/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV. Anh G được nhận lại 1.700.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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, 7a, 7b 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:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện LV;
- Chi cục THADS huyện LV;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Tr).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước

