

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số 01/2020/KDTM-PT

Ngày 06/11/2020

Về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy chỉnh lý đăng ký biến động quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Cường, ông Nguyễn Xuân Điền

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 11 năm 2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 23/TBTL-TA ngày 28/7/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy chỉnh lý đăng ký biến động quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu*” do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2020/QĐ-PT ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần S;

Địa chỉ trụ sở: 266-268 đường N, Phường Y, Quận Y1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo Văn bản ủy quyền số 3905/2019/GUQ-PL ngày 16/12/2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S là ông Nguyễn Quang T (Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Quảng Ngãi). Tại Các Văn bản ủy quyền số 12/2020/GUQ-CNQNI ngày 21/01/2020 và số 92/2020/GUQ-QNI ngày 18/5/2020, ông Nguyễn Quang T ủy quyền lại cho:

(a). Ông Trần Minh H (Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S - chi nhánh Quảng Ngãi; địa chỉ trụ sở: 449 đường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi), ông H có mặt;

(b). Ông Hồ Cảnh Th (Phó phụ trách Phòng giao dịch B thuộc Ngân hàng Thương mại cổ phần S - chi nhánh Quảng Ngãi; địa chỉ trụ sở: 479 đường P, thị trấn C, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi), ông Thái có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V. Địa chỉ trụ sở: 79 đường T1, phường N1, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Quang A (Giám đốc Công ty hiện đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam K, xã A1, huyện H1, tỉnh Bình Định), ông A vắng mặt.

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

3.1. Ông Ông Hoàng Quang T2, sinh năm 1967 và bà Hồ Thị Thu Th1 sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Xóm 2, thôn N2, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

3.2. Ông Phạm Quang A, sinh năm 1984; địa chỉ: Xóm 3, thôn N2, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, ông A là Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh V hiện đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam K, xã A1, huyện H1, tỉnh Bình Định, vắng mặt.

3.3. Bà Lê Thị Th2 sinh năm 1985, vợ ông A, vắng mặt;

3.4. Cháu Phạm Quang V1, sinh ngày 06/7/2004, con ông A, vắng mặt;

3.5. Cháu Phạm Quang T2, sinh ngày 29/3/2011, con ông A, vắng mặt;

Bà Th2 là người đại diện theo pháp luật cho hai con.

3.6. Bà Phạm Thị Kh, sinh năm 1973, vắng mặt;

3.7. Cụ Phạm Quang L, sinh năm 1932, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Xóm 3, thôn N2, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

3.8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ trụ sở: 163 đường HV, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo ủy quyền là ông Lâm Văn Ph (Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - chi nhánh huyện B), vắng mặt.

3.9. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện B; địa chỉ trụ sở: Thị trấn C, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật là ông Lâm Văn Ph (Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - chi nhánh huyện B), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.10. Văn phòng Công chứng B địa chỉ trụ sở: Thị trấn C, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật là ông Ngô Hồng Th3 (Trưởng Văn phòng Công chứng B) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ trụ sở: Thị trấn C, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo ủy quyền là ông Đoàn Hà Y (Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.12. Ngân hàng Thương mại cổ phần S; địa chỉ hội sở: 266-268 đường N, Phường Y, Quận Y1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Ngân hàng TMCP S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 04/10/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày: Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh V (sau đây viết tắt là Công ty V - Bên vay) và ông Phạm Quang A, vợ là bà Lê Thị Th2 (Bên bảo đảm) ký *Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức* và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung *Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức* với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (sau đây viết tắt là

Ngân hàng) như sau: Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD1705900088 ngày 28/02/2017 và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD1705900088-01 ngày 24/5/2017, số LD1705900088-02 ngày 27/02/2018 và số LD1705900088-03 ngày 14/8/2018; số tiền vay 940.000.000 đồng; mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng đến hết ngày 26/02/2019; phương thức trả nợ: Lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay gồm:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BY 113467, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01721 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 19/11/2015, tại xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, theo *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác* số LD1705900088/HĐTC04, được Văn phòng Công chứng B chứng nhận, số công chứng 713, quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 03/3/2017, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03/3/2017 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện B. Đồng thời ông A, bà Th2 lập cam kết thế chấp toàn bộ công trình xây dựng trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 1710 tờ bản đồ số 4, theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BQ 019712, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CHI676 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/12/2014, tại thôn N2, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, theo *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác* số LD1705900088-02/HĐTC được Văn phòng Công chứng B chứng nhận, số công chứng 671, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2017, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/3/2017 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh B.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BQ 019725, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CHI675 do ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/12/2014, tại thôn N2, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, theo *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác* số LD1705900088-03/HĐTC được Văn phòng Công chứng B chứng nhận, số công chứng 670, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2017, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/3/2017 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi-Chi nhánh huyện B.

Công ty V thường xuyên vi phạm nghĩa vụ thanh toán và nay không thanh toán nợ nữa nên Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty V trả Ngân hàng tính đến ngày 18/5/2020 tổng số tiền 488.703.889 đồng (gồm dư nợ gốc 322.500.000 đồng, lãi trong hạn 20.020.260 đồng, lãi quá hạn 146.183.629 đồng, chưa bao gồm lãi, lãi quá hạn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đến lúc Công ty V trả hết nợ cho Ngân hàng); yêu cầu được xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, nếu tài sản thế chấp phát mãi không đủ trả nợ thì yêu cầu Công ty V tiếp tục trả theo Hợp đồng tín dụng đến khi xong nghĩa vụ.

Đối với yêu cầu của ông Ông Hoàng Quang T2 về tuyên bố *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác* số LD1705900088-03/HĐTC được Văn phòng Công chứng B chứng nhận, số công chứng 670, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2017 vô hiệu thì Ngân

hàng không đồng ý vì Ngân hàng nhận thế chấp tài sản của cá nhân là căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, nên việc cho vay thế chấp bằng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1 đã được công chứng và đăng ký thế chấp là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật. Trong quá trình cho vay Ngân hàng không biết và không thể biết việc tranh chấp thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, ngoài ra việc tìm hiểu quá trình hình thành tài sản là nằm ngoài khả năng của Ngân hàng.

- Bị đơn là Công ty TNHH Kinh doanh V do ông Phạm Quang A (ông A còn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo pháp luật của các cháu Phạm Quang V1, Phạm Quang T2) trình bày: Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh V (sau đây viết tắt là Công ty V) có ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần S (sau đây viết tắt là Ngân hàng) Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD1705900088 ngày 28/02/2017 và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD1705900088-01 ngày 24/5/2017, số LD1705900088-02 ngày 27/02/2018 và số LD1705900088-03 ngày 14/8/2018; số tiền vay 940.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Sau khi vay Công ty V đã trả Ngân hàng 617.500.000 nợ gốc, sau đó, vì ông Phạm Quang A bị bắt đi chấp hành hình phạt tù từ tháng 11/2018 nên Công ty V không có điều kiện tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng. Hiện nay, Công ty V còn nợ Ngân hàng số tiền 322.500.000 đồng nợ gốc và tiền nợ lãi theo như tính toán của Ngân hàng, ông A đồng ý trả nợ nhưng đề nghị được khoan nợ và Ông sẽ trả sau khi chấp hành xong hình phạt tù.

Về tài sản thế chấp như Ngân hàng trình bày. Khi Ngân hàng xuống kiểm tra và định giá tài sản thế chấp thì nhân viên Ngân hàng có lúc gặp cha ông A là cụ Phạm Quang L, cũng có lúc không gặp. Việc ký các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đều được thực hiện tại trụ sở Ngân hàng và Văn phòng Công chứng B. Trên thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1 có một ngôi nhà cấp 4 là do vợ chồng ông A, bà Lê Thị Th2 xây dựng trên nền móng ngôi nhà cũ. Tất cả các công trình được xây dựng trên thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1 đều do vợ chồng ông A, bà Th2 bỏ tiền ra xây dựng. Nay Ngân hàng có yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Công ty V vay của Ngân hàng thì ông A cũng đồng ý xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tuy nhiên, ông A đề nghị Ngân hàng tạm thời chưa xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1 vì trên đất có ngôi nhà cụ L đang ở, nếu Ngân hàng xử lý thì cụ L không còn chỗ ở nào khác, trong khi cụ L đã gần 90 tuổi. Quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, thôn N2, xã B1 là của gia đình cụ L vì trên đất có những ngôi mộ của ông bà và bà con của cụ L đã được chôn cất từ lâu. Về giấy tờ chứng minh nguồn gốc thửa đất hay thời gian sử dụng đất từ năm nào thì ông A không biết. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ L với ông A được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 23/12/2015, nên ông A đã được tặng cho hợp pháp, do đó ông A không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 1711, tờ

bản đồ số 4, xã B1 là của cha ông Ông Hoàng Quang T2 là cụ Huỳnh Trì cho ông T2 từ năm 1992 và vợ chồng ông T2 đã trồng cây lâu năm. Khi Tòa án nhân dân thành phố Q1 dẫn người đến đo đất, vợ chồng ông T2 được người dân báo, lúc đó vợ chồng đến đám đất mới biết thửa đất của vợ chồng Ông nhưng Ủy ban nhân dân huyện B lại cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BQ 019725 (sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 1675) ngày 30/12/2014 cho cụ Phạm Quang L (cha của ông Phạm Quang A). Ngày 23/12/2015 cụ L lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất cho con trai là ông A, công chứng tại Văn phòng Công chứng huyện B. Ngày 14/8/2018, ông A và vợ bà Lê Thị Th2 ký Hợp đồng ủy quyền với nội dung bà Th2 được đồng sử dụng thửa đất, công chứng tại Văn phòng Công chứng huyện B. Ngày 28/02/2017, ông A thế chấp thửa đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ vay tiền của Công ty V. Nay ông T2, bà Th1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc cụ L, ông A và bà Th2 trả lại thửa đất; yêu cầu hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BQ 019725; tuyên bố Hợp đồng tặng cho thửa đất giữa cụ L với ông A vô hiệu; hủy chỉnh lý biến động sang tên thửa đất từ cụ L sang tên ông A; tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông A với bà Th2 vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Th2 (bà Th2 còn là người đại diện theo pháp luật của các cháu Phạm Quang V1, Phạm Quang T2) trình bày:* Các thửa đất số 1803, 1710 và 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi là của cụ L, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ L với ông A thì bà Th2 không biết; do đó, việc Ngân hàng yêu cầu nêu Công ty V không trả nợ thì bà Th2 đồng ý xử lý các tài sản đã thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ. Đối với thửa đất 1711 thì bà Th2 không biết ranh mốc và vợ chồng bà Th1 cũng không trồng các cây lâu năm trên đất; đối với thửa đất 1803 trên có ngôi nhà ghi chữ “*Nhà thờ Phạm Phái*” và các tài sản khác là của cụ L, không phải là của vợ chồng bà Th2, vợ chồng bà Th2 có bỏ một số tiền sửa chữa lại để ở và thờ cúng, cụ L chỉ cho ông A đất; còn các ngôi mộ trên thửa đất số 1710 và 1711 là của gia đình cụ L, không phải của họ tộc nhà ông T2 và bà Th2 không có ý kiến với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông T2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Phạm Quang L trình bày:* Ngôi nhà trên thửa đất 1803 và các công trình phụ là do tổ tiên để lại cho cụ L và đến đời cụ L có sửa chữa thêm. Ông A, bà Th2 khi cưới nhau về có làm thêm phần mái lợp tôn và phần bếp để nấu ăn (phần nhà gạch). Cụ L xác định cụ không tặng cho ông A và bà Th2 ngôi nhà có chữ “*Nhà thờ Phạm Phái*” vì cụ L từ khi sinh ra và lớn lên đều sinh sống tại ngôi nhà này, không còn chỗ ở nào khác nên không đồng ý với việc ông A cho rằng nhà đất thuộc ông A, bà Th2. Thửa đất 1711 là của ông Ông Hoàng Quang T2 và bà Hồ Thị Thu Th1, các loại cây trồng trên thửa đất này là của ông T2, bà Th1; lý do Ủy ban nhân dân huyện B công nhận quyền sử dụng thửa đất cho cụ L, thì cụ L không biết. Cụ L đồng ý chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của ông T2, bà Th1 là trả lại quyền sử dụng thửa đất số 1711 cho ông T2, bà Th1. Cụ L xác nhận đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1711 tại phần người viết đơn là chữ ký của cụ L, người dẫn cụ L đi làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông A. Cụ L xác định chữ ký và chữ viết Phạm Quang L trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3801,

quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2015 do Văn phòng Công chứng B chứng thực là của cụ L. Cụ L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T2, bà Th1 về tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Do tuổi cao sức yếu nên cụ L xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án, hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ và xét xử.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kh không có ý kiến trình bày.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện B trình bày:* Việc UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất 1710, 1711 tờ bản đồ số 4, xã B1 trên cơ sở đề nghị của UBND xã B1, cấp đồng loạt đại trà và thời điểm cấp giấy chứng nhận không có tranh chấp. Theo bản 2013 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi thẩm định để làm cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn vị đo đạc chỉ đo đạc ranh giới, mốc giới bên ngoài, không kiểm tra bên trong, nên các ngôi mộ trong thửa đất không được thể hiện trong trích lục. Ủy ban nhân dân xã B1 và qua làm việc với một số hộ dân có đất liền kề, cho biết các ngôi mộ trên thửa đất số 1710 và 1711 là của gia đình cụ L, được hình thành từ trước năm 1975. Vào năm 2013 và 2014, UBND xã B1 đề nghị, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ L tại 03 thửa đất gồm 1803, 1710 và 1711 về trình tự, thủ tục là đúng quy định. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp khiếu nại, cho đến khi Tòa án xem xét, thẩm định mới phát sinh yêu cầu của ông T2. Đối với diện tích đo đạc thực tế do Tòa án tiến hành thực hiện tại các thửa đất số 1803, 1710 và 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1 có tăng, giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, nếu không có tranh chấp, có ranh giới rõ ràng với các hộ lân cận và phù hợp với quy hoạch sẽ công nhận cho người đang sử dụng đất theo diện tích thực tế đang sử dụng.

Căn cứ vào hồ sơ địa chính và kết quả làm việc với ông Ông Hoàng Quang T2, cụ Phạm Quang L và các hộ sử dụng đất liền kề thửa đất số 1711, thể hiện thửa đất số 1711 có nguồn gốc của ông Huỳnh Trì quản lý, sử dụng từ năm 1975. Năm 1993 để lại cho con trai là ông Ông Hoàng Quang T2 tiếp tục quản lý, sử dụng trồng cây Bạch đàn, sau đó chuyển sang trồng cây Keo, đến nay không có tranh chấp. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 019725, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 1675 ngày 30/12/2014 cho cụ L đối với thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1 là không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định tại Điều 101 Luật đất đai năm 2013 (cụ L không phải là người đang sử dụng thửa đất số 1711), thuộc trường hợp phải thu hồi Giấy chứng nhận. Ngày 23/12/2015, cụ L lập Hợp đồng tặng cho con trai là ông A quyền sử dụng thửa đất số 1711 và đã đăng ký biến động theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện B. Do quyền sử dụng thửa đất đã được tặng cho, nên căn cứ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Ủy ban nhân dân huyện B không thể thu hồi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ L tại thửa đất số 1711. Hiện nay ông T2 là người đang sử dụng đất đã đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật. Căn cứ hồ sơ địa chính và kết quả xác minh đối với cụ L, ông T2 và các hộ sử

dụng đất liền kề, UBND huyện B sẽ xét công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 1711 cho ông T2 là đúng quy định của pháp luật và phù hợp với thực tế.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng B trình bày:* Ngày 23/12/2015, cụ Phạm Quang L và ông Phạm Quang A đến Văn phòng Công chứng B yêu cầu làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 1710 và 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B. Ngày 14/8/2018, ông A và bà Lê Thị Th2 đến Văn phòng Công chứng B yêu cầu làm thủ tục ủy quyền quyền sử dụng đất đối với thửa đất số và 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, Văn phòng Công chứng Bình Sơn nhận thấy về mặt pháp lý hồ sơ đã đầy đủ thủ tục, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, sau khi kiểm tra không thấy thông tin ngăn chặn nào về chủ sử dụng đất cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, Công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng tặng cho, hợp đồng ủy quyền nêu trên nếu hợp đồng bị vô hiệu. Các bên tham gia hợp đồng giao dịch cũng cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc cung cấp hồ sơ cũng như thông tin về nhân thân đầy đủ đúng pháp luật, thửa đất không bị tranh chấp hay kê biên để thi hành án và không yêu cầu công chứng xác minh. Vì vậy, Văn phòng Công chứng B chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền nêu trên. Do đó, đối với yêu cầu độc lập của ông Ông Hoàng Quang T2 và bà Hồ Thị Thu Th1 yêu cầu Tòa án giải quyết, thì Văn phòng Công chứng B kính đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện B do ông Phú đại diện (ông Phú còn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi) trình bày:* Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Phạm Quang L tại thửa đất số 1710 và 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1 là đầy đủ thủ tục và đúng quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013. Hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BY 113467, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01721 cấp ngày 19/11/2015 tại thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1 là đầy đủ thủ tục và đúng theo quy định tại Điều 98, 99 Luật đất đai năm 2013, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đối với hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ L ông A được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 188 đất đai năm 2013, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 phủ. Đối với hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất của ông Phạm Quang A với Ngân hàng Thương mại cổ phần S được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 19 Thông tư số 09/2016/TTLT- BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện B thực hiện việc đăng ký biến động là căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - chi nhánh huyện B có ý kiến nêu trên để Tòa án nghiên cứu, xét xử theo đúng quy định.

- Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 25/5/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Căn cứ vào các Điều 30, 34, 38, 144, 147, 157, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 131, 299, 317, 318, 320, 322, 323, 325, 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 97, 98, 101 và Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

1.1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền tính đến ngày 18/5/2020 là 488.703.889 đồng, trong đó nợ gốc 322.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 20.020.260 đồng, nợ lãi quá hạn 146.183.629 đồng; số tiền lãi tiếp tục được tính tiếp kể từ ngày 19/5/2020 cho đến khi trả xong nợ theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD1705900088 ngày 28/02/2017 và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD1705900088-01 ngày 24/5/2017, số LD1705900088-02 ngày 27/2/2018 và số LD 1705900088-03 ngày 14/8/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S với Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh V.

1.2. Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên doanh V không trả nợ hoặc trả không hết số tiền nợ gốc và nợ lãi của Ngân hàng Thương mại cổ phần S, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý các tài sản thế chấp sau đây theo Luật thi hành án dân sự:

1.2.1. Quyền sử dụng 771,7 m² đất (đã trừ đi 111,2 m² đất mộ) của thửa đất số 1710, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BQ 019712, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 1676 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/12/2014, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1705900088-02/HĐTC được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 28/02/2017.

1.2.2. Quyền sử dụng 1.320,4 m² đất thuộc một phần thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BY 113467, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01721 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 19/11/2015, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1705900088/HĐTC04 được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 03/3/2017

(Diện tích 1.320,4 m² đất thuộc một phần thửa đất số 1803; 771,1m² đất của thửa 1710, cùng tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi được xử lý để thu

hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án.)

1.3. Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S, thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả các khoản tiền nợ cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S về việc:

2.1. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, tại xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BQ 019725, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH1675 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/12/2014, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1705900088-03/HĐTC được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 28/02/2017, để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

2.2. Yêu cầu xử lý 111,2 m² đất trên đó có các ngôi mộ tại thửa đất số 1710, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

2.3. Yêu cầu xử lý 216 m² đất gồm diện tích đất có nhà thờ in dòng chữ “NHÀ THỜ PHẠM PHÁI” là 76,4m², sân bê tông trước nhà thờ diện tích 65,7m² đất, đường bê tông để đi vào nhà thờ có diện tích 73,9m² đất, thuộc một phần thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Giao cho cụ Phạm Quang L tiếp tục quản lý, sử dụng 216 m² đất gồm diện tích đất có nhà thờ in dòng chữ “NHÀ THỜ PHẠM PHÁI” là 76,4 m², sân bê tông trước nhà thờ diện tích 65,7 m² đất, đường bê tông để đi vào nhà thờ có diện tích 73,9 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi theo quy định của Luật đất đai năm 2013. (Diện tích 216 m² đất thuộc một phần thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi và các công trình, vật kiến trúc trên đất giao cho cụ Phạm Quang L tiếp tục quản lý, sử dụng có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án.)

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1.

4.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BQ 019725, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 1675 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/12/2014, đối với thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, tại xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

4.2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, tại xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, giữa ông Phạm Quang L với ông Phạm Quang A được Văn phòng Công chứng huyện B chứng thực ngày 23/12/2015, số công chứng 3801, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

4.3. Hủy chỉnh lý biến động thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, từ ông Phạm Quang L sang cho ông Phạm Quang A do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện B thực hiện ngày 11/01/2016 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BQ 019725, số

vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 1675 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/12/2014.

4.4. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Quang A và bà Lê Thị Th2 được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 14/8/2018, số công chứng 2761, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD, là vô hiệu.

4.5. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1705900088-03/HĐTC được Văn Công chứng B chứng thực ngày 28/02/2017, số công chứng 670, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Quảng Ngãi, Phòng Giao dịch B, với bên thế chấp ông Phạm Quang A, với bên được cấp tín dụng Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V, là vô hiệu.

4.6. Hủy và xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, tại xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện B chứng nhận ngày 01/3/2017.

4.7. Buộc cụ Phạm Quang L, ông Phạm Quang A và bà Lê Thị Th2 trả lại quyền sử dụng thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, diện tích đo đạc thực tế là 890,3m² (đã trừ đi 86,0m² đất mộ), tại xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1.

(Diện tích 890,3m² đất của thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi buộc trả cho ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1 có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án.)

Ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1 có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Án phí sơ thẩm:

5.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V phải chịu 23.548.000 đồng (Hai mươi ba triệu, năm trăm bốn mươi tám ngàn đồng) tiền án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm.

5.2. Ông Phạm Quang A, bà Lê Thị Th2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Cụ Phạm Quang L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.4. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S 10.114.614 đồng (Mười triệu, một trăm mười bốn ngàn, sáu trăm mười bốn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số AA/2018/0000269 ngày 19/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi.

5.5. Hoàn trả ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1 1.050.000 đồng (Một triệu, không trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số AA/2018/0002687 ngày 29/8/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

6. Về chi phí tố tụng:

6.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thửa đất ngày 20/3/2019 là 5.200.000 đồng. Do Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Công Thương đã nộp tạm ứng

và chi xong nên Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền 5.200.000 đồng.

6.2. Cụ Phạm Quang L, ông Phạm Quang A, bà Lê Thị Th2 cùng phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2019 và chi phí thẩm định giá tài sản, tổng cộng là 5.000.000 đồng. Do ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1 đã nộp tạm ứng và chi phí xong, nên cụ L, ông A, bà Th2 phải hoàn trả lại cho ông T2, bà Th1 số tiền 5.000.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện số tiền có nghĩa vụ phải trả thì bên phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. 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.

- Ngày 08 và 09 tháng 6 năm 2020 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Công thương kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

1. Công nhận Hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số LD1705900088-03/HĐTC đã được Văn phòng công chứng B chứng thực ngày 28/02/2017 để Ngân hàng được xử lý phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BQ 019725, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 1675 do ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/12/2014 tại Hợp đồng thế chấp số LD1705900088-03/HĐTC đã được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 28/02/2017 để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh Việt An không trả nợ hoặc trả không hết số tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

2. Tuyên Ngân hàng được yêu cầu xử lý diện tích 216 m² đất thuộc một phần thửa đất số 1803 gồm diện tích đất có nhà thờ in dòng chữ: “*NHÀ THỜ PHẠM PHÁI*” là 76,4 m², sân bê tông trước nhà thờ diện tích 65,7 m² đất, đường bê tông để đi vào nhà thờ có diện tích 73,9 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Tuyên không giao cho cụ Phạm Quang L tiếp tục quản lý, sử dụng 216m² đất gồm diện tích đất có nhà thờ in dòng chữ “*NHÀ - THỜ PHẠM PHÁI*” là 76,4 m², sân bê tông trước nhà thờ diện tích 65,7 m² đất, đường bê tông để đi vào nhà thờ có diện tích 73,9 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi theo sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án sơ thẩm.

4. Tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1 đối với nội dung hủy Giấy chứng nhận của thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ Phạm Quang L cho ông Phạm Quang A; Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Quang A và bà Lê Thị Th2; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1705900088-03/HĐTC ngày 28/02/2017; Hủy và xóa đăng ký thế chấp thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; Buộc cụ

Phạm Quang L, ông Phạm Quang A, bà Lê Thị Th2 trả lại quyền sử dụng thửa đất 1711 nêu trên cho ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bố cho phép Ngân hàng được quyền xử lý phát mại toàn bộ 03 tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng thửa đất số 1711, cả diện tích đất trên có “*Nhà thờ Phạm Phái*” và sân bê tông trên thửa đất số 1803 và toàn bộ diện tích đất thửa số 1710.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về tố tụng thì Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là có cơ sở, đúng pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Công ty V thừa nhận ký *Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức* số LD1705900088 ngày 28/02/2017 với Ngân hàng và Ngân hàng đã giải ngân cho vay số tiền 940.000.000 đồng, Công ty đã trả 617.500.000 đồng nợ gốc và tính đến ngày 18/5/2020 còn nợ Ngân hàng tổng cộng 488.703.889 đồng (gồm dư nợ gốc 322.500.000 đồng, lãi trong hạn 20.020.260 đồng, lãi quá hạn 146.183.629 đồng) như trình bày của Ngân hàng nhưng đề nghị được khoan nợ đến khi ông A (giám đốc Công ty) thi hành xong án phạt tù về sẽ thanh toán nhưng Ngân hàng không đồng ý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty V trả Ngân hàng tính đến ngày 18/5/2020 tổng số tiền 488.703.889 đồng và buộc trả lãi phát sinh từ ngày 19/5/2020 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, đúng pháp luật và không có kháng cáo, kháng nghị.

[2] Đối với kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu được xử lý phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1, theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành BQ 019725 (số vào sổ cấp GCN: CH1675) mà UBND huyện B cấp ngày 30/12/2014 theo *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác* số LD1705900088-03/HĐTC được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 28/02/2017, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: [2.1]. Vợ chồng ông Ông Hoàng Quang T2 và bà Hồ Thị Thu Th1 trình bày thửa đất 1711 này là của cụ Huỳnh Trì (cha của ông T2) cho vợ chồng ông T2 từ năm 1992 và vợ chồng ông T2 đã trồng cây lâu năm trên đất. Khi Tòa án nhân dân thành phố Q1 dẫn người đến đo đất, được người dân báo Ông Bà mới biết thửa đất 1711 này UBND thành phố Q1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Phạm Quang L, cụ L tặng cho con trai là ông Phạm Quang A, vợ chồng ông A thế chấp vay tiền Ngân hàng. Cụ Phạm Quang L thừa nhận “*từ trước đến nay hộ gia đình cụ L không có sử dụng thửa đất này*”, cụ L cũng thừa nhận không trồng số cây lâu năm trên đất và việc UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này cho cụ L thì cụ L không biết (bút lục

389, 550). Các chủ sử dụng đất lân cận thửa đất 1711 cũng xác nhận đây là đất của vợ chồng ông T2 quản lý, sử dụng từ trước đến nay (b1 545, 547, 548, 549). Ủy ban nhân dân huyện B xác định “*Thửa đất số 1711 có nguồn gốc của ông Huỳnh Tri quản lý, sử dụng từ năm 1975; đến năm 1993 để lại cho con trai là ông Ông Hoàng Quang T2 tiếp tục quản lý, sử dụng trồng cây Bạch đàn, sau đó chuyển sang trồng cây Keo liên tục mãi cho đến nay không có tranh chấp*” và đồng thời cũng thừa nhận “*việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số BQ 019725 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH1675 ngày 30/12/2014 cho cụ L đối với thửa đất 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1 là không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định tại Điều 101 Luật đất đai năm 2013 (cụ L không phải là người đang sử dụng thửa đất số 1711)... Nguyên nhân là do Ủy ban nhân dân xã B1 (nhiệm kỳ 2011 - 2016) xác định không đúng đối tượng sử dụng đất*” (b1 521); [2.2]. Với các tài liệu, chứng cứ trên thì Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 99, 100, 101 Luật Đất đai năm 2013 xác định thửa đất số 1711 thuộc quyền sử dụng của ông T2, bà Th1, việc UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1711 cho cụ L là sai đối tượng thực tế đang sử dụng đất, không đúng trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 019725* mà UBND huyện B cấp ngày 30/12/2014 cho cụ L đối với thửa đất 1711; hủy chính lý biến động sang tên thửa đất cho ông A; tuyên bố Hợp đồng về việc ông A thế chấp thửa đất 1711 cho Ngân hàng vô hiệu và tuyên bố vợ chồng ông T2, bà Th1 có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1711 là có cơ sở, đúng pháp luật, do đó cấp phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo này của Ngân hàng.

[3] Đối với kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu được xử lý phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích của thửa đất số 1710, tờ bản đồ số 4, xã B1, theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số* phát hành BQ 019712 (số vào sổ cấp GCN: CH 1676) mà UBND huyện B cấp ngày 30/12/2014, thế chấp tại *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1705900088-02/HĐTC* được Văn phòng Công chứng B chứng nhận ngày 28/02/2017, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/3/2017, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy hiện trạng thửa đất 1710 này có 111,2m² đất có mộ, những ngôi mộ này được chôn cất tại đây từ lâu, do đó, việc vợ chồng ông A thế chấp, Ngân hàng nhận thế chấp cả diện tích đất có những ngôi mộ là trái pháp luật, vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho Ngân hàng được xử lý quyền sử dụng thửa đất số 1710 đối với diện tích đất 771,1m², trừ diện tích 111,2m² đất có những ngôi mộ là có cơ sở, đúng pháp luật nên cấp phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo này của Ngân hàng.

[4] Đối với kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu được xử lý phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1, theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số* phát hành BY 113467 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01721) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 19/11/2015, thế chấp tại *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1705900088/HĐTC04* được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 03/3/2017 và tài sản gắn liền trên thửa đất số 1803 tại

Cam kết thể chấp ngày 03/3/2017 của ông Phạm Quang A và bà Lê Thị Th2, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: [4.1] Quyền sử dụng thửa đất 1803 này được UBND huyện B công nhận cho “*hộ cụ Phạm Quang L*”, những người trong hộ cụ L gồm cụ L và con gái cụ L là bà Phạm Thị Kh, cụ L và bà Kh ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất này cho ông Phạm Quang A được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 24/11/2015 và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện B chỉnh lý biến động sang tên ông A ngày 04/12/2015. Kết quả đo vẽ của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc môi trường Quảng Ngãi cho thấy thửa đất 1803 có diện tích đo đạc thực tế là 1.536,4 m², tăng 136,4m² so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 184/UBND-NC ngày 05/02/2020, Ủy ban nhân dân huyện B xác định “*Đối với thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4 diện tích tăng lên 136,4 m² là do trong quá trình đo đạc thực tế ngoài thực địa. Trường hợp diện tích tăng lên không phải là do lấn chiếm mà có sử dụng ổn định, nếu các hộ lân cận không có tranh chấp thì vẫn đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét công nhận phần diện tích tăng lên cho chủ sử dụng đất ổn định*” (b1 726). Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2019 các hộ sử dụng đất lân cận thống nhất với ranh giới, mốc giới của thửa đất số 1803 với các thửa đất lân cận như kết quả đo vẽ ngày 20/3/2019 của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc môi trường Quảng Ngãi. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích 136,4m² đất tăng thêm thuộc thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1 mà ông A đã thể chấp cho Ngân hàng là có cơ sở; [4.2] Đối với Cam kết thể chấp ngày 03/3/2017 của ông A và bà Th2 về thể chấp toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất 1803, tờ bản đồ số 4 xã B1 là “*Nhà cấp 4, tường xây gạch, mái lợp ngói, nền lát gạch hoa*” (b1 47). Theo hình ảnh chụp tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2019 thì nhà cấp 4 trên thửa đất có khắc dòng chữ trên vách tường “*NHÀ THỜ PHẠM PHÁI*” (b1 695). Cụ L xác định “*Ngôi nhà trên thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1 và các công trình phụ là do ông bà của cụ L xây dựng, đến đời cụ L chỉ ở và sửa chữa thêm khi hư hỏng. Ông Phạm Quang A và bà Lê Thị Th2 không xây dựng... cụ L không tặng cho ông Phạm Quang A và bà Lê Thị Th2 ngôi nhà có chữ “Nhà thờ Phạm Phái” vì cụ L từ khi sinh ra và lớn lên đều sinh sống tại ngôi nhà này. Cụ L không có chỗ ở nào khác*” (b1 389). Vì các lý do trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nếu vợ chồng ông A thể chấp cả *THỜ PHẠM PHÁI* và nếu Ngân hàng nhận thể chấp cả *THỜ PHẠM PHÁI* là trái pháp luật. *NHÀ THỜ PHẠM PHÁI* có diện tích xây dựng là 76,4m², sân bê tông trước nhà Thờ có diện tích 65,7m²; ngõ bê tông để đi vào nhà Thờ có diện tích 73,9m², tổng cộng gắn liền không thể tách rời để có thể sử dụng *THỜ PHẠM PHÁI* là 216m² đất; [4.3] Vì các lẽ trên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận cho Ngân hàng xử lý để thu hồi đối với diện tích đo thực tế tại thửa đất số 1803, trừ đi diện tích 216m² đất gắn liền không thể tách rời để có thể sử dụng được *THỜ PHẠM PHÁI* là có cơ sở, phù hợp với thực tiễn, đúng quy định của pháp luật nên cấp phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo yêu cầu được xử lý phát mại toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 1803 (kể cả 216m² đất gắn liền *THỜ PHẠM PHÁI*).

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật cấp phúc thẩm không xét. Ngân hàng kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ phân tích tại các luận điểm nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

A/ Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Công thương, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 30, 34, 38, 144, 147, 157, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 131, 299, 317, 318, 320, 322, 323, 325, 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 97, 98, 101 và Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ông Hoàng Quang T2 và bà Hồ Thị Thu Th1; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

1.1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền tính đến ngày 18/5/2020 là 488.703.889 đồng, trong đó nợ gốc 322.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 20.020.260 đồng, nợ lãi quá hạn 146.183.629 đồng; số tiền lãi tiếp tục được tính tiếp kể từ ngày 19/5/2020 cho đến khi trả xong nợ theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD1705900088 ngày 28/02/2017 và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD1705900088-01 ngày 24/5/2017, số LD1705900088-02 ngày 27/2/2018 và số LD 1705900088-03 ngày 14/8/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S với Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh V.

1.2. Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên doanh V không trả nợ hoặc trả không hết số tiền nợ gốc và nợ lãi của Ngân hàng Thương mại cổ phần S, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý các tài sản thế chấp sau đây theo Luật thi hành án dân sự:

1.2.1. Quyền sử dụng 771,7m² đất (đã trừ đi 111,2m² đất mộ) của thửa đất số 1710, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BQ 019712 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 1676) do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/12/2014, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1705900088-02/HĐTC được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 28/02/2017.

1.2.2. Quyền sử dụng 1.320,4 m² đất thuộc một phần thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BY 113467 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01721) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 19/11/2015, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số

LD1705900088/HĐTC04 được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 03/3/2017

(Diện tích 1.320,4 m² đất thuộc một phần thửa đất số 1803; 771,1m² đất của thửa 1710, cùng tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi được xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án.)

1.3. Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S, thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả các khoản tiền nợ cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S về:

2.1. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, tại xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BQ 019725 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 1675) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/12/2014, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1705900088-03/HĐTC được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 28/02/2017, để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

2.2. Yêu cầu xử lý 111,2m² đất trên đó có các ngôi mộ tại thửa đất số 1710 tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

2.3. Yêu cầu xử lý 216 m² đất gồm diện tích đất có nhà thờ in dòng chữ “NHÀ THỜ PHẠM PHÁI” là 76,4 m², sân bê tông trước nhà thờ diện tích 65,7 m² đất, đường bê tông để đi vào nhà thờ có diện tích 73,9 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Giao cho cụ Phạm Quang L tiếp tục quản lý, sử dụng 216m² đất gồm diện tích đất có nhà thờ in dòng chữ “NHÀ THỜ PHẠM PHÁI” là 76,4 m², sân bê tông trước nhà thờ diện tích 65,7 m² đất, đường bê tông để đi vào nhà thờ có diện tích 73,9 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

(Diện tích 216 m² đất thuộc một phần thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi và các công trình, vật kiến trúc trên đất giao cho cụ Phạm Quang L tiếp tục quản lý, sử dụng có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án.)

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1.

4.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BQ 019725 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 1675) do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/12/2014, đối với thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, tại xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

4.2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, tại xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, giữa ông Phạm Quang L

với ông Phạm Quang A được Văn phòng Công chứng huyện B chứng thực ngày 23/12/2015, số công chứng 3801, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

4.3. Hủy chính lý biến động thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, từ ông Phạm Quang L sang cho ông Phạm Quang A do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện B thực hiện ngày 11/01/2016 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BQ 019725 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 1675) do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/12/2014.

4.4. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Quang A và bà Lê Thị Th2 được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 14/8/2018, số công chứng 2761, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, là vô hiệu.

4.5. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1705900088-03/HĐTC được Văn Công chứng B chứng thực ngày 28/02/2017, số công chứng 670, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Quảng Ngãi, Phòng Giao dịch B, với bên thế chấp ông Phạm Quang A, với bên được cấp tín dụng Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V, là vô hiệu.

4.6. Hủy và xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, tại xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện B chứng nhận ngày 01/3/2017.

4.7. Buộc cụ Phạm Quang L, ông Phạm Quang A và bà Lê Thị Th2 trả lại quyền sử dụng thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, diện tích đo đạc thực tế là 890,3m² (đã trừ đi 86,0m² đất mộ), tại xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1.

(Diện tích 890,3m² đất của thửa đất số 1711, tờ bản đồ số 4, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi buộc trả cho ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1 có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án).

Ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1 có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

5. Án phí sơ thẩm:

5.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V phải chịu 23.548.000 đồng (Hai mươi ba triệu, năm trăm bốn mươi tám ngàn đồng) tiền án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm.

5.2. Ông Phạm Quang A, bà Lê Thị Th2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Cụ Phạm Quang L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.4. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S 10.114.614 đồng (Mười triệu, một trăm mười bốn ngàn, sáu trăm mười bốn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số AA/2018/0000269 ngày 19/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi.

5.5. Hoàn trả ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1 1.050.000 đồng (Một triệu, không trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên

lai thu số AA/2018/0002687 ngày 29/8/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

6. Về chi phí tố tụng:

6.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thửa đất ngày 20/3/2019 là 5.200.000 đồng. Do Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Công Thương đã nộp tạm ứng và chi xong nên Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Kinh doanh V phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền 5.200.000 đồng.

6.2. Cụ Phạm Quang L, ông Phạm Quang A, bà Lê Thị Th2 cùng phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2019 và chi phí thẩm định giá tài sản, tổng cộng là 5.000.000 đồng. Do ông Ông Hoàng Quang T2, bà Hồ Thị Thu Th1 đã nộp tạm ứng và chi phí xong, nên cụ L, ông A, bà Th2 phải hoàn trả lại cho ông T2, bà Th1 số tiền 5.000.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

B/ Án phí phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, trừ vào số tiền 2.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số AA/2018/0004839 ngày 17/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi thì đã thi hành xong khoản tiền này.

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

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế & quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân