

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 11/2023/KDTM-PT
Ngày 07-3-2023
V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng
trao đổi đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Ông Huỳnh Văn Luật

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 07 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 29/2022/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng trao đổi đất”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 07/2022/KDTM-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tz, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐ-PT ngày 05/01/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐ-PT ngày 06/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần KL.

Địa chỉ: tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Đức Bz, sinh năm 1980 - chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

2/ Ông Võ Hoàng Pz - chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng (có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2022.

- Bị đơn: 1. Công ty TNHH Một thành viên DHH.

Địa chỉ: thị xã Tz, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Huỳnh H, chức danh: Chủ tịch Công ty. Địa chỉ thường trú: tỉnh Đồng Nai; nơi cư trú: thị xã Tz, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Trung TX, sinh năm 1963 (vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thị Huỳnh H, sinh năm 1962;

Địa chỉ thường trú: tỉnh Đồng Nai; nơi cư trú: thị xã Tz, tỉnh Bình Dương (vắng mặt);

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

1. Ông Nguyễn Trung TX, sinh năm 1963;

2. Bà Nguyễn Thị Huỳnh H, sinh năm 1962;

Địa chỉ thường trú: tỉnh Bình Dương;

3. Ông Nguyễn Văn MX, sinh năm 1971; địa chỉ: tỉnh Bình Dương (vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Thị AX, sinh năm 1958 (có mặt);

5. Ông Phạm Công TX, sinh năm 1979 (có mặt);

6. Bà Hà Thị CZ, sinh năm 1987 (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

7. Bà Phạm Hà Đoan T1, sinh năm 2009 (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

8. Bà Phạm Hà Thiên K1, sinh năm 2011 (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

9. Ông Phạm Nhật D1, sinh năm 2020 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thị xã Tz, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện của bà T1, bà K1, ông D1: Ông Phạm Công TX, sinh năm 1979 và bà Hà Thị CZ, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: thị xã Tz, tỉnh Bình Dương (ông Thiện có mặt, bà Cường có yêu cầu vắng mặt).

10. Bà Phạm Anh T2, sinh năm 1981; địa chỉ: thị xã Tz, tỉnh Bình Dương (có yêu cầu vắng mặt).

11. Ông Phạm Công T3, sinh năm 1983; địa chỉ: thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

12. Ông Nguyễn Văn SZ, sinh năm 1979; địa chỉ: thị xã Tz, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

13. Ông Hoàng Duy Vz, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố B, phường Ty, thị xã Tz, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị AX kháng cáo.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tz, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn trình bày:* Công ty TNHH Một thành viên DHH (sau đây viết tắt là Công ty DHH) vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần KL (sau đây viết tắt là Ngân hàng KL) số tiền 500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số TD1439/HĐTD ngày 03/6/2013, thời hạn vay: 24 tháng, kể từ ngày 02/7/2013 đến ngày 05/6/2015. Lãi suất cho vay: 06 tháng đầu là 1,25%/tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng KL tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ (0,38%/tháng). Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay ban đầu. Lãi vay được trả vào ngày 05 hàng tháng; lãi phạt chậm trả lãi: 0,1%/ngày trên số tiền lãi chậm trả; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Trả vốn vay: 02 đợt, đợt 1 trả vào ngày 05/6/2014 số tiền 200.000.0000 đồng; đợt 2 trả vào ngày 05/6/2015 số tiền 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, giữa Ngân hàng KL với bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Trung TX còn ký kết các hợp đồng tín dụng: số TD1107/HĐTD ngày 25/07/2012 và TD1108/HĐTD ngày 25/07/2012, tổng số tiền vay: 2.000.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh vật liệu xây dựng, thời hạn vay: 13 tháng (từ ngày 27/07/2012 đến ngày 27/08/2013). Lãi suất cho vay: trong 06 tháng đầu tiên của thời hạn cho vay là 1,65%/tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng KL tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ (0,6%/tháng). Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại Ngân hàng KL (cùng một loại hình và phương thức vay), trả lãi vay: lãi vay được trả hàng tháng vào ngày 26, phạt chậm trả lãi: 0,1%/ngày trên số tiền lãi chậm trả. Lãi suất quá hạn: 150% (gấp 1,5 lần) lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Trả vốn vay: được trả thành 02 đợt, đợt 1 trả sau 12 tháng kể từ ngày nhận nợ, số tiền thanh toán đợt 1 là 1.500.000.000 đồng, đợt 2 thanh toán vào cuối kỳ, số tiền thanh toán là 500.000.000 đồng, chi tiết như sau: Ngày 27/7/2013 thanh toán 1.500.000.000 đồng, ngày 27/8/2013 thanh toán 500.000.000 đồng.

Ngân hàng KL đã giải ngân số tiền vay và Công ty DHH, ông TX, bà H đã nhận nợ theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: TD 1107/KUNO ngày 27/7/2012, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: TD 1108/KUNO ngày 27/7/2012, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: TD 1439/KUNO ngày 05/6/2013.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16, diện tích 842m² (chưa trừ 246m² hành lang lộ giới); mục

đích sử dụng: 100m² đất thổ cư và 496m² đất ĐRM, sổ vào sổ cấp GCN: 02825/QSDĐ/TU do UBND huyện TZ cấp ngày 12/12/2001. Tài sản gắn liền với đất: Quyền sở hữu nhà ở có số 000037/CNSH do UBND huyện TZ cấp ngày 14/11/2002, loại nhà: trệt; diện tích xây dựng tầng trệt: 100m²; kết cấu nhà: mái tole, vách gạch, nền gạch bông; khung chịu lực: xây gạch; năm xây dựng 2002; thời hạn sử dụng: lâu dài và toàn bộ tài sản khác phát sinh trên phần đất thế chấp. Hợp đồng thế chấp số: TD1107/HĐTC ngày 25/7/2012 tại Phòng Công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Bình Dương được công chứng số 5377, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng điều chỉnh sửa đổi, bổ sung về Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn bổ sung số TD1107/HĐTC/SĐBS ngày 03/6/2013 đã được công chứng tại Phòng Công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Bình Dương với số công chứng 3998, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2013 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TZ, tỉnh Bình Dương ngày 26/7/2012.

Tính đến ngày 02/3/2022, bà Nguyễn Thị Huỳnh H và ông Nguyễn Trung TX còn nợ Ngân hàng KL số tiền cụ thể là: 7.967.275.742 đồng, bao gồm tiền gốc là 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 262.141.667 đồng, lãi quá hạn là 4.854.987.500 đồng lãi phạt chậm trả là 850.146.575 đồng. Công ty DHH còn nợ Ngân hàng KL số tiền cụ thể là: 1.784.317.542 đồng, bao gồm nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 121.666.667 đồng, lãi quá hạn là 815.000.000 đồng, tiền phạt là 347.650.875 đồng.

Do đó, Ngân hàng KL yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu Công ty DHH thanh toán cho Ngân hàng KL tổng số tiền tính đến ngày 02/3/2022 là 1.784.317.542 đồng, bao gồm nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 121.666.667 đồng, lãi quá hạn là 815.000.000 đồng, tiền phạt là 347.650.875 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 03/3/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ.

2. Yêu cầu ông Nguyễn Trung TX và bà Nguyễn Thị Huỳnh H thanh toán cho Ngân hàng KL tổng số tiền 7.967.275.742 đồng, bao gồm tiền gốc là 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 262.141.667 đồng, lãi quá hạn là 4.854.987.500 đồng, lãi phạt chậm trả là 850.146.575 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 03/3/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ.

3. Trường hợp Công ty DHH, ông Nguyễn Trung TX và bà Nguyễn Thị Huỳnh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng KL được quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 842m², thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường Thái Hòa, thị xã Tz, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T9XX500, sổ vào sổ cấp GCN: 02825 QSDĐ/TU do UBND huyện TZ cấp ngày 12/12/2001 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Ngân hàng KL không biết việc hoán đổi đất giữa bà Nguyễn Thị AX và bà Nguyễn Thị Huỳnh H. Đồng thời, hợp đồng hoán đổi đất giữa bà AX và bà H cũng không đúng theo quy định pháp luật. Do đó, đối với yêu cầu độc lập của bà

Nguyễn Thị AX thì phía Ngân hàng KL không đồng ý. Đối với phần căn nhà hiện bà AX đang quản lý, sử dụng thì không có giấy phép xây dựng, sửa chữa nên Ngân hàng KL yêu cầu phát mãi toàn bộ phần đất và tài sản trên đất thế chấp để thanh toán nợ cho Ngân hàng KL.

- Bị đơn Công ty DHH, bà Nguyễn Thị Huỳnh H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huỳnh H thống nhất trình bày:

Ngày 25/7/2012, bà Nguyễn Thị Huỳnh H và ông Nguyễn Trung TX có ký 02 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng KL – chi nhánh Bình Dương để vay tổng số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngày 03/6/2013, bà Nguyễn Thị Huỳnh H là đại diện Công ty DHH ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng KL để vay số tiền 500.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay trên là phần đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường Thái Hòa, thị xã Tz, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T9XX500, số vào sổ cấp GCN: 02825/QSĐĐ/TU do UBND huyện TZ cấp ngày 12/12/2001 mang tên bà Nguyễn Thị Huỳnh H (thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16). Khi tiến hành thế chấp, phía Ngân hàng KL đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, khi thẩm định bà H cũng nói rõ cho phía Ngân hàng KL biết việc bà H đã đổi một phần đất tại thửa đất số 580 cho bà AX, đồng thời phía bà AX cũng đang quản lý, sử dụng phần đất và tài sản trên đất này. Tuy nhiên, phía Ngân hàng KL vẫn thống nhất để bà H, ông TX ký hợp đồng thế chấp phần đất và tài sản trên đất để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng của Công ty DHH, bà Nguyễn Thị Huỳnh H và ông Nguyễn Trung TX. Hiện tại phần tài sản này do bà H, ông TX đang quản lý, sử dụng, đối với phần đất đã đổi cho bà AX thì do bà AX quản lý, sử dụng.

Bà H chỉ đồng ý thanh toán phần nợ gốc, đối với phần nợ lãi thì bà H không đồng ý. Do sau khi vay, việc kinh doanh của bà H gặp khó khăn nên phía bà H đã nhiều lần làm việc với Ngân hàng KL đề nghị phía Ngân hàng KL khoan nợ và nhận phần tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ, phần còn lại hoàn trả cho bà H, ông TX. Tuy nhiên, phía Ngân hàng KL không thực hiện. Bà H đã nhiều lần tìm người mua tài sản để trả nợ cho Ngân hàng KL nhưng phía Ngân hàng KL không hợp tác để bà H bán tài sản thế chấp. Do đó, bà H không thực hiện được việc thanh toán nợ cho Ngân hàng KL. Bà H thống nhất để cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản để thanh toán nợ gốc cho Ngân hàng KL, đối với phần nợ lãi thì bà H không đồng ý.

Ngày 25/4/2011, tại UBND thị trấn Thái Hòa, bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Trung TX và vợ chồng bà Nguyễn Thị AX, ông Phạm Công T4 có ký hợp đồng trao đổi đất. Theo đó, bà H, ông TX đổi cho bà AX, ông T4 phần đất thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16, tại thị trấn Thái Hòa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T9XX500, số vào sổ cấp GCN: 02825/QSĐĐ/TU do UBND huyện TZ cấp ngày 12/12/2001 mang tên bà Nguyễn Thị Huỳnh H (phần đất hiện do bà AX đang quản lý, sử dụng). Khi đổi đất thì trên phần đất bà H đổi cho bà AX đã có sẵn 02 căn ki ốt do bà H xây

dựng từ năm 2002. Sau đó, bà AX sửa chữa, cải tạo lại như hiện nay. Phần đất bà AX đổi cho bà H nằm tiếp giáp thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16. Sau khi đổi đất, bà H đã làm thủ tục sang tên và chuyển nhượng cho người khác. Hiện nay, bà H không biết chủ sử dụng phần đất này là ai nên không thể cung cấp cho Tòa án được. Theo kết quả đo đạc thực tế phần đất bà AX đang quản lý, sử dụng có diện tích 100,7m² thì bà H cũng thống nhất. Do đó, đối với yêu cầu độc lập của bà AX thì bà H thống nhất. Giữa bà H và ông Nguyễn Văn MX có giao dịch với nhau. Bà H hiện còn nợ ông M một số tiền. Tuy nhiên, hai bên đã tự thỏa thuận giải quyết với nhau.

- Bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung TX trình bày:

Năm 2012, Công ty DHH có ký kết Hợp đồng tín dụng số TD1439/HĐTD ngày 03/6/2013 với Ngân hàng KL để vay 500.000.000 đồng. Mục đích vay để tăng vốn kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội thất các loại. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Nguyễn Trung TX và bà Nguyễn Thị Huỳnh H ký Hợp đồng thế chấp số TD1107/HĐTC ngày 25/7/2012 đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương, số công chứng 5377, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng về sửa đổi bổ sung về hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn bổ sung số TD1107/HĐTC/SĐBS ngày 03/6/2013 đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương, số công chứng 3998, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2013 với Ngân hàng KL, để thế chấp tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất: quyền sử dụng đất số phát hành T965500, sổ vào sổ cấp GCN: 02825/QSĐĐ/TU do UBND huyện TZ cấp ngày 12/12/2000 tại thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16, diện tích 842m² (chưa trừ 246m² hàng lang lộ giới); mục đích sử dụng 100m² đất thổ cư + 496m² đất ĐRM. Tài sản gắn liền với đất: Quyền sở hữu nhà tại đường ĐT 747, Thái Hòa, TZ, Bình Dương, số phát hành 000037/CNSH do UBND huyện TZ cấp ngày 14/11/2002, loại nhà trệt, diện tích xây dựng tầng trệt 100m². Do không có khả năng thanh toán nợ nên ông TX đồng ý để Ngân hàng KL phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để trả nợ cho Ngân hàng KL.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị AX trình bày:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị AX là chủ sử dụng diện tích đất 95m² (5m x 19m) tại tổ 1, khu phố B, phường Ty, thị xã Tz, tỉnh Bình Dương có tứ cận: Đông giáp thửa số 101; Tây giáp thửa số 580; Nam giáp đường ĐT747; Bắc giáp thửa số 45. Phần đất này bà AX chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông Nguyễn Trung TX và bà Nguyễn Thị Huỳnh H là chủ sử dụng thửa số 580, tờ bản đồ số 16, diện tích 842m² tại tổ 1, khu phố B, phường Ty, thị xã Tz, tỉnh Bình Dương có tứ cận: Đông giáp thửa số 101, Tây giáp đường đất đỏ, Nam giáp đường ĐT747; Bắc giáp thửa số 45.

Năm 2011, vợ chồng bà AX thống nhất đổi phần đất trên của bà AX để lấy phần diện tích đất 96m² (8m x 12m) thuộc một phần thửa số 580, tờ bản đồ số 16, tổ 1, khu phố B, phường Ty, thị xã Tz, tỉnh Bình Dương. Hai bên có lập Hợp đồng trao đổi đất được Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) Thái Hoà, huyện (nay là thị xã) TZ xác nhận ngày 25/4/2011.

Tại thời điểm đổi đất, phần đất của bà H đã có sẵn 01 nhà kho, tường bằng gạch, mái lợp tôn để chứa vật liệu xây dựng. Do đó, bà H yêu cầu phía vợ chồng bà AX trả thêm cho bà H số tiền 35.000.000 đồng là giá trị phần căn nhà kho của bà H. Khi giao tiền, hai bên có lập giấy viết tay nhưng đã bị thất lạc. Phần đất của bà AX đổi cho bà H là phần đất trống, không có tài sản gì trên đất. Sau khi trao đổi đất thì bà H đã chuyển nhượng phần đất được trao đổi cho người khác. Bà AX không rõ thông tin của người nhận chuyển nhượng nên không thể cung cấp cho Tòa án. Sau khi đổi đất, cùng năm 2011, phía bà AX tiến hành sửa chữa toàn bộ căn nhà kho: Làm nền, thay mái tôn... Đến năm 2020, phía bà AX có tiến hành sửa chữa lại, làm thêm gác lửng.

Khi trao đổi đất thì bà AX không biết việc bà H thế chấp đất cho Ngân hàng KL. Đến năm 2012 thì Cơ quan thi hành án huyện (nay là thị xã) TZ có thông báo cho vợ chồng bà AX biết về việc vợ chồng bà H đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16 và tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng nhưng bà AX không rõ tên ngân hàng. Do đó, vợ chồng bà AX có yêu cầu vợ chồng bà H phải trả nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên, đến nay phía bà H vẫn chưa thanh toán nợ cho ngân hàng để tách thửa đất cho bà AX. Bà AX thống nhất kết quả đo đạc thực tế phần đất bà AX đang quản lý, sử dụng là 100,7m².

Do đó, bà AX yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số TD1107/HĐTC ngày 25/7/2012 giữa bà Nguyễn Thị Huỳnh H và Ngân hàng KL vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích 100,7m² đã đổi cho bà AX.

2. Công nhận Hợp đồng trao đổi đất ngày 25/4/2011 giữa ông Phạm Công T4, bà Nguyễn Thị AX và ông Nguyễn Trung TX, bà Nguyễn Thị Huỳnh H;

3. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 100,7m² thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16, tổ 1, khu phố B, phường Ty, thị xã Tz, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị AX.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công TX, bà Hà Thị CZ, bà Phạm Anh T2, ông Phạm Công T3 trình bày:* Thống nhất ý kiến của bà Nguyễn Thị AX. Bà AX và ông Phạm Công T4 có trao đổi đất với bà Nguyễn Thị Huỳnh H, hiện phần đất này vẫn nằm trong sổ của bà H. Bà AX đã cho ông Thiện, bà Cường phần đất này để làm nơi buôn bán. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, không phát mãi đối với phần đất này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn SZ trình bày:* Ông SZ có thuê một phần ki ốt của bà Nguyễn Thị Huỳnh H, thời hạn thuê là 01 năm từ ngày 10/4/2021 đến ngày 10/4/2023, giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng.

Ông SZ xác định tài sản trên đất là của bà H, ông Vz không có xây dựng, tạo lập tài sản gì trên đất. Ông SZ xác định không có liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Duy Vz trình bày:* Ông Vz có thuê một phần ki ốt của bà Nguyễn Thị Huỳnh H, thời hạn thuê là 01 năm từ ngày 05/7/2021 đến ngày 05/7/2022, giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng. Ông Vz xác định tài sản trên đất là của bà H, Ông SZ không có xây dựng gì trên đất và không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn MX không trình bày ý kiến.*

Ngày 12/5/2022, Tòa án nhân dân thị xã Tz xét xử vụ án tại Bản án số 07/2022/KDTM-ST đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng KL đối với bị đơn Công ty DHH, ông Nguyễn Trung TX, bà Nguyễn Thị Huỳnh H về việc yêu cầu Công ty DHH thanh toán tiền lãi phạt chậm trả với số tiền 354.585.875 đồng, yêu cầu bà Nguyễn Thị Huỳnh H và ông Nguyễn Trung TX thanh toán tiền lãi phạt chậm trả với số tiền 865.088.650 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng KL đối với bị đơn Công ty DHH, ông Nguyễn Trung TX, bà Nguyễn Thị Huỳnh H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Công ty DHH có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng KL tổng số tiền là 1.458.854.167 đồng, bao gồm nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 121.666.667 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 12/5/2022 là 837.187.500 đồng.

Ông Nguyễn Trung TX và bà Nguyễn Thị Huỳnh H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng KL tổng số tiền 7.227.179.166 đồng, bao gồm tiền gốc là 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 262.141.666 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 12/5/2022 là 4.965.037.500 đồng.

Kể từ ngày 13/5/2022 cho đến khi thi hành án xong, Công ty DHH, ông Nguyễn Trung TX và bà Nguyễn Thị Huỳnh H còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số TD1439/HĐTD ngày 03/6/2013 giữa Ngân hàng KL và Công ty DHH, các hợp đồng tín dụng: số TD1107/HĐTD ngày 25/7/2012 và TD1108/HĐTD ngày 25/7/2012 giữa Ngân hàng KL và ông Nguyễn Trung TX, bà Nguyễn Thị Huỳnh H cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng KL cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng KL cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng KL cho vay.

Trường hợp Công ty DHH, ông Nguyễn Trung TX và bà Nguyễn Thị Huỳnh H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trên thì

Ngân hàng KL có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 842m² (trong đó có 100m² đất thổ cư, 496 m² đất ĐRM và 246m² hành lang lộ giới), tại thửa số 580, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T9XX500, số vào sổ cấp GCN: 02825/QSDĐ/TU do UBND huyện TZ cấp ngày 12/12/2001 mang tên bà Nguyễn Thị Huỳnh H đồng thời với các tài sản gắn liền đất để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số TD1107/HĐTC ngày 25/7/2012 và Hợp đồng điều chỉnh sửa đổi, bổ sung về Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn bổ sung số TD1107/HĐTC/SĐBS ngày 03/6/2013 giữa ông Nguyễn Trung TX, bà Nguyễn Thị Huỳnh H và Ngân hàng KL. Trong đó, giá trị tài sản gắn liền đất không phải là tài sản bảo đảm và được xử lý như sau: Giá trị tài sản gắn liền phần đất diện tích 100,7 m² (có ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm) được hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị AX, ông Phạm Công TX, bà Phạm Anh T2, ông Phạm Công T3, bao gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 83,3m², kết cấu: tường gạch xây tô + ốp gạch men cao 1,2m, mái tôn có la-phông trần bằng thạch cao, nền gạch men, gác lửng bê tông cốt thép.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị AX về việc: yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản số TD1107/HĐTC ngày 25/7/2012 giữa bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Trung TX và Ngân hàng KL đối với phần đất diện tích 100,7m², công nhận Hợp đồng trao đổi đất ngày 25/4/2011 giữa ông Phạm Công T4, bà Nguyễn Thị AX và ông Nguyễn Trung TX, bà Nguyễn Thị Huỳnh H, công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 100,7m² thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16, tờ 1, khu phố B, phường Ty, thị xã Tz, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị AX.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị AX kháng cáo đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà AX.

Ngày 26/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tz có Quyết định số 14/QĐ/VKS-KDTM kháng nghị yêu cầu hủy Bản án số 07/2022/KDTM-ST ngày 12/5/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị AX và các con là ông Phạm Công TX, ông Phạm Công T3 thống nhất trình bày: Bà AX chỉ có duy nhất một thửa đất đối với bà H (không còn đất liền canh với đất bà H sau khi hai bên hoán đổi đất) và nguồn gốc đất bà AX nhận chuyển nhượng giấy tay, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi hoán đổi đất với bà H. Hai bên hoán đổi đất trồng cây lâu năm, không có thổ cư. Hiện nay, đất bà H nhận hoán đổi thì bà H đã chuyển nhượng cho người khác nhưng bà AX không biết họ tên, địa chỉ người mua, chỉ

thấy họ đã xây dựng nhà xưởng trên đất. Bà AX kháng cáo đề nghị Tòa chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập.

Đại diện nguyên đơn trình bày: Không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Giữ nguyên kháng nghị số 14/QĐ/VKS-KDTM ngày 26/5/2022. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, hủy Bản án sơ thẩm số 07/2022/KDTM-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tz, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Phạm Công T4, bà Nguyễn Thị AX và ông Nguyễn Trung TX, bà Nguyễn Thị Huỳnh H xác lập Hợp đồng trao đổi đất ngày 25/4/2011 có nội dung: ông T4, bà AX đổi diện tích đất 95m² (5m x 19m) tại tổ 1, khu phố B, phường Ty, thị xã Tz, tỉnh Bình Dương để lấy phần diện tích đất 96m² (8m x 12m, loại đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa số 580, tờ bản đồ số 16, tổ 1, khu phố B, phường Ty, thị xã Tz, tỉnh Bình Dương. Ông T4, bà AX chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi hai bên trao đổi đất, đất hoán đổi là đất trồng cây lâu năm và thuộc một phần hành lang đường bộ. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Quyết định số 49/2009/QĐ-UBND ngày 24/7/2009 của UBND tỉnh Bình Dương quy định diện tích tối thiểu các loại đất được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương để nhận định diện tích đất trao đổi của các bên không đủ điều kiện giao dịch, Hợp đồng trao đổi đất ngày 25/4/2011 giữa ông T4, bà AX và ông TX, bà H vô hiệu. Trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu sẽ không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hợp đồng vô hiệu hay không trong phần quyết định của bản án và không giải quyết đầy đủ hậu quả của Hợp đồng trao đổi đất ngày 25/4/2011, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự nên Viện kiểm sát kháng nghị là có cơ sở. Bởi lẽ, bản án sơ thẩm không tuyên buộc bà AX và các con là ông Phạm Công TX, bà Phạm Anh T2, ông Phạm Công T3 có phải di dời tài sản, hoàn trả đất lại cho bà H hay không để tiến hành

phát mãi phần đất thế chấp là không đảm bảo khả năng thi hành bản án vì gia đình bà AX hiện đang quản lý nhà, đất bà H thế chấp cho Ngân hàng KL. Đồng thời, bản án sơ thẩm không tuyên buộc bà H, ông TX phải trả lại đất hoặc trả lại giá trị đất hoán đổi cho gia đình bà AX là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà AX. Mặt khác, Tòa án sơ thẩm chấp nhận lời trình bày của bà H xác định phần đất nhận hoán đổi thì bà H đã chuyển nhượng cho người khác, không thể hoàn trả lại cho bà AX được mà không thực hiện đầy đủ các biện pháp tố tụng, thu thập chứng cứ về người nhận chuyển nhượng và giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng để từ đó quyết định có hoàn trả lại đất ban đầu cho gia đình bà AX hay không là có thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà AX vì bà AX trình bày cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi hoán đổi và bản thân bà H, ông TX vẫn còn nợ Ngân hàng KL, không khả năng thanh toán nên cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của bà AX trong trường hợp quyết định bà H hoàn trả giá trị đất hoán đổi cho bà AX.

[2] Bà AX và bà H đều thống nhất khi đổi đất thì trên phần đất bà H đã có sẵn 02 căn ki ốt do bà H xây dựng từ năm 2002. Bà AX trình bày có đầu tư sửa chữa, cải tạo lại: làm nền, lát gạch men, sửa mái tôn, đóng trần và làm gác lửng kết cấu sàn bê tông cốt thép. Tòa án cấp sơ thẩm tuy có đo đạc, định giá nhà bà AX đang quản lý nhưng không tách giá trị phần nhà ban đầu của bà H là bao nhiêu, phần đầu tư sửa chữa của bà AX bao nhiêu, từ đó bản án tuyên trả lại cho gia đình bà AX toàn bộ giá trị nhà mà không tuyên cụ thể ai phải trả, giá trị phần đầu tư sửa chữa của bà AX bao nhiêu là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H trong trường hợp giao dịch giữa hai bên bị vô hiệu. Vì vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát liên quan đến vấn đề này là có cơ sở.

[3] Theo bản vẽ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tz cung cấp ngày 28/01/2022 thì diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế chỉ còn 772,1m² so với diện tích đất thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp là 842m². Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tuyên phát mãi toàn bộ diện tích đất thế chấp là 842m² mà không điều tra làm rõ việc chênh lệch giảm diện tích, làm rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đảm bảo cho việc thi hành án.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà AX là không có căn cứ chấp nhận, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị chấp nhận kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được là có căn cứ chấp nhận.

Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tz theo Quyết định kháng nghị số 14/QĐ/VKS-KDTM ngày 26/5/2022.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị AX.

2. Hủy Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 07/2022/KDTM-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tz, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thị xã Tz giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị AX không phải chịu án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thị xã Tz;
- Chi cục Thi hành án thị xã Tz;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

Phan Trí Dũng