

Bản án số: 02/2023/KDTM-PT

Ngày: 22- 02 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Ông Dương Viết Hải; Ông Nguyễn Thái Sơn

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Thu- Thư ký TAND tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Ngọc Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2021/TLPT-KDTM ngày 24/8/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2795/2022/QĐ-PT ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N

Địa chỉ: Số 18, đường D, khu đô thị Đ, huyện L, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th - Tổng Giám đốc Ngân hàng N
Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang Đ - Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình - vắng mặt; Người được ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị Liễu T - Phó giám đốc Ngân hàng N chi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp V

Địa chỉ: Thôn V, xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình. Đại diện theo pháp luật: Ông Hà Xuân Q - Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- + Ông Hà Văn M; Địa chỉ: Thôn V, xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình. Có mặt
- + Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn Ngân hàng N (đại diện theo uỷ quyền ông Lê Quang Đ) trình bày:

Ngày 29/8/2017 Ngân hàng Nchi nhánh huyện N đã ký với Công ty TNHH xây dựng tổng hợp V hợp đồng tín dụng số 152/2017/HĐTD vay số tiền 4.800.000.000 đồng, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn, phạt chậm trả lãi theo quy định trong hợp đồng tín dụng; mục đích vay vốn thanh toán chi phí kinh doanh vật liệu xây dựng và bù đắp tài chính, các khoản vay đã sử dụng vốn không quá 06 tháng.

Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số 39P/2016/HĐTC ngày 06/9/2016 ký giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nchi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình với bên thế chấp là ông Mai Hữu T và bà Lê Thị Thvà bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH xây dựng tổng hợp V, bảo đảm cho nghĩa vụ vay 1.200.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BH638798 thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.030 m², tại thôn K, xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình được Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 19/7/2012 mang tên ông Mai Hữu T và bà Lê Thị Th; Chứng thực tại UBND xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình ngày 06/9/2016, đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N, tỉnh Quảng Bình ngày 06/9/2016.

Hợp đồng thế chấp số 40P/2016/HĐTC ngày 06/9/2016 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng N chi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình với bên thế chấp là ông Hà Văn M và bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH xây dựng tổng hợp V. Đảm bảo cho nghĩa vụ 800.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BP642818 thửa đất số 751 tờ bản đồ số 09 có diện tích 687 m², tại thôn V, xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 21/01/2014 mang tên ông Hà Văn M; Chứng thực tại UBND xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình ngày 06/9/2016, đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N, tỉnh Quảng Bình ngày 06/9/2016.

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TNHH xây dựng tổng hợp V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng kể từ ngày 19/8/2019. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc và yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp V thanh toán

nợ cho Ngân hàng nhưng Công ty vẫn không thực hiện. Vì vậy Ngân hàng Khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp V trả nợ số tiền tạm tính đến ngày 14/12/2020 là 1.661.532.191 đồng trong đó nợ gốc quá hạn 1.290.000.000 đồng, nợ lãi 274.369.315 đồng, nợ lãi quá hạn 97.162.876 đồng và tiếp tục chịu lãi theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến ngày trả hết nợ gốc, trường hợp không trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay.

Phía bị đơn Công ty TNHH xây dựng tổng hợp V đại diện theo pháp luật ông Hà Văn Q quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm đều cố tình trốn tránh, vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh tiến hành các thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn M trình bày: Vào thời điểm 2016, ông Hà Văn Q có đến nhờ ông thế chấp giấy tờ đất để vay tiền tại Ngân hàng N chi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình và hứa sau 03 tháng sẽ trả lại giấy tờ đất cho ông. Vì là anh em ruột với nhau nên ông đồng ý thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, nhưng từ đó cho đến nay ông chưa được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay Ngân hàng khởi kiện về khoản nợ vay của công ty ông Hà Văn Q ông đề nghị Tòa án xem xét trả lại giấy tờ đất cho ông.

Đối với phần nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Hữu T và bà Lê Thị Th: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông Mai Hữu T và bà Lê Thị Th đã thực hiện xong phần nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng N chi nhánh huyện h, tỉnh Quảng Bình đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần nghĩa vụ của ông Mai Hữu T và bà Lê Thị Th.

Bản án sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình đã quyết định: Áp dụng Điều 306, Điều 319 Luật Thương mại; Điều 299, Điều 323, Điều 357, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 5, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 12 của Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; các Điều 166, Điều 167, Điều 170 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, án lệ số 08/2016 được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N chi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình, buộc Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp V phải có nghĩa vụ trả

cho Ngân hàng Nchi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình số tiền 1.035.518.074 đồng (trong đó tiền gốc 753.000.000 đồng, lãi trong hạn 194.743.636 đồng, lãi quá hạn 87.774.438 đồng tính đến ngày xét xử 15/7/2021).

Tiền nợ gốc và tiền lãi nói trên phải trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án.

Trong trường hợp Công ty TNHH xây dựng tổng hợp V không trả nợ hoặc trả nợ không đủ cho Ngân hàng Nchi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình thì Ngân hàng Nchi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 751, tờ bản đồ số 09, diện tích 687m² tại thôn V, xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 642818 do UBND huyện N, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 21/01/2014 mang tên ông Hà Văn M theo hợp đồng thế chấp số 40P/2016/HĐTC ngày 06/9/2016 được chứng thực của Chủ tịch UBND xã N về giao dịch hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06/9/2016.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N chi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình với số tiền gốc 537.000.000 đồng, tiền lãi 133.111.233 đồng và tiền lãi chậm trả 29.917.521 đồng phần nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Mai Hữu T và bà Lê Thị Th tại hợp đồng thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác theo hợp đồng số 39P/2016/HĐTC ngày 06/9/2016 giữa Ngân hàng N chi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình (bên nhận thế chấp) với ông Mai Hữu T và bà Lê Thị Th (bên thế chấp).

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, quyền thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 26/7/2021 ông Hà Văn M có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung liên quan đến hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 40P/2016/HĐTC ngày 06/9/2016 được Chủ tịch UBND xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình chứng thực ngày 06/9/2016 liên quan đến thửa đất 751, tờ bản đồ số 09, số Giấy chứng nhận BP642818 do UBND huyện N cấp ngày 21/01/2014; Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 40P/2016/HĐTC ngày 06/9/2016 được Chủ tịch UBND xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình chứng thực ngày 06/9/2016 vô hiệu vì lý do bị ông Hà Xuân Q lừa dối ông và Ngân hàng để được vay vốn, tài sản thế chấp là không có thật và bên thế chấp là ông chỉ ký tại Ngân hàng mà không đến UBND xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình để ký trước mặt cán bộ chứng thực là sai quy trình chứng thực hợp đồng giao dịch theo quy định tại Điều 10 của Nghị định 23/2015/NĐ-CP; Xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái pháp luật của UBND

huyện N, tỉnh Quảng Bình; Buộc các cơ quan thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất không có thật bồi thường thiệt hại (nếu có) cho ông và Ngân hàng theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật bồi thường Nhà nước.

Vụ án đã được đưa ra xét xử phúc thẩm vào ngày 19/01/2022. Tuy nhiên tại phiên tòa Ngân hàng N đồng ý tách phần diện tích đất có nhà thờ ra khỏi tài sản thế chấp nên Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xem xét thẩm định tại chỗ. Quá trình thẩm định phát hiện theo trích lục thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 642818, thửa đất số 751, tờ bản đồ số 09 thôn V, xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình (nay là thửa 765, tờ bản đồ số 64) của ông Hà Văn M phía Tây giáp đường 569b, có chỉ giới giao thông tim đường 569b (giáp QL 569b). Nhưng trên thực tế và theo trích lục thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cung cấp ngày 16/12/2021 thì phía Tây của thửa đất giáp đường giao thông nông thôn không giáp đường 569b, không có vạch chỉ giới tim đường 569b. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã làm Công văn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N đính chính hoặc có ý kiến về sự khác nhau trên. Do hết thời hạn tạm ngừng phiên tòa nhưng các tài liệu, chứng cứ chưa được cung cấp nên vụ án phải Tạm đình chỉ. Trong thời gian Tạm đình chỉ do Công văn của Chính nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N gửi bị thất lạc đến ngày 28/11/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mới nhận được Công văn trả lời nên ngày 29/11/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình ra Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Ngân hàng N chi nhánh huyện Nghiêu nguyên yêu cầu khởi kiện buộc Công ty TNHH xây dựng tổng hợp V trả số tiền nợ gốc và nợ lãi theo đơn khởi kiện và các bản tự khai. Trường hợp nếu không thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp của ông Hà Văn M. Tuy nhiên đối với tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 40P/2016/HĐTC ngày 06/9/2016, Ngân hàng đồng ý tách phần diện tích đất có nhà thờ họ ra khỏi diện tích thế chấp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2022 (tức chỉ yêu cầu xử lý một phần tài sản thế chấp)

- Ông Hà Văn M vẫn giữ nguyên kháng cáo.

- Bị đơn Công ty TNHH xây dựng tổng hợp V vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo, sửa án sơ thẩm để công nhận sự tự nguyện của Ngân hàng về xử lý một phần tài sản thế chấp của bên thứ ba (ông M) nếu phía bị đơn không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt trong tất cả các phiên tòa. Căn cứ theo quy định của pháp luật Tòa án xét xử vụ án với sự vắng mặt của bị đơn.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Hà Văn M về tài sản thế chấp không có thật, Tòa cấp sơ thẩm thẩm định sai vị trí thửa đất, trình tự thủ tục chứng thực vi phạm quy định của pháp luật, kháng cáo xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 751, tờ bản đồ 09 và yêu cầu cơ quan cấp giấy chứng nhận bồi thường thiệt hại cho ông Hà Văn M và Ngân hàng N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Về hợp đồng thế chấp và tài sản thế chấp: Ngày 29/8/2017 Ngân hàng N chi nhánh huyện N đã ký với Công ty TNHH xây dựng tổng hợp V hợp đồng tín dụng số 152/2017/HĐTD vay số tiền 4.800.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay 800.000.000 đồng của Công ty TNHH Xây dựng và tổng hợp V, ngày 06/9/2016 ông Hà Văn M đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 40P/2016/HĐTC với Ngân hàng N chi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 751, tờ bản đồ số 09, diện tích 687m² tại thôn V, xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 642818 do UBND huyện N, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 21/01/2014 mang tên ông Hà Văn M; Chứng thực tại UBND xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình ngày 06/9/2016, đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N, tỉnh Quảng Bình ngày 06/9/2016. Hợp đồng có nội dung và hình thức đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, được chứng thực ngày 06/9/2016 của Chủ tịch UBND xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình. Ông Hà Văn M thừa nhận chữ ký của mình tại hợp đồng thế chấp nên có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia ký kết hợp đồng.

Nguồn gốc của thửa đất thế chấp được tách từ thửa đất số 352, tờ bản đồ số 09 của ông Hà Văn S và bà Đỗ Thị M (bố mẹ của ông M, ông Q) do ông M được nhận thừa kế của bố mẹ ông M. Mặc dù năm 2008, trên địa bàn huyện N

đã tiến hành đo đạc, lập bản đồ địa chính theo kết quả đo đạc hệ VN 2000 nhưng việc cấp giấy cho ông Hà Văn M tại thửa đất 751, tờ bản đồ 09 vẫn theo bản đồ giải thửa 299. Vì vậy, có sự khác nhau về diện tích, số thửa ghi trong giấy chứng nhận $687m^2$ so với diện tích trích lục bản đồ địa chính cũng như kết quả thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm và phúc thẩm là $889m^2$ tại thửa 765, tờ bản đồ 64. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M thừa nhận, ngoài thửa đất được cấp giấy (thửa 751, tờ bản đồ số 09 tại thôn V, xã N, huyện N), cũng chính là thửa 765, tờ bản đồ 64 mà Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ thì ông M không có thửa đất nào khác. Theo ông, thửa đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 642818 do UBND huyện N, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 21/01/2014 và thửa 765, tờ bản đồ 64 là hai thửa khác nhau do trích lục thửa đất có trên giấy chứng nhận đất ghi phía Tây giáp đường 569b, có chỉ giới giao thông tim đường 569b (giáp QL569b) nhưng trên thực tế thẩm định thì phía Tây giáp đường giao thông nông thôn, không giáp đường QL569b. Về sự khác biệt này Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã có Công văn số 340/TAQB-DS ngày 18/02/2022; Công văn số 798/TAQB-DS ngày 14/4/2022; Công văn số 2729/TAQB-DS ngày 27/11/2022 gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, tỉnh Quảng Bình và Công văn số 2890/TA-DS ngày 09/12/2022 gửi Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Bình có ý kiến hoặc đính chính trích lục thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 642818, thửa đất số 751, tờ bản đồ số 09 thôn V, xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình (nay là thửa 765, tờ bản đồ số 64) của ông Hà Văn M. Tại Công văn số 85/CNVĐK ngày 06/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N về việc phúc đáp Công văn của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N đã kiểm tra hồ sơ và theo Giấy chứng nhận đã cấp số phát hành BP642818 tại thửa đất số 751, tờ bản đồ giải thửa số 9, thì phía Tây Bắc thửa đất giáp đường 569b, có $350,7m^2$ đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường 569b. Tuy nhiên do sai sót trong quá trình biên tập, in ấn dẫn đến việc thể hiện sai về sơ đồ, ghi chú trên Giấy chứng nhận. Chi nhánh đã kiểm tra hồ sơ địa chính và bản đồ qua các thời kỳ, nhận thấy thửa đất trên giấy chứng nhận tương ứng với thửa đất 765, tờ bản đồ địa chính số 64, phía Tây Bắc thửa đất giáp đường giao thông nông thôn không giáp đường 569b, không thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường 569b. Tại Công văn số 1469/UBND-TNMT ngày 21/12/2022 của Ủy ban nhân dân huyện N cũng có ý kiến như Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N và yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N thông báo cho người sử dụng đất biết và nộp Giấy chứng nhận để thực hiện đính chính theo quy định.

Như vậy, có cơ sở để khẳng định, thửa đất ông M thế chấp tại hợp đồng 40P/2016/HĐTC ngày 06/9/2016 được ký kết giữa Ngân hàng Nchi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình với ông Hà Văn M và thửa đất số 765, tờ bản đồ số 64 với diện tích 889m² về mặt bản chất là cùng một thửa đất. Hiện tại, theo bản đồ địa chính đã được Sở tài nguyên môi trường phê duyệt và chỉnh lý thì chính là thửa 765, tờ bản đồ số 64 với diện tích 889m², xung quanh xây tường bao quanh không tranh chấp với các hộ liền kề. Sở dĩ người sử dụng đất chưa thực hiện đăng ký biến động và đính chính trích lục thửa đất trên giấy chứng nhận vì đang thế chấp tại Ngân hàng. Việc ông M kháng cáo về trích lục thửa đất trên giấy chứng nhận bị sai so với trên thực tế là có thật. Tuy nhiên những sai sót trên đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N, UBND huyện N xác nhận và khẳng định thửa đất trên giấy chứng nhận và thửa 765, tờ bản đồ số 64 chính là 1 thửa. Diện tích tăng thêm so với giấy chứng nhận không tranh chấp, đã được xác định bằng tường rào xây xung quanh. Những sai sót trong việc in trích lục bản đồ trên giấy chứng nhận không thuộc trường hợp thu hồi giấy mà chỉ thuộc trường hợp đính chính theo Điều 106 Luật đất đai năm 2013. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần rút kinh nghiệm.

Theo kết quả thẩm định tại cấp sơ thẩm thì trên phần đất tranh chấp có một nhà thờ và nhà cấp bốn xây kiên cố của ông Hà Văn M. Theo ông Hà Văn M, nhà thờ đó là nhà thờ họ Hà, xây từ trước khi tách thửa đất của ông Hà Văn S. Cấp sơ thẩm không xem xét nguồn gốc nhà thờ là của ai, không đưa những người có quyền lợi liên quan đến nhà thờ vào tham gia tố tụng mà tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp khi Công ty V không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm Ngân hàng đồng ý tách phần diện tích đất có nhà thờ họ ra khỏi diện tích thế chấp, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2022 với tổng diện tích 427,18m² với tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 766 từ điểm 5 đến điểm 6 có kích thước 14,33m; phía Nam giáp phần diện tích đất có nhà và thửa 766 của ông Quý từ điểm 9 đến điểm 11 có kích thước 18,69m, điểm 11 đến điểm 4 có kích thước 1,95m, điểm 4 đến điểm 5 có kích thước 5,86m; phía Tây giáp đường giao thông nông thôn điểm 8 đến điểm 9 có kích thước 18,44m; phía Bắc giáp đất bà Đào (thửa 313) điểm 8 đến điểm 7 kích thước 14,66m, điểm 7 đến điểm 12 kích thước 0,5m điểm 12 đến điểm 6 kích thước 10,18m (có sơ đồ kèm theo). Xét thấy đây là sự thỏa thuận tự nguyện của Ngân hàng N, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích dòng họ Hà của ông Hà Văn M, cần chấp nhận.

[2.2]. Đối với việc yêu cầu Cơ quan thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Hà Văn M cho rằng thửa đất 765, tờ bản đồ số 64 với diện tích 889,0m hiện nay ông ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đây là thửa đất số 751, tờ bản đồ số 09, diện tích 687m² ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/01/2014 sau khi được đo đạc sang bản đồ địa chính và chỉnh lý tương ứng với thửa đất 765, tờ bản đồ số 64 có diện tích tăng lên 202,0m² nhưng chưa được đăng ký biến động cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất ông Hà Văn M phải có đơn đề nghị để được cơ quan có thẩm quyền (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, tỉnh Quảng Bình) xem xét theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013. Tuy nhiên, hiện tại thửa đất thuộc tài sản thế chấp của Ngân hàng N chi nhánh huyện N nên để thực hiện đăng ký biến động ông Hà Văn M phải thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp cho Ngân hàng N chi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình.

Từ những phân tích trên thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hà Văn M để sửa án sơ thẩm.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.600.000 đồng. Ngân hàng N đã nộp 3.000.000 đồng, trả lại tại phiên tòa cho Ngân hàng N số tiền 400.000 đồng.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Hà Văn M không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hà Văn M, sửa bản án sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình:

Áp dụng Điều 306, Điều 319 Luật thương mại; Điều 299, Điều 323, Điều 357, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 5, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12 của Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; các Điều 166, Điều 167, Điều 170 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/UBNTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, án lệ số 08/2016 được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N chi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình, buộc Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp V phải có nghĩa vụ trả

cho Ngân hàng Nchi nhánh huyện N, tỉnh Quảng Bình số tiền 1.035.518.074 đồng (trong đó tiền gốc 753.000.000 đồng, lãi trong hạn 194.743.636 đồng, lãi quá hạn 87.774.438 đồng) tính đến ngày xét xử sơ thẩm 15/7/2021.

Trong trường hợp Công ty TNHH xây dựng tổng hợp V không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng N chi nhánh N, tỉnh Quảng Bình có quyền yêu cầu xử lý một phần tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 40P/2016/HĐTC ngày 06/9/2016 được chứng thực của Chủ tịch UBND xã N về giao dịch hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06/9/2016 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 751, tờ bản đồ số 09, diện tích 687m² tại thôn V, xã N, huyện N, tỉnh Quảng Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 642818 do UBND huyện N, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 21/01/2014 mang tên ông Hà Văn M (nay là thửa 765, tờ bản đồ số 64 của ông Hà Văn M) theo biên bản thẩm định ngày 17/02/2022 với diện tích 465.90m² (phần diện tích đất có nhà), trong đó: phía Đông giáp đất ông Q (thửa 766) có kích thước 22,75m (từ điểm 4 đến điểm 3); phía Nam giáp đường giao thông từ điểm 2 đến điểm 3 có kích thước 17,19m từ điểm 1 đến điểm 2 có kích thước 2,34m; phía Tây giáp đường giao thông nông thôn điểm 1 đến điểm 10 có kích thước 1,2m từ điểm 9 đến điểm 10 có kích thước 22m; phía Bắc giáp nhà thờ họ từ điểm 9 đến điểm 11 có kích thước 18.69m từ điểm 11 đến điểm 4 có kích thước 1,95m (có sơ đồ kèm theo). Ngân hàng N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với việc đăng ký biến động và tách thửa đôi diện tích đất đang thế chấp theo quy định.

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

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Hà Văn M không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0002485 ngày 03/8/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

4. Kế tiếp sau ngày tuyên án sơ thẩm (15/7/2021) cho đến khi bên phải thi hành án trả hết nợ gốc, hàng tháng bên phải thi hành án dân sự còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh từ số tiền nợ gốc chưa thi hành theo mức lãi suất theo các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (09/02/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh QB;
- TAND huyện Quảng Ninh;
- Chi cục THADS huyện Quảng Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Từ Thị Hải Dương

