TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 97/2021/DS-PT
Ngày: 28 - 6 - 2021
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Tiến
Ông Hồ Hữu Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2021, về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2021/QĐPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 76/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên L

Địa chỉ: Số 40-42-44, đường Phạm Hồng Thái, Phường Vĩnh Thanh V, thành phố Rạch G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Bùi Minh T - Chức vụ: Quyền giám đốc phòng giao dịch P, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Số 639 quốc lộ 1A, ấp Tân Phú A, thị trấn Cái T1, huyện C, tỉnh Hậu Giang, vắng mặt.

- Ông Lê Hồng Q – Nhân viên xử lý nợ - Phòng xử lý nợ.

Địa chỉ: Số 38-40 Đại lộ Hòa Bình, phường An C1, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Như N (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N:

2.1.1. Bà Nguyễn Thị M.

2.1.2. Ông Nguyễn Như Ph, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp Xáng M1, thị trấn Rạch G1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2.2. Bà Nguyễn Thị M.

Địa chỉ: Ấp Xáng M1, thị trấn Rạch G1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M: Công ty Luật TNHH hai thành viên HD – Người đại diện theo pháp luật là Ông Võ Thái H – Chức vụ: Giám đốc Công ty Luật TNHH hai thành viên HD.

Người được ủy quyền lại: Bà Lê Ngân K1, sinh năm 1995, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 99 Lý Tự Trọng, phường An Ph1, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông Nguyễn Như Ph, vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp Xáng Mới, thị trấn Rạch G1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Ông Nguyễn Văn R, có mặt.

3.3. Bà Trần Ngọc D, xin vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Hoàng T1, xin vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị Th, xin vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Hoàng T2, xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà 553, Ấp Xáng Mới, thị trấn Rạch G1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.7. Ông Nguyễn Như Nh, có mặt.

3.8. Bà Huỳnh Thị Ng, xin vắng mặt.

3.9. Ông Nguyễn Văn Đ, xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà 555, Ấp Xáng M1, thị trấn Rạch G1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.10. Bà Nguyễn Thị Nh1, có mặt.

Địa chỉ: Số nhà 559, Ấp Xáng M1, thị trấn Rạch G1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.11. Ông Nguyễn Hoàng Minh T3, có mặt.

3.12. Bà Nguyễn Thị Hồng X, có mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà 565, ấp Xáng M1, thị trấn Rạch G1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.13. Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim Ch – Chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc H – Chức vụ: Chấp hành viên, có mặt.

Địa chỉ: Ấp Nhơn Thuận 1A, thị trấn Một Ng1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên L là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Vào ngày 27/6/2013 Ông N, bà M có thỏa thuận vay của Ngân hàng TMCP Kiên L - Phòng giao dịch P số tiền vốn gốc là 395.000.000 đồng, mục đích vay để sản xuất nông nghiệp; thỏa thuận lãi suất trong hạn là 1,3%/ tháng, thời hạn vay là 13 tháng, từ ngày 27/6/2013 đến ngày 28/7/2014; ngày giải ngân là 28/6/2013; lãi quá hạn là 150% lãi suất cho vay ngay tại thời điểm nợ quá hạn, mục đích là sản xuất nông nghiệp và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 020673/HĐTD ngày 27/6/2013 từ ngày 30/9/2019 cho đến khi thanh toán dứt nợ gốc.

Nay phía bị đơn không thanh toán được nợ theo thỏa thuận nên ngân hàng khởi kiện hàng thừa kế của ông Nguyễn Như N (đã mất) bao gồm vợ và con ông N là bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Như Ph phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 978.956.206đ (Chín trăm bảy mươi tám triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm lẽ sáu đồng); trong đó vốn gốc là 395.000.000đ (Ba trăm chín mươi lăm triệu đồng), lãi trong hạn là 66.222.299đ (Sáu mươi sáu triệu hai trăm hai mươi hai nghìn hai trăm chín mươi chín đồng), lãi quá hạn là 517.733.907đ (Năm trăm mười bảy triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn chín trăm lẽ bảy đồng), tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bị đơn thanh toán dứt nợ gốc.

Trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc không trả đầy đủ thì ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 020673/HĐTC, ngày 27/6/2013 để ưu tiên thanh toán nợ cho ngân hàng. Ngân hàng đề nghị phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp, không đồng ý ổn định nhà và đất cho ông Nh, ông R, bà Nh1 vì khi thế chấp ông N thế chấp toàn bộ phần đất và tài sản trên đất cho ngân hàng, việc ổn định nhà trên đất ảnh hưởng đến quyền lợi Ngân hàng khi phát mãi tài sản trong quá trình thi hành án.

Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M ông Nguyễn Như Ph trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Như N, ông N đã chết vào năm 2015; ông và bà chỉ có 01 người con là Nguyễn Như Ph, hiện bà và ông Ph đang ở trên đất thế chấp; bà thống nhất với trình bày của đại diện Ngân hàng, thừa nhận trước đây ngày 27/6/2013 ông N và bà có ký để vay tiền của Ngân hàng với số tiền vốn gốc là 395.000.000 đồng, mục đích vay là để trồng lúa, cải tạo vườn tạp, chữ ký trong các hợp đồng tín dụng là của ông bà, để bảo đảm cho khoản vay vợ chồng ông bà có ký thế chấp cho ngân hàng phần đất tại các thửa 216, 220, 270 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A812697 ngày 05/9/1996 do UBND huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ cấp cho ông Nguyễn Như N phần đất tại ấp Xáng M1i, thị trấn Rạch G1, huyện C, tỉnh Hậu Giang cho Ngân hàng. Từ khi vay cho đến nay thì ông bà chưa trả cho ngân hàng được khoản tiền nào.

Nay bà và ông Nguyễn Như Ph đồng ý trả nợ vay theo yêu cầu của Ngân hàng với tổng số tiền là 978.956.206đồng (Chín trăm bảy mươi tám triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm lẽ sáu đồng); trong đó vốn gốc là 395.000.000đồng (Ba trăm chín mươi lăm triệu đồng), lãi trong hạn là 66.222.299đồng (Sáu mươi sáu triệu hai trăm hai mươi hai nghìn hai trăm chín mươi chín đồng), lãi quá hạn là 517.733.907đồng (Năm trăm mười bảy triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn chín trăm lẽ bảy đồng). Trong trường hợp không thanh

toán được nợ hoặc không thanh toán đầy đủ thì ông bà cũng đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Đối với phần đất thế chấp thì lúc còn sống vào ngày 15/4/2000 ông N có bán cho ông Nguyễn Hoàng Minh T3 số đất khoảng 4 công tầm 3m tại thửa 216 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N với giá 16 cây vàng 24K, khi bán chỉ viết giấy tay, bà và con bà có biết việc ông N bán đất, khi bán không có làm hợp đồng, nay bà và ông Ph đồng ý trả lại 16 cây vàng 24K theo giá thị trường cho ông T3 bà X và yêu cầu ông T3 bà X trả lại đất cho bà để phát mãi theo yêu cầu của Ngân hàng, không yêu cầu ông T3 trả hoa lợi trên đất cho bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Minh T3, Nguyễn Thị Hồng X trình bày: Trước đây vào ngày 15/4/2000 thì ông N có bán cho vợ chồng ông phần đất ruộng khoản 04 công tầm 3m tại thửa 216 tờ bản đồ số 01 loại đất 2L với giá 01 công đất là 4 cây vàng 24K. Tổng là 16 cây vàng 24K. Nay ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản thì ông bà đồng ý trả lại diện tích đất trên theo kết quả đo đạc thực tế cho bà M, ông Ph để phát mãi tài sản thi hành án, đồng thời yêu cầu bà M, ông Ph trả lại tổng cộng 16 cây vàng cho ông bà với giá là 51.000.000đồng/cây vàng 24K, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/4/2000 với ông Nguyễn Như N; ông không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường cây trồng. Bà X thống nhất với trình bày của ông T3, không trình bày gi thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R; Nguyễn Thị Nh1; Nguyễn Như Nh trình bày: Trước đây các ông, bà được cha mẹ ruột là bà Trương Thị K2, ông Nguyễn Văn L1 cho một phần đất ở với diện tích 135m^2 sau đó được UBND huyện C, tỉnh Cần Thơ công nhận kết quả Hòa giải thành giữa các bên là Trương Thị K1, Nguyễn Văn R, Nguyễn Thị Nh1, Nguyễn Như N, Nguyễn Như Nh theo quyết định số 594/QĐ.Ct.NC ngày 03/11/1999. Tuy nhiên, cho đến nay các ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định số 594/QĐ.Ct.NC ngày 03/11/1999 nên đề nghị được ổn định diện tích theo quyết định trên cho các ông bà vì từ trước đến nay thì ông bà đã xây nhà và ở trên đất ổn định cho đến nay. Cụ thể: Đề nghị ổn định cho bà Nh1 125m^2 như trong quyết định 594/QĐ.Ct.NC ngày 03/11/1999, ông R đề nghị ổn định diện tích 145m^2 theo đo đạc thực tế, ông Nh đề nghị ổn định diện tích 120m^2 theo đo đạc thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Ngọc D, Nguyễn Hoàng T1, Nguyễn Thị Th, Nguyễn Hoàng T2 (vợ con ông R) thống nhất với trình bày của ông R, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Huỳnh Thị Ng, ông Nguyễn Văn Đ (vợ con ông Nh) thống nhất với trình bày của ông Nh, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đại diện chi cục thi hành án dân sự huyện C trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang đang thụ lý thi hành án Bản án số 37/2015/DSPT ngày 26/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang và Bản án số: 40/2016/QĐSTDS ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang buộc bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị H1 20 chỉ vàng 24k loại 98% và trả cho bà Nguyễn Thị M2 số tiền là 55.000.000 đồng và 04 chỉ vàng 24k loại 98%.

Trong quá trình giải quyết việc thi hành án thì bà M đã trả được 2.000.000 đồng số còn lại đến nay vẫn chưa thi hành. Do đó để đảm quyền lợi cho bên được thi hành án Chi cục Thi hành án tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của bà M thì được biết như sau: Tại thửa đất số 216; 220; 270 tờ bản đồ số 01; có diện tích là 11,800m^2 loại đất 2L; HNK; ONT; CLN. Địa chỉ thửa đất: ấp Xáng M1, thị trấn Rạch G1, huyện C, tỉnh Hậu Giang do ông Nguyễn Như N đứng tên. Tại thời điểm xác minh bà M cho biết đối với phần đất nêu trên hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng Kiên L phòng giao dịch P để vay số tiền gốc 395.000.000đồng.

Để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng ngày 01/9/2015 Chi cục Thi hành án làm việc với đại diện Ngân hàng Kiên L phòng giao dịch huyện P cho biết ông Nguyễn Như N và bà Nguyễn Thị M có vay tiền tại Ngân hàng với số tiền gốc là 395.000.000đồng và lãi tạm tính đến ngày 01/9/2015 là 184.000.000đồng. Do đó, trong trường hợp Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên, xử lý tài sản của ông N và bà M để đảm bảo thi hành án thì Ngân hàng yêu cầu ưu tiên đảm bảo khoản nợ vay cho Ngân hàng theo quy định. Chi cục Thi hành án đã ban hành Quyết định số 02/QĐ.CCTHADS ngày 25/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất.

Sau đó, Chi cục Thi hành án đã đưa tài sản kê biên ra thẩm định giá và bán đấu giá theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay thì tài sản đã giảm giá đến lần thứ 3 với giá khởi điểm 737.643.438đồng vẫn không có khách hàng đăng ký mua tài sản. Hiện nay, Chi cục Thi hành án đang tạm dừng việc thi hành án nêu trên lý do Ngân hàng đã khởi kiện ông N và bà M để trả nợ theo hợp đồng vay đã ký.

Đối với phần tài sản mà ông N và bà M đã thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm cho Ngân hàng thì khi xử lý bán tài sản bảo đảm Chi cục thi hành án căn cứ vào Điều 47 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) để xử lý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Như Ph trả nợ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Như Ph phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L tổng số tiền là 978.956.206đồng (Chín trăm bảy mươi tám triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm lẽ sáu đồng); trong đó vốn gốc 395.000.000đồng (Ba trăm chín mươi lăm triệu đồng), lãi trong hạn là 66.222.299đồng (Sáu mươi sáu triệu hai trăm hai mươi hai nghìn hai trăm chín mươi chín đồng), lãi quá hạn 517.733.907đồng (Năm trăm mười bảy triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn chín trăm lẽ bảy đồng), Tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bị đơn thanh toán dứt nợ gốc.

Trường hợp bị đơn không thanh toán được số nợ trên thì bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Như Ph đồng ý phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp số 020673/HĐTC, ngày 27/6/2013 trừ nhà và đất tại vị trí 1, 3, 4 theo lược đồ đo đạc. Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L phải trả lại giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Như Ph sau khi người có nghĩa vụ thực hiện xong việc trả nợ cho ngân hàng.

2. Đình chỉ yêu cầu trả nợ của Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L về việc yêu cầu tính tiền chậm trả 131.910.676đồng.

3. Ổn định cho ông Nguyễn Như Nh diện tích nhà tại vị trí 3 diện tích 120m^2; ông Nguyễn Văn R diện tích 145m^2 tại vị trí 2; Bà Nguyễn Thị Nh1 diện tích 125m^2 tại vị trí 1 theo lược đồ đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn A ngày 08/9/2020.

4. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn R yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 280m^2.

5. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Hoàng Minh T3, bà Nguyễn Thị Hồng X và bà Nguyễn Thị M; ông Nguyễn Như Ph về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng dưới dạng giấy viết tay "Tờ giao kèo bán đất ngày 15/4/2000".

Ông Nguyễn Hoàng Minh T3, bà Nguyễn Thị Hồng X đồng ý trả lại diện tích đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M; ông Nguyễn Như Ph tại thửa 216 loại đất 2L tại địa chỉ: ấp Xáng M1, thị trấn Rạch G1, huyện C, tỉnh Hậu Giang; có diện tích thực tế 5.022,6m^2 và tứ cận theo lược đồ của Công ty trách nhiệm hữu hạn A ngày 08/9/2020, bà Nguyễn Thị Mông Nguyễn Như Ph đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Hoàng Minh T3, bà Nguyễn Thị Hồng X 16 cây vàng 24K tương ứng với số tiền là 816.000.000đồng (Tám trăm mười sáu triệu đồng), bà X ông T3 xác định không yêu cầu xem xét về hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trồng trên đất nên không xem xét.

Kể từ ngày người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị yêu cầu chậm trả số tiền thì hàng tháng còn phải trả cho người yêu cầu số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí thẩm định quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Ngày 14 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 020673/HĐTC ngày 27/6/2013 với ông Nguyễn Như N và bà Nguyễn Thị M đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm và chấp nhận yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo. Chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến hợp đồng thế chấp. Cụ thể: Yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông N, bà M đã được đăng ký giao dịch bảo đảm, căn cứ Điều 9, Điều 10 của hợp đồng thế chấp thì ông N cam kết tài sản thế chấp không có tranh chấp, việc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ở trên đất theo quyết định công nhận hòa giải thành từ năm 1999-2013 nhưng không đi kê khai cấp quyền sử dụng đất. Ngân hàng có đi kiểm tra thực tế nhưng do tài sản của ông N, bà M chưa được cấp quyền sở hữu tài sản trên đất nên không đăng ký thế chấp được.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông R, ông Nh, bà Nh1 cho rằng đã xây dựng nhà ở trên đất từ năm 1982-1988, lý do chưa đi đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quyết định hòa giải thành của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C năm 1999 là do ông N trước khi thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Kiên L thì ông N cũng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng khác nên không lấy giấy về tách cho các ông, bà được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kiên L, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất" là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Như Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng vắng mặt không có lý do. Tòa án triệu tập xét xử lần hai thì người đại diện theo ủy quyền của bà M là bà K1 có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do bà M có đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký trong hợp đồng tín dụng. Xét yêu cầu xin hoãn phiên tòa của bà K1 không phải là căn cứ để Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa xét xử lần hai, mặc khác sau khi xét xử sơ thẩm phía bị đơn không kháng cáo và nguyên đơn cũng không kháng cáo liên quan đến hợp đồng tín dụng, chỉ kháng cáo đối với phần bị Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, do có liên quan đến tài sản của người thứ ba trên đất, do vậy xét thấy việc vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền của bà M là không có lý do chính đáng, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu công nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng số 020673/HĐTC ngày 27/6/2013 của ông Nguyễn Như N và bà Nguyễn Thị M có hiệu lực toàn bộ. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 020673/HĐTC ngày 27/6/2013 thế chấp tài sản của ông Nguyễn Như N, bà Nguyễn Thị M để đảm bảo khoản vay với ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số A812697 gồm các thửa 216 loại đất 2L, thửa 220 loại đất ĐM, thửa 270 loại đất T +LNK tờ bản đồ số 1 tại ấp Xáng M1, thị trấn Rạch G1,

huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Nguyễn Như N ngày 05/9/1996. Xét hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 27/6/2013 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 28/6/2013 theo đúng quy định tại Điều 130 Luật đất đai năm 1993, Điều 10, Điều 11, Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của BLDS về việc xác lập, thực hiện giao dịch bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Thời điểm ông N thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với các thửa nêu trên thì trên đất đã có 03 căn nhà của ông R, ông Nh và bà Nh1 xây cất từ trước thời điểm năm 1996 ông N được cấp quyền sử dụng đất, căn cứ vào Quyết định về việc công nhận hòa giải thành số 954 ngày 03/11/1999 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C (tỉnh Cần Thơ cũ) giữa ông N với ông R, ông Nh và bà Nh1, căn cứ Điều 246 Bộ luật dân sự 2005 quy định " *Quyền sở hữu có thể được xác lập theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác"*, nên quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C đến thời điểm này vẫn có hiệu lực thi hành, mặc dù các đương sự chưa đi kê khai cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được cấp có thẩm quyền công nhận hòa giải, do vậy xét việc Tòa án cấp sơ thẩm ổn định cho ông R, ông Nh, bà Nh1 diện tích đất theo quyết định nêu trên là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Kiên L cho rằng Ngân hàng có đi kiểm tra thực tế tài sản trên đất thế chấp, tuy nhiên, tại biên bản kiểm định tài sản ngày 27/6/2013 (bút lục 147) không thể hiện có tài sản của ông N hay tài sản của ai khác trên phần đất thế chấp được mô tả trong biên bản kiểm định này. Mặt khác, căn cứ Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định: "*Tài sản bảo đảm do các bên thỏa thuận tài sản thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ hoặc thuộc quyền sở hữu của người thứ ba mà người này cam kết dùng tài sản đó để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ đối với bên có quyền"*, ông N, bà M không có cam kết tài sản trên đất của người thứ ba để đảm bảo nghĩa vụ vay, thế chấp nên cấp sơ thẩm hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Kiên L với ông N, bà M là có căn cứ.

Mặt khác, căn cứ lược đồ đo vẽ của công ty TNHH A ngày 26/8/2020 thể hiện, diện tích đo đạc thực tế đối với 03 thửa đất 216, 220, 270 là 13.707,5m^2, căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/6/2013 thì ông N, bà M thế chấp cho Ngân hàng diện tích 11.800m^2 như vậy ông N, bà M còn thừa 1.907,5m^2, đối chiếu với tổng diện tích ổn định cho ông R, ông Nh, bà Nh1 là 390m^2 là không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

[4] Đối với các vấn đề khác trong vụ án như hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà M với ông T3, bà X, không giải quyết hậu quả hay bồi thường, chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng lại buộc bà M và ông Ph liên đới chịu án phí có giá ngạch là chưa đúng với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cho đúng quy định.

Từ những căn cứ trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 246, 342 Bộ luật dân sự 2005.

Điều 130 của Luật Đất đai 2003; Điều 100 Luật đất đai 2013

Điều 91, Điều 95, Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng;

Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Nghị quyết 326 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kiên L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang về phần án phí đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Như Ph trả nợ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Như Ph đồng ý trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L tổng số tiền là 978.956.206đồng (Chín trăm bảy mươi tám triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm lẽ sáu đồng); trong đó vốn gốc vốn gốc 395.000.000đồng (ba trăm chín mươi lăm triệu đồng), lãi trong hạn là 66.222.299đồng (Sáu mươi sáu triệu hai trăm hai mươi hai nghìn hai trăm chín mươi chín đồng), lãi quá hạn 517.733.907đồng (Năm trăm mười bảy triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn chín trăm lẽ bảy đồng), Tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bị đơn thanh toán dứt nợ gốc.

Trong trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả không dứt nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 020673/HĐTC, ngày 27/6/2013 trừ nhà và đất tại vị trí 1, 3, 4 theo lược đồ đo đạc. Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Như Ph sau khi người có nghĩa vụ thực hiện xong việc trả nợ cho ngân hàng.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền chậm trả lãi là 131.910.676đồng (Một trăm ba mươi mốt triệu chín trăm mười nghìn sáu trăm bảy mươi sáu đồng).

4. Ổn định cho ông Nguyễn Như Nh diện tích nhà tại vị trí 3 diện tích 120m^2; ông Nguyễn Văn R diện tích 145m^2 tại vị trí 2; Bà Nguyễn Thị Nh1 diện

tích 125m^2 tại vị trí 1 theo lược đồ đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn A (kèm theo lược đồ).

5. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn R yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 280m^2.

6. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Hoàng Minh T3, bà Nguyễn Thị Hồng X và bà Nguyễn Thị M; ông Nguyễn Như Ph về việc hủy hợp đồng chuyển nhương dưới dạng giấy viết tay "Tờ giao kèo bán đất ngày 15/4/2000".

Ông Nguyễn Hoàng Minh T3, bà Nguyễn Thị Hồng X đồng ý trả lại diện tích đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M; ông Nguyễn Như Ph tại thửa 216 loại đất 2L tại địa chỉ: ấp Xáng M1, thị trấn Rạch G1, huyện C, tỉnh Hậu Giang; có diện tích thực tế 5.022,6m^2 và tứ cận theo lược đồ của Công ty trách nhiệm hữu hạn A ngày 08/9/2020, bà Nguyễn Thị M ông Nguyễn Như Ph đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Hoàng Minh T3, bà Nguyễn Thị Hồng X 16 cây vàng 24K tương ứng với số tiền là 816.000.000đồng, bà X ông T3 xác định không yêu cầu xem xét về hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trồng trên đất nên không xem xét.

Kể từ ngày người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị yêu cầu chậm trả số tiền thì hàng tháng còn phải trả cho người yêu cầu số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

7. Chi phí xem xét thẩm định đo đạc Ngân hàng đã nộp 9.050.000đồng bà M ông Phú có trách nhiệm trả lại số tiền này cho ngân hàng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị M; ông Nguyễn Như Ph liên đới chịu án phí đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận là 41.368.686 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M; ông Nguyễn Như Ph phải liên đới chịu án phí đối với yêu cầu của ông T3 bà X được chấp nhận là 300.000đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.360.000đồng theo biên lai thu số 0002148 ngày 10/01/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Ông Nguyễn Hoàng Minh T3, bà Nguyễn Thị Hồng X được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.150.000đồng theo biên lai thu số 0005508 ngày 26/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Bà Nguyễn Thị Nh1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.675.000.000đồng theo biên lai thu số 0005511 ngày 27/8/2020; ông Nh được nhận lai số tiền 1.675.000.000đồng theo biên lai thu số 0005507 ngày 26/8/2020; ông R được nhận lai số tiền 2.100.000 đồng theo biên lai thu số 0005509 ngày 26/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên L phải chịu 300.000đồng. Chuyển 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005621 ngày 14/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C thành án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28/6/2021).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND h. C;
- Chi cục THADS h. C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh