

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1196/2017/KDTM-PT

Ngày: 25/12/2017

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Công Toại.

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Trinh.

2. Ông Nguyễn Hồng Ân.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hồng- Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Châu Hiệp Phát- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25/12/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2017/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 10 năm 2017 về “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 855/2017/KDTM-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2725/2017/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6717/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A.

Địa chỉ: Đường T, phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 8 năm 2016). (Có mặt)

Địa chỉ: Đường C, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Công ty TNHH B

Địa chỉ: 77 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lâm D là người đại diện theo pháp luật của bị đơn (Chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH B). (Vắng mặt)

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

- Ông Nguyễn Văn T. (Vắng mặt)

- Bà Lê Thị M. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Lê H. (Vắng mặt)

Đại chỉ: Đường M, phường L, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lâm D. (Vắng mặt)

Đại chỉ: ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

- Trung Tâm phát triển quỹ đất Y. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường F, khu P, thị trấn T, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

- Phòng Công chứng M, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường D, xã A, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn- Ngân hàng TMCP A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

*** Đại diện Nguyên đơn trình bày:**

Ngân hàng TMCP A (sau đây gọi là Ngân hàng A) nhận thế chấp quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 172736 ngày 07/8/2007 của UBND huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị M theo Hợp đồng thế chấp số 493/EIB/HB-TD/BLTS/07 ngày 30/11/2007 ký giữa Ngân hàng A, ông Lâm D và Công ty TNHH B (sau đây gọi tắt là Công ty B) để đảm bảo cho khoản vay 9.400.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1007LAV200700563 ngày 03/10/2007.

Ông Lâm D thế chấp tài sản trên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 45/2007, quyền số 01/2007-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2007 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 45/2007, quyền số 04/2007-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2007 của Phòng Công chứng M, tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng A yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 172736 ngày 07/8/2007 của UBND huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị M. Hiện nay thửa đất trên đã bị Nhà nước thu hồi, do đó số tiền đền bù là 1.953.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là tài sản để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng A.

*** Đại diện Bị đơn trình bày:**

Ngày 03/10/2007 Công ty B có ký Hợp đồng tín dụng số 1007LAV200700563 vay của Ngân hàng A số tiền 25.000.000.000 đồng. Hợp đồng tín dụng được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp số 493/EIB/HB-TD/BLTS/07 ngày 30/11/2007, thế chấp các quyền sử dụng đất của các chủ sử dụng đất ủy quyền cho ông Lâm D. Thời điểm Công ty B vay thì do ông Lâm K là đại diện theo pháp luật. Trong số các chủ sử dụng đất có ông T, bà M đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 172736 ngày 07/8/2007 của UBND huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp đối với quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi vay tiền được một thời gian, công ty gặp khó khăn, không có khả năng thanh toán cho Ngân hàng, Ngân hàng A đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vào tháng 12/2008; Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử theo Bản án số 299/2010/KDTM-ST ngày 19/3/2010, tuyên buộc Công ty B phải thanh toán nợ gốc, lãi cho Ngân hàng A và phát mãi các quyền sử dụng đất đang thế chấp để thi hành án.

Sau khi bản án có hiệu lực, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã bán đấu giá các quyền sử dụng đất, riêng thửa đất đứng tên ông T, bà M năm 2009 UBND huyện L đã ra quyết định thu hồi và giải quyết bồi thường cho bà H là người trực tiếp sử dụng đất vào thời điểm thu hồi. Số tiền bồi thường là 1.953.000.000 đồng và lãi phát sinh từ tháng 6/2011 hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L, tỉnh Đồng Nai quản lý.

Ngày 14/6/2013 Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Bản án giám đốc thẩm số 21/2013/KDTM-GĐT hủy Bản án số 299/2010/KDTM-ST về phần quyết định xử lý tài sản thế chấp của ông T, bà M. Công ty B yêu cầu Tòa án xem xét phần thế chấp quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật, trường hợp phần thế chấp này không có hiệu lực pháp luật thì quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là số tiền đền bù do thu hồi đất) không là tài sản đảm bảo thanh toán nợ cho Ngân hàng.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Lâm D trình bày:

Ông xác nhận việc thế chấp quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 172736 ngày 07/8/2007 của UBND huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị M theo Hợp đồng thế chấp số 493/EIB/HB-TD/BLTS/07 ngày 30/11/2007 ký giữa ông, Ngân hàng A và Công ty B để đảm bảo cho khoản vay 9.400.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1007LAV200700563 ngày 03/10/2007. Tuy nhiên tài sản thế chấp là của bà Lê H đã mua của ông T, bà M vào 2005, có ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại xã nhưng chưa sang tên vì đất nông nghiệp bị quy hoạch đã công bố dự án.

Năm 2007, ông mượn đất của bà H đồng thời mượn luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiện việc sử dụng. Ông là thành viên của Công ty B, lúc đó

công ty đang cần vay vốn để bổ sung vốn kinh doanh, vì sợ bà H không đồng ý cho thế chấp đất nên ông chỉ báo với bà H là nhờ ông T, bà M ký ủy quyền để ông quản lý, sử dụng đất, ông có hứa khi nào bà H cần thì sẽ đem trả sổ đất cho bà. Ngày 17/8/2007 ông có nhờ ông T, bà M ký cho ông hợp đồng ủy quyền để quản lý, sử dụng và chuyển nhượng thửa đất trên và ký thêm một hợp đồng chuyển nhượng thửa đất với giá 400.000.000 đồng. Thực chất không có việc mua bán chuyển nhượng thửa đất trên, ông T, bà M cũng không có nhận tiền từ ông.

Trước khi ký bảo lãnh cho Công ty B vay, ông cũng đã cho bên Ngân hàng A xem các giấy tờ thửa đất, hợp đồng ủy quyền, Ngân hàng A đã xem xét, đồng ý thì ông mới được bảo lãnh thế chấp đất cho công ty vay tiền. Nay Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Bản án giám đốc thẩm số 21/2013/KDTM-GĐT hủy Bản án số 299/2010/KDTM-ST về phần quyết định xử lý tài sản thế chấp của ông T, bà M. Trường hợp phần thế chấp này không có hiệu lực pháp luật thì quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là số tiền đền bù do thu hồi đất) không là tài sản đảm bảo thanh toán nợ cho Ngân hàng A.

Đề nghị Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 172736 ngày 07/8/2007 của UBND huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp đối với quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho bà H. Ông không yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông ký với ông T, bà M.

- Bà Lê H trình bày:

Năm 2005 bà có mua của ông T, bà M thửa đất số 679, tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 27.900m² đất nông nghiệp. Đến ngày 07/12/2006 hai bên có đến UBND xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai để ký lại hợp đồng theo mẫu có chứng nhận của UBND xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Giá mua là 1.134.000.000 đồng, tương đương 200 lượng vàng SJC, bà đã giao đủ tiền cho ông T, bà M và nhận đất trồng cây tầm vong, năm 2009 đã thu hoạch xong, khi giao nhận tiền, các bên có lập biên bản, bà không giữ lại giấy mua bán tay năm 2005, chỉ có giữ lại hợp đồng có chứng thực của UBND xã Tam An năm 2006.

Do thửa đất nằm trong quy hoạch xây dựng cụm công nghiệp sắp bị Nhà nước thu hồi nên bà không làm được thủ tục sang tên trước bạ. Lúc nhận chuyển nhượng, thửa đất còn chung sổ với nhiều thửa đất khác của ông T, bà M thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V811443 do UBND huyện L cấp ngày 01/10/2002. Bà đã tiến hành cấp đổi giấy riêng cho thửa 679, diện tích 27.900m² mà bà đã mua. Ngày 07/8/2007 UBND huyện L đã cấp sổ mới cho thửa đất của bà mang số AH 172736 vẫn đứng tên ông T, bà M, giấy chứng nhận mới này đã được giao cho bà. Sau đó, bà có cho ông Mệnh mượn đất để làm ăn và giấy chứng nhận để tiện việc sử dụng đất. Ông Mệnh đã mang giấy tờ quyền sử dụng đất trên thế chấp bảo lãnh cho Công ty B vay tiền không đúng quy định pháp luật.

Bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 493/EIB/HB-TD/BLTS/07 ngày 30/11/2007 đối với phần tài sản thế chấp quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị M trình bày:

Trước đây ông T, bà M là chủ sử dụng thửa đất số thửa 679, tờ bản đồ số 02, tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 27.900m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V811442 do UBND huyện L cấp ngày 01/10/2002.

Năm 2005 ông, bà có bán cho bà H thửa đất số 679, tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 27.900m² đất nông nghiệp. Đến ngày 07/12/2006 hai bên có đến UBND xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai để ký lại hợp đồng theo mẫu có chứng nhận của UBND xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Giá mua là 1.134.000.000 đồng, tương đương 200 lượng vàng SJC, ông bà đã nhận đủ tiền của bà H và giao đất cho bà H sử dụng. Sau khi bà H mua, ông bà có tiến hành tách sổ thửa đất cho bà H, sổ mới mang số AH 172736 vẫn đứng tên ông bà, giấy chứng nhận mới này đã được giao cho bà H giữ vì bà H đã mua đất rồi.

Ngày 17/8/2007, ông Lâm D tìm gặp ông bà, tự xưng là cháu bà H cầm bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhờ ông, bà đi ra phòng công chứng ký một số giấy tờ, sau khi bị tranh chấp thì ông bà mới biết đó là hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông Mệnh, nhưng ông bà không có nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông Mệnh. Ông bà xác định chỉ bán đất cho bà H, đối với hợp đồng ủy quyền có công chứng ngày 17/8/2007 chỉ ủy quyền nội dung “quản lý, sử dụng và đại diện chuyển nhượng”, không có nội dung ủy quyền thế chấp, Ngân hàng nhận thế chấp thửa đất trên căn cứ vào giấy ủy quyền trên là vượt quá phạm vi ủy quyền. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Còn hợp đồng chuyển nhượng mà ông bà ký với ông Mệnh thì ông bà không yêu cầu tranh chấp, ông bà không bán đất cho ông Mệnh, cũng như không nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông Mệnh.

Bản án sơ thẩm số 855/2017/KDTM-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, đã tuyên như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP A xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679, tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai để thu hồi nợ cho Ngân hàng A theo Hợp đồng thế chấp số 493/EIB/HB-TD/BLTS/07 ngày 30/11/2007 ký giữa Ngân hàng A - Chi nhánh H, ông Lâm D và Công ty TNHH B.

2. Một phần hợp đồng thế chấp số 493/EIB/HB-TD/BLTS/07 ngày 30/11/2007 ký giữa Ngân hàng TMCP A - chi nhánh H, ông Lâm D và Công ty TNHH B là vô hiệu đối với phần tài sản thế chấp quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3. Buộc Ngân hàng TMCP A trả cho bà Lê H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 172736 do UBND huyện L cấp ngày 07/8/2007 đối với 27.900m² đất, số thửa 679, tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

+ Ngân hàng TMCP A phải nộp án phí 4.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 32.295.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000859 ngày 16 tháng 9 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, như vậy Ngân hàng TMCP A được hoàn lại 28.295.000 đồng.

+ Bà Lê H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 88391 ngày 20 tháng 2 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 18/9/2017, Ngân hàng A kháng cáo. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận toàn bộ Hợp đồng thế chấp số 493/EIB.HB-TD/BLTS/07 ngày 30/11/2007 giữa Ngân hàng A, Công ty B và ông Lâm D. Ngân hàng A được nhận số tiền đền bù quyền sử dụng 27.900m² đất (1.953.000.000 đồng và lãi phát sinh). Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê H về việc yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp nêu trên liên quan đến quyền sử dụng 27.900m² đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. (vắng mặt).
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh- Ông Châu Hiệp Phát- phát biểu có nội dung chính như sau: Nhận thấy Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng thủ tục tố tụng, đương sự chấp hành đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm; vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 493/EIB/HB-TD/BLTS/07 ngày 30/11/2007 ký giữa Ngân hàng A - chi nhánh Hòa Bình, ông Lâm D và Công ty B đối với phần tài sản thế chấp quyền sử dụng 27.900m² đất, sổ thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn thừa nhận nội dung bản án sơ thẩm do Hội đồng xét xử tóm tắt là đúng như bản án sơ thẩm và không cung cấp thêm chứng cứ mới. Xét Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, TP.HCM thụ lý giải quyết tranh chấp về “Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp”, giữa Ngân hàng A với Công ty B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng trình tự, thủ tục thẩm quyền. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo hợp lệ.

Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Lê H; ông Lâm D; Trung Tâm phát triển quỹ đất UBND huyện L và Phòng Công chứng M, huyện L, tỉnh Đồng Nai có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành

xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Khoản 1, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn T; bà Lê Thị M theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng A, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2006 giữa bà Lê H và ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị M đối với quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V811442 ngày 01/10/2002 của UBND huyện L, tỉnh Đồng Nai, hợp đồng này đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tam An chứng nhận ngày 07/12/2006 (bút lục 782, 783).

Ngày 07/8/2007, ông T, bà M thực hiện việc tách thửa và được UBND huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 172736 đối với 27.900m² đất, số thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích đất này vẫn đứng tên ông T, bà M. (dù ông T, bà M đã chuyển nhượng cho bà H từ ngày 07/12/2006 và bản chính giấy chứng nhận này do bà H giữ).

Ngày 30/11/2009 UBND huyện L, tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 5635/QĐ-UBND thu hồi 28.025 m² đất, trong đó có 27.900m² đất của bà H để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Tam An (bút lục 778), ngày 27/4/2011 có Thông báo số 475/TB-TTPTQĐ mời bà H đến nhận tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất để thực hiện dự án vào ngày 27/4/2011 (bút lục 771). Căn cứ vào Tờ cam kết bà H gửi UBND xã Tam An sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà M (bút lục 779) được UBND xã Tam An xác nhận vào ngày 15/12/2006 đã xác định “thửa đất số 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 27.900m² đất, do bà Lê H nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T...”. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 215/2012/DS-PT ngày 10/12/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã công nhận quyền sở hữu tài sản cho bà H (bút lục 766 đến 769).

Trong quá trình giải quyết vụ án, lời trình bày của ông T, bà M luôn xác nhận thửa đất số 679, tờ bản đồ số 02, tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 27.900m² đất đã chuyển nhượng cho bà H vào ngày 07/12/2006, ông bà đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho bà H sử dụng.

Như vậy, việc bà H không làm được thủ tục sang tên trước bạ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định là do thửa đất này nằm trong quy hoạch xây dựng cụm công nghiệp sắp bị Nhà nước thu hồi là do trở ngại khách quan, thực tế giữa ông T, bà M với bà H đã giao đất và trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là có thật; tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận thực tế bà H có chuyển nhượng phần đất này từ ông T, bà M.

Xét hợp đồng thế chấp số 493/EIB/HB-TD/BLTS/07 ngày 30/11/2007 ký giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Hòa Bình, ông Lâm D với Công ty B (bút lục 924-930) thể hiện ông Mệnh thế chấp thửa đất trên với tư cách là đại diện chủ sử dụng đất theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/8/2007, số công chứng 45/2007, quyền số 1/2007-TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên nội dung hợp đồng ủy quyền trên (bút lục 934-936) ông T, bà M chỉ ủy quyền cho ông Mệnh thực hiện quản lý, sử dụng và đại diện chuyển nhượng quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679, tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai, không được ủy quyền quyền thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai 2003. Như vậy ông Mệnh đã vi phạm nghĩa vụ được ủy quyền theo Điều 584 Bộ luật Dân sự 2005, vượt quá phạm vi ủy quyền. Ngoài ra, trường hợp Ngân hàng A nhận thế chấp căn cứ vào hợp đồng ông T, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mệnh thì cũng không phù hợp quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ mới được công chứng, chưa đăng ký quyền sử dụng đất, ông Mệnh không được quyền thế chấp quyền sử dụng đất theo Điểm a, Khoản 1, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; chưa xét đến thực tế ông T, bà M trước đó đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà H và bà H là người trực tiếp quản lý sử dụng.

Do đó, bản án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu một phần và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo Khoản 2, Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 là đúng với quy định của pháp luật.

Xét việc bà Lê H có yêu cầu độc lập; yêu cầu tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 493/EIB/HB-TD/BLTS/07 ngày 30/11/2007 ký giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Hòa Bình, ông Lâm D và Công ty B đối với phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai để bà H được nhận số tiền đền bù là 1.953.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ.

Xét bản án sơ thẩm buộc Ngân hàng A giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 172736 do UBND huyện L cấp ngày 07/8/2007 đối với 27.900m² đất, số thửa 679, tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị M) cho bà H. Hội đồng xét xử nhận thấy: Từ những tình tiết của vụ án đã được làm rõ nêu trên; hiện tại các đương sự không tranh chấp về quyền sử dụng thửa đất mà chỉ tranh chấp về số tiền đền bù và tiền lãi phát sinh. Do đó, việc tuyên buộc Ngân hàng A giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà H như bản án sơ thẩm đã tuyên là cần thiết, phù hợp với thực tế, để bà H kết hợp với bản án có hiệu lực pháp luật, liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhận toàn bộ số tiền đền bù và tiền lãi phát sinh (nếu có) thì mới giải quyết được triệt để vụ án.

Do không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1, Điều 308; Khoản 1, Điều 148; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP A.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 855/2017/KDTM-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp”, giữa: Ngân hàng TMCP A với Công ty TNHH B.

Cụ thể tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP A xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679, tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai để thu hồi nợ cho Ngân hàng A theo Hợp đồng thế chấp số 493/EIB/HB-TD/BLTS/07 ngày 30/11/2007 ký giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Hòa Bình, ông Lâm D và Công ty TNHH B.

2. Một phần Hợp đồng thế chấp số 493/EIB/HB-TD/BLTS/07 ngày 30/11/2007 ký giữa Ngân hàng TMCP A - chi nhánh Hòa Bình, ông Lâm D và Công ty TNHH B là vô hiệu đối với phần tài sản thế chấp quyền sử dụng 27.900m² đất, số thửa 679 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3. Buộc Ngân hàng TMCP A trả cho bà Lê H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 172736 do UBND huyện L cấp ngày 07/8/2007 đối với 27.900m² đất, số thửa 679, tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai. (Giấy chứng nhận này mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị M)

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

+ Ngân hàng TMCP A phải chịu 4.000.000 (*Bốn triệu*) đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 32.295.000 (*Ba mươi hai triệu hai trăm chín mươi lăm ngàn*) đồng theo Biên lai thu tiền số AC/2014/0000859 ngày 16 tháng 9 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy Ngân hàng TMCP A được hoàn lại 28.295.000 (*Hai mươi tám triệu hai trăm chín mươi lăm ngàn*) đồng.

+ Bà Lê H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng theo Biên lai thu tiền số AG/2012/88391 ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP A phải chịu 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/08793 ngày 26/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Phú Nhuận;
- Cục THADS TP.HCM
- Chi cục THADS quận Phú Nhuận;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Công Toại