

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 110/2024/DS-PT

Ngày: 30-7-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 166/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 81/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2024, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 389/TB-TA ngày 16 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 (B); địa chỉ: tháp B, số A, đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Phan Đức T, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng quản trị);

+ Ông Phạm Xuân H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/10/2021);

+ Ông Cao Tiến T1, sinh năm: 1980; địa chỉ liên lạc: số B, khu H, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/7/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phan Đức K, sinh năm: 1986; cư trú tại số C, đường C, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Lê Thị Kim L, sinh năm: 1999; địa chỉ liên hệ: số A, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1048, quyền số 01SCT/CK,CD do Văn phòng C chứng nhận ngày 22/12/2023); có mặt.

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

1. Vợ chồng ông Trần Quang P, sinh năm: 1972, bà Bùi Thị Hương T2, sinh năm: 1974; cư trú tại số C, đường C, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Bà Bùi Quỳnh L1, sinh năm: 1961; cư trú tại số C, đường C, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Nguyễn Bảo D, sinh năm: 1986; địa chỉ liên hệ: số C, đường H, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 0003262, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 16/7/2024); có mặt.

3. Vợ chồng ông Phan Đức Đ, sinh năm: 1948 (đã chết ngày 07/7/2020), bà Tôn Nữ Ngọc D1, sinh năm: 1949; cư trú tại số C, đường C, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ:

3.1. Ông Phan Đức Q, sinh năm: 1975; cư trú tại số C, đường A, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.2. Bà Phan Ngọc Quỳnh U, sinh năm: 1974; cư trú tại số B, đường Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.3. Bà Phan Ngọc Quỳnh V, sinh năm: 1977; cư trú tại số C, đường C, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Đức K – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 14/3/2019 của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 (sau đây viết tắt là B), lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của người đại diện hợp pháp của B, thì:

Ngày 24/8/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 – Chi nhánh Đ3 (sau đây viết tắt là B- Đ) và ông Phan Đức K có ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 615/2017/5651611/HĐTD, mục đích để B - Đ cho ông K vay số tiền với hạn mức là 16.000.000.000đ; thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng; tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay là các thửa đất 1016 (gốc 70) và 1017 (gốc 70); tờ bản đồ số 22 (C70-IV-B); địa chỉ thửa đất tại số C, đường C, Phường I, thành phố Đ đứng tên vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1; thửa đất số 50, tờ bản đồ số: 09 (C71-I-B-c); địa chỉ thửa đất tại số C, đường M, Phường I, thành phố Đ đứng tên ông Phan Đức K; việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng, trong thời hạn cấp hạn mức thì B đã cấp đủ số tiền vay trong hạn mức là 16.000.000.000đ cho ông K. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng do ông K không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi, giữa B-Đ và ông K đã tiến hành làm việc để bàn giao tài sản thế chấp nhưng ông K cũng không thực hiện nghĩa vụ.

Vì vậy, ngày 12/3/2019 B đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Đức K thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 16.000.000.000đ và lãi suất theo quy định; tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp đối với tài sản thế chấp là các thửa đất 1016 (gốc 70) và 1017 (gốc 70); tờ bản đồ số 22 (C70-IV-B) đứng tên vợ chồng ông Đ, bà D1 và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 09 (C71-I-B-c).

Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, ngày 12/6/2020 ông K đã thực hiện được một phần nghĩa vụ trả nợ. Cụ thể:

+ Thanh toán toàn bộ món vay hạn mức 5.000.000.000đ giải ngân ngày 15/5/2018 với tổng số tiền là 6.082.876.712đ (bao gồm cả gốc và lãi).

+ Thanh toán toàn bộ món vay hạn mức 5.000.000.000đ giải ngân ngày 16/5/2018 với tổng số tiền là 6.082.821.917đ (bao gồm cả gốc và lãi).

+ Thanh toán toàn bộ món vay hạn mức 5.000.000.000đ giải ngân ngày 17/5/2018 với tổng số tiền là 3.296.821.302đ (bao gồm cả gốc và lãi).

Tổng số tiền gốc thanh toán trong đợt này là 12.000.000.000đ.

Do đó, ngày 12/6/2020 B đã giải chấp tài sản thế chấp là thửa đất số 50, tờ bản đồ số 09 (C71-I-B-c) đứng tên ông Phan Đức K, đồng thời sau đó đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông K thực hiện nghĩa vụ trả số nợ gốc 4.000.000.000đ còn thiếu và lãi suất; đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp đối với tài sản thế chấp là các thửa đất số 1016 (gốc 70) và 1017 (gốc 70); tờ bản đồ số 22 (C70-IV-B); địa chỉ thửa đất: số C, đường C, Phường I, thành phố Đ đứng tên vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1.

Tiếp đó, ngày 23/6/2022 ông K trả được thêm 13.206.820đ tiền gốc, ngày 13/9/2022 trả thêm được 819.793.150đ tiền gốc.

Tính đến hiện tại, ông Phan Đức K còn nợ số tiền gốc là 3.167.000.000đ, lãi suất trong hạn tạm tính đến ngày 29/11/2023 là 384.230.684đ, lãi chậm trả là 191.755.377đ nên B yêu cầu Tòa án buộc ông K thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và tiếp tục trả lãi đến khi trả xong hết nợ; duy trì hợp đồng thế chấp đối với tài sản là các thửa đất 1016 (gốc 70) và 1017 (gốc 70); tờ bản đồ số 22 (C70-IV-B) đứng tên vợ chồng ông Đ, bà D1.

- Theo lời trình bày của chị Lê Thị Kim L, người đại diện theo uỷ quyền của ông Phan Đức K, thì: Chị thừa nhận về tiến trình vay nợ, thế chấp tài sản và các khoản nợ mà ông Phan Đức K đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán như B trình bày là đúng; tính đến thời điểm hiện tại ông K còn nợ B- Đ 3.167.000.000đ tiền gốc.

Qua yêu cầu khởi kiện của B- Đ buộc ông K thực hiện nghĩa vụ trả nợ với số tiền gốc 3.167.000.000đ, lãi suất và lãi chậm trả; duy trì duy trì hợp đồng thế chấp đối với tài sản là các thửa đất 1016 (gốc 70) và 1017 (gốc 70); tờ bản đồ số: 22 (C70-IV-B), Phường I, thành phố Đ thì ông K đồng ý. Tuy nhiên, do hiện tại việc kinh doanh, làm ăn của ông K đang gặp nhiều khó khăn nên đề nghị B- Đ tạo điều kiện cho nguyên đơn về mặt thời gian để thu xếp công nợ.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Trần Quang P, bà Bùi Thị Hương T2 thì: Do có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 28/11/2006 giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1 có lập giấy chuyển nhượng với nội dung vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 128m² thuộc một phần thửa số 70, tờ bản đồ số 22, Phường I, thành phố Đ; giá trị chuyển nhượng là 200.000.000đ; vợ chồng ông, bà đã trả đủ tiền, nhận bàn giao đất và tiến hành làm căn nhà cấp 4 trên đất, đến năm 2017 thì làm căn nhà 02 tầng như hiện hữu, việc làm nhà nói trên vợ chồng ông Đ, bà D1 đều biết và không có ý kiến phản đối; ngoài ra còn cho vợ chồng ông, bà mượn giấy tờ nhà để đi xin giấy phép xây dựng. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất thì vợ chồng ông, bà là người trực tiếp đóng thuế sử dụng đất; tiền điện, nước; việc đăng ký hộ khẩu thường trú thì vợ chồng ông, bà cũng sử dụng địa chỉ nhà, đất đã nhận chuyển nhượng để đăng ký theo quy định. Nay vợ chồng ông, bà có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Huỷ một phần hợp đồng thế chấp số 615/2017/5651611/HĐBĐ ngày 24/8/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh Đ3 và vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1 đối với phần đất mà vợ chồng ông, bà đã nhận chuyển nhượng và đang quản lý, sử dụng.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2006 giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1 đối với phần đất có diện tích 128m² thuộc một phần thửa số 1016 (gốc 70), tờ bản đồ số 22 (C2), Phường I, thành phố Đ.

- Theo lời trình bày của bà Bùi Quỳnh L1 thì: Do có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 24/8/2000 giữa bà và vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1 có ký

kết giấy sang nhượng với nội dung bà nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 50m² thuộc một phần thửa số 70, tờ bản đồ số 22, Phường I, thành phố Đ; giá trị chuyển nhượng là 27.000.000đ; bà đã trả đủ tiền, nhận đất và tiến hành làm căn nhà cấp 4 trên đất, đến năm 2021 thì làm căn nhà 02 tầng như hiện hữu, khi bà làm nhà thì vợ chồng ông Đ, bà D1 đều biết và không có ý kiến phản đối. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất bà là người trực tiếp đóng thuế sử dụng đất; tiền điện, nước; việc đăng ký hộ khẩu thường trú thì bà cũng sử dụng địa chỉ nhà, đất đã nhận chuyển nhượng để đăng ký theo quy định. Nay bà có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Huỷ một phần hợp đồng thế chấp số 615/2017/5651611/HĐBĐ ngày 24/8/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh Đ3 và vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1 đối với phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng và đang quản lý, sử dụng.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2000 giữa bà và vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1 đối với phần đất có diện tích 50m² thuộc một phần thửa số 1016 (góc 70), tờ bản đồ số 22 (C2), Phường I, thành phố Đ.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 02/2024/DS-ST ngày 19/01/2024; Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 đối với yêu cầu buộc ông Phan Đức K có nghĩa vụ trả số tiền gốc là số tiền gốc 12.833.000.000đ và yêu cầu duy trì biện pháp thế chấp đối với tài sản là thửa đất số 50, tờ bản đồ số: 09 (C71-I-B-c); địa chỉ thửa đất: số C, đường M, Phường I, thành phố Đ đứng tên ông Phan Đức K.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*”.

2.1. Buộc ông Phan Đức K có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 số tiền gốc là 3.167.000.000đ, lãi trong hạn là 428.481.918đ, lãi quá hạn là 213.881.013đ, tổng số tiền phải thực hiện là 3.809.362.931đ.

Kể từ ngày 20/01/2024 cho đến khi thi hành án xong nếu bên phải thi hành án là ông Phan Đức K chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc còn phải thi hành án thì phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng 615/2017/5651611/HĐTD ngày 24/8/2017; hợp đồng tín dụng cụ thể số 615.06/2017/5651611/HĐTD ngày 17/5/2018 (*trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho*

vay).

2.2. Tiếp tục duy trì một phần hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 615/2017/5651611/HĐBĐ ngày 24/8/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 (*bên nhận thế chấp*) và vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1 (*bên thế chấp*); ông Phan Đức K (*bên được bảo đảm*) đối với diện tích đất và tài sản gắn liền thuộc thửa đất số 1017 (góc 70); tờ bản đồ số: 22 (C70-IV-B) địa chỉ thửa đất: số C, đường C, Phường I, thành phố Đ đứng tên vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1. Trường hợp ông Phan Đức K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

3. Chấp nhận chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của vợ chồng ông Trần Quang P, bà Bùi Thị Hương T2; bà Bùi Thị L2 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp*”.

3.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy chuyển nhượng đất*” ngày 28/11/2006 giữa vợ chồng ông Trần Quang P, bà Bùi Thị Hương T2 và vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1 đối với diện tích đất thực tế là 141m² thuộc một phần thửa đất số 1016 (góc 70); tờ bản đồ số: 22 (C70-IV-B), Phường I, thành phố Đ (*vị trí số 1 theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty A cung cấp ngày 26/4/2023 đính kèm Bản án*).

3.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 24/8/2000 giữa bà Bùi Quỳnh L1 và vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1 đối với diện tích đất thực tế là 52,7m² thuộc một phần thửa đất số 1016 (góc 70); tờ bản đồ số: 22 (C70-IV-B), Phường I, thành phố Đ (*vị trí số 2 theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty A cung cấp ngày 26/4/2023 đính kèm Bản án*).

3.3. Tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 615/2017/5651611/HĐBĐ ngày 24/8-2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 (*bên nhận thế chấp*) và vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1 (*bên thế chấp*); ông Phan Đức K (*bên được bảo đảm*) đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thuộc thửa đất số 1016 (góc 70); tờ bản đồ số: 22 (C70-IV-B), Phường I, thành phố Đ đứng tên vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1 là vô hiệu.

3.4. Vợ chồng ông Trần Quang P, bà Bùi Thị Hương T2; bà Bùi Quỳnh L1 được quyền căn cứ Bản án để liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất được công nhận trên hợp đồng theo các quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số hiệu BL 358064 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 28/12/2012 tên ông Phan Đức

Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1 được điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy bỏ theo thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/02/2024 ông Phan Đức K kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa,

Chị Lê Thị Yến L3, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Cao Tiến T1, người đại diện theo ủy quyền của B, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 khởi kiện yêu cầu ông Phan Đức K thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đồng thời tiếp tục trả lãi đến khi trả xong hết nợ; đề nghị duy trì hợp đồng thế chấp đối với tài sản là các thửa đất 1016 (gốc 70) và 1017 (gốc 70); tờ bản đồ số 22 (C70-IV-B) tọa lạc tại số C, đường C, Phường I, thành phố Đ đứng tên vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1; ông K không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Trần Quang P, bà Bùi Thị Hương T2 và bà Bùi Quỳnh L1 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp số 615/2017/5651611/HĐBĐ ngày 24/8/2017 giữa B với vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D1 và đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy chuyển nhượng đất*” ngày 28/11/2006 giữa vợ chồng ông P, bà T2 với vợ chồng ông Đ, bà D1; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 24/8/2000 giữa bà Bùi Quỳnh L1 và vợ chồng ông Phan Đức Đ, bà Tôn Nữ Ngọc D2 là có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ; do đó cần xác định thêm quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét kháng cáo của ông Phan Đức K thì thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, ngày 07/7/2020 ông Phan Đức Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án chết; Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ vào tham gia tố tụng theo quy định; trong đó có bà Phan Ngọc Quỳnh V; sinh năm: 1977; nơi cư trú hiện tại là Hoa Kỳ (*không rõ địa chỉ cụ thể*). Tại Công văn số 773/PA08 ngày 29/4/2021 của Phòng Q1 - Công an tỉnh L cho biết bà Phan Ngọc Quỳnh V đã xuất cảnh từ ngày 01/3/2018 đến nay chưa có thông tin nhập cảnh. Tuy nhiên trong suốt quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập thông tin của bà V, chưa yêu cầu bị đơn cung cấp địa chỉ cụ thể của bà V hay xác minh tại Cục Q2 – Bộ C3 để biết bà V hiện nay đang cư trú tại Mỹ là địa chỉ cụ thể nào? Hoặc thực hiện việc ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện ngoại giao của Việt Nam tại Hoa Kỳ theo quy định tại Điều 10 Thông tư liên tịch 12/2016/TTLT-BTP-BNG-TANDTC ngày 19/10/2016 của Bộ N, Bộ Tư pháp và Tòa án nhân dân tối cao quy định về trình tự, thủ tục tương trợ tư pháp trong lĩnh vực Dân sự và Công văn số 114/TANDTC-HTQT ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về việc xác minh địa chỉ của đương sự ở nước ngoài để thu thập thông tin của bà Phan Ngọc Quỳnh V và thực hiện các thủ tục tố tụng hoặc căn cứ quy định tại Điều 473 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 để giải quyết mà lại niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi cư trú cuối cùng của bà V là vi phạm thủ tục tố tụng.

Ngoài ra; theo lời trình bày của vợ chồng ông P, bà T2 thì hiện nay có hai con là Trần Thị Phương T3 và Trần Quang P1 đang sinh sống cùng vợ chồng ông, bà trên diện tích đất này nhưng cấp sơ thẩm không đưa hai cháu T3 và P1 vào tham gia tố tụng trong vụ án là có thiếu sót.

[2.2] Theo nội dung đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đã có sự thay đổi yêu cầu khởi kiện so với yêu cầu khởi kiện ban đầu mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý về số tiền mà Ngân hàng yêu cầu ông K phải trả gốc và lãi; đối với tài sản thế chấp thì Ngân hàng chỉ còn yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 615/2017/5651611/HĐBĐ ngày 24/8/2017 (BL34) đối với tài sản là nhà và đất thuộc thửa số 1016 (gốc 70) và thửa 1017 (gốc 70) tại C, đường C, Phường I, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CD 532102 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 09/12/2016 đứng tên vợ chồng ông Đ, bà D2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không thụ lý đối với yêu cầu này của Ngân hàng nhưng lại giải quyết đối với thửa 1017 (gốc 70) tại C, đường C, Phường I, Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 532102 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 09/12/2016 đứng tên vợ chồng ông Đ, bà D2 và cũng không đề cập giải quyết đến việc có chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với việc duy trì hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 1016 (gốc 70) là chưa giải quyết triệt để nội dung vụ án.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, được Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt thụ lý, giải quyết.

Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 20/10/2016 (BL388) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thì thể hiện: Diện tích đất ở ô số 1 của vợ chồng ông P, bà T2 là 133,62m² (có 5,47m² thuộc chỉ giới hẻm, còn lại 128,15m²); ô số 2 của bà L1 có diện tích là 52,50m² (có 0,98m² thuộc chỉ giới hẻm, còn lại 51,52m²) nhưng theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 26/4/2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn A cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt để làm căn cứ giải quyết vụ án thì lại thể hiện diện tích đất ở ô số 1 của vợ chồng ông P, bà T2 là 141m² (có 7,4m² thuộc chỉ giới hẻm, còn lại 133,6m²); ô số 2 của bà L1 có diện tích là 52,7m² (có 1,6m² thuộc chỉ giới hẻm, còn lại 51,1m²); cấp sơ thẩm chưa làm rõ có sự chênh lệch diện tích đất trong hai họa đồ này.

Tại Công văn số 653-CCTT/VPĐKĐL ngày 06/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ và Công văn số 546/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L thể hiện diện tích các lô đất mà của vợ chồng ông P, bà T2 và bà L1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà D2 không đủ diện tích để tách thành mỗi thửa riêng biệt; tuy nhiên Bản án sơ thẩm đã tuyên cho các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất được công nhận trên hợp đồng là không đảm bảo việc quản lý nhà nước về đất đai của cơ quan có thẩm quyền, không thi hành được trên thực tế.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, chưa làm rõ những vấn đề vừa nêu; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ1 để hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Phần đình chỉ của Bản án sơ thẩm đối với việc B yêu cầu buộc ông Phan Đức K có nghĩa vụ trả số tiền gốc là số tiền gốc 12.833.000.000đ và yêu cầu duy trì biện pháp thế chấp đối với tài sản là thửa đất số 50, tờ bản đồ số 09 (C71-I-B-c); tọa lạc tại số C, đường M, Phường I, thành phố Đ đứng tên ông Phan Đức K không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Phan Đức K không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét, giải quyết khi cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan Đức K.

Tuyên xử:

1. Xác định thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

2. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 và ông Phan Đức K; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: vợ chồng ông Trần Quang P, bà Bùi Thị Hương T2; bà Bùi Quỳnh L1; bà Tôn Nữ Ngọc D1; hững người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ gồm: anh Phan Đức Q; chị Phan Ngọc Quỳnh U; chị Phan Ngọc Quỳnh V.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

3. Phần đình chỉ của Bản án sơ thẩm đối với việc B yêu cầu buộc ông Phan Đức K có nghĩa vụ trả số tiền gốc là số tiền gốc 12.833.000.000đ và yêu cầu duy trì biện pháp thế chấp đối với tài sản là thửa đất số 50, tờ bản đồ số 09 (C71-I-B-c); tọa lạc tại số C, đường M, Phường I, thành phố Đ đứng tên ông Phan Đức K đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Ông Phan Đức K không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; ông K được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013057 ngày 19/02/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND thành phố Đà Lạt (01);
- Chi cục THADS thành phố Đà Lạt (01);
- Các đương sự (08);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch