TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 75/2022/KDTM-PT
Ngày: 03-11-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu.

Ông Lê Thành Long.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 10 và 03 tháng 11 năm 2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thuong mại thụ lý số: 29/2022/TLPT-KDTM ngày 22 tháng 7 năm 2022 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2022/KDTM-ST ngày 19 tháng 04 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1790/2022/QĐPT-KDTM ngày 25 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank).

Địa chỉ: Số 18, đường T, phường M, quận T, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền đứng đơn khởi kiện: Ông Trần Đức H; Chức vụ: Giám đốc Agribank Chi nhánh Đ, tỉnh L (theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2019 – có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng ông Đỗ Hữu S; Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch K, Agribank chi nhánh Đ, L (văn bản ủy quyền ngày 27/4/2021 – có mặt).

Địa chỉ chi nhánh: Số 104, đường 2 tháng 4, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh L.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1968 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1971 (chết ngày 09/01/2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ng:

2.1. Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1968 (có mặt).

2.2. Cháu Nguyễn Huy Đ, sinh năm 1993 (vắng mặt).

2.3. Cháu Nguyễn Đăng Th, sinh năm 1995 (vắng mặt).

2.4. Cháu Nguyễn Thiên Th1, sinh năm 2004 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 261, thôn N 2, xã K, huyện Đ, tỉnh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1943 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn N 2, xã K, huyện Đ, tỉnh L.

2. Bà Nguyễn Thị V (chết năm 2018)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vân:

2.1 Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn N 2, xã K, huyện Đ, tỉnh L.

2.2 Bà Nguyễn Thị Châu Th2, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 133, thôn Y, xã L, huyện Đ, tỉnh L.

2.3 Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số 21/30 Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh B.

2.4 Bà Nguyễn Thị Thúy Ph1, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 214, xóm 6, Thôn N 2, xã K, huyện Đ, tỉnh L.

2.5 Bà Nguyễn Thị Tú U, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 289 Thôn N 2, xã K, huyện Đ, tỉnh L.

2.6 Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Số 50, đường L, Phường 7, quận T, Thành Phố H.

2.6 Ông Nguyễn Duy Kh, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 67/37, đường T, Phường 10, G, Thành Phố H.

Người đại diện hợp pháp của các ông/bà Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Thị Thúy Ph1, Nguyễn Thị Tú U, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Huy Đ, Nguyễn Đăng Th, Nguyễn Thiên Th1: Ông Bùi Anh L, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Số 103 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H (Theo các văn bản ủy quyền ngày 05, 06, 07, 08 tháng 9 năm 2022 và ngày 24 tháng 10 năm 2022).

3. Ông Nguyễn Đức L1, sinh năm 1969 (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Châu Th2, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Ông L1, bà Th2 cùng địa chỉ: Số 133, thôn Y, xã L, huyện Đ, tỉnh L.

5. Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Đức Đ1; Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Công H; Chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (theo văn bản ủy quyền ngày 05/11/2020 - vắng mặt).

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc H; Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L; Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2020- vắng mặt).

Người kháng cáo:

Bị đơn, ông Nguyễn Quang H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, các ông/bà: Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Duy Kh, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Thiên Th, Nguyễn Đăng Th1, Nguyễn Huy Đ, Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Thị Tú U, Nguyễn Thị Thúy Ph, Nguyễn Thị Châu Th2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 23/5/2016, ông H và bà Ng ký kết hợp đồng vay Agribank chi nhánh Đ– Phòng giao dịch K, số tiền 2.000.000.000 đồng để kinh doanh rau, theo hợp đồng tín dụng số 5405LAV201603210, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 23/5/2016. Hợp đồng tín dụng thể hiện phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng, lãi suất áp dụng lãi suất biến đổi, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và trả lãi 03 tháng một lần. Và vay số tiền 1.000.000.000 đồng để làm nhà kính trồng rau, theo hợp đồng tín dụng số 5405LAV201603211, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 23/5/2016. Hợp đồng tín dụng thể hiện phương thức cho vay: Từng lần. Lãi suất áp dụng là lãi suất biến đổi, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và trả lãi 06 tháng một lần, ngày trả nợ là ngày 23/5/2017.

Ngày 23/5/2017, ông H, bà Ng đã trả được 200.000.000 đồng tiền gốc. Như vậy, ông H, bà Ng còn nợ 2.800.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất tính đến ngày 07/12/2021 là 1.228.425.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông H và bà Ng đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 5.082m^2, thửa 387, tờ bản đồ số 7, tại xã K theo giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) số K 336418, được UBND huyện Đ cấp ngày 29/7/1997 cho ông H và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp 3, diện tích 200m^2; Quyền sử dụng đất 8.072m^2, thửa 227, 164, 165 tờ bản đồ số 14 tại xã K theo giấy CNQSDĐ CA 024869, được UBND huyện Đ cấp ngày 24/5/2015. Việc thế chấp đã được ký kết tại hợp đồng thế chấp số TC 201603210 ngày 23/5/2016 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ ngày 26/5/2016.

Do ông H và bà Ng không thực hiện đúng cam kết trả gốc và lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ yêu cầu nhưng ông H, bà Ng không có thiện chí trả nợ. Nay, bà Ng đã chết, nên Ngân hàng Agribank yêu cầu ông H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Ng là ông H, cháu Đ, cháu Th, cháu Th1 thanh toán số tiền gốc là 2.800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 19/4/2022 là 1.363.280.556 đồng và tiếp tục chịu lãi suất kể từ ngày 20/4/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay. Đồng thời, yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số TC 20163210 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Bị đơn, ông Nguyễn Quang H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Xác nhận ông H có ký kết các hợp đồng tín dụng; Ông H, bà Ng có ký hợp đồng thế chấp; Số tiền nợ gốc là 2.800.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng như trình bày của nguyên đơn là đúng. Do làm ăn thua lỗ nên đề nghị Ngân hàng giảm tiền lãi và tạo điều kiện cho được trả nợ dần.

Bà Ng cho rằng bà không biết trước đó ông Ph đã được cấp giấy CNQSDĐ nên đã đi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận cho ông H đối với diện tích đất 5.082m^2 thuộc thửa 387. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ng là ông H, cháu Đ, cháu Th, cháu Th1 không đồng ý đối với việc xử lý tài sản thế chấp là thửa 387 vì diện tích đất này là của ông Nguyễn Văn Ph chứ không phải của ông H, bà Ng. Đồng thời, đồng ý trả lại thửa 387 trên cho ông Ph và đề nghị Tòa án hủy giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông H. Còn tài sản thế chấp khác đã thế chấp thì đồng ý để Ngân hàng phát mãi theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Văn Ph trình bày: Diện tích đất 5.082m^2 thửa 387 là tài sản của ông Ph và bà V, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSDĐ ngày 29/10/2015. Ông Ph cho con trai là ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Ng mượn để canh tác. Ông H và bà Ng thế chấp diện tích đất trên để vay tiền của Ngân hàng thì ông mới biết diện tích đất trên đã được cấp giấy CNQSDĐ cho ông H. Nay, ông Ph có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ do UBND huyện Đ cấp ngày 29/7/1997 cho ông Nguyễn Quang H đối với thửa 387.

Bà Nguyễn Thị Tú U, bà Nguyễn Thị Thúy Ph, bà Nguyễn Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Duy Kh, bà Nguyễn Thị Châu Th2, ông Nguyễn Quang H: Thống nhất nội dung trình bày của ông Ph và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Việc cấp giấy CNQSDĐ ngày 29/7/1997 cho ông Nguyễn Quang H là căn cứ vào hồ sơ xét cấp giấy CNQSDĐ của UBND xã K kèm theo danh sách những tổ chức, cá nhân đủ điều kiện xét cấp giấy CNQSDĐ. UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 146/QĐ-UB ngày 29/7/1997 cấp giấy CNQSDĐ cho 153 hộ gia đình, cá nhân, trong đó có ông H. UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ cho ông H là căn cứ theo quy định của Luật đất đai; Quyết định số 201-QĐ/DKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục Ruộng đất ban hành quy định về việc cấp giấy CNQSDĐ.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L:

Ông Nguyễn Văn Ph được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ số R 231872 theo Quyết định số: 85/QĐ/UB ngày 22/12/2000, thửa đất 387, tờ bản đồ số 07, diện tích 11.082m^2 (trong đó 200m^2 ONT + 10.882m^2 HNK). Năm 2001, ông Ph tách thửa 503 từ thửa 387, diện tích 6000m^2 (100m^2 ONT + 5.900m^2 HNK) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ch theo hợp đồng chuyển nhượng số 101/HĐ-CN được UBND huyện Đ xác nhận ngày 15/3/2001.

Thửa 387 diện tích còn lại trong giấy chứng nhận số R 231872 của ông Phụ là 5.082m^2 (100m^2 ONT + 4.982m^2 HNK). Năm 2015, ông Ph tặng cho bà Nguyễn Thị Châu Th2 thửa đất 1173, tờ bản đồ số 14 diện tích 145m^2 HNK thuộc giấy CNQSDĐ R 231872, đồng thời ông Ph đề nghị cấp đổi lại giấy CNQSDĐ trong đó có thửa 387, diện tích 5.082m^2 (100m^2 ONT + 4.982m^2 HNK). Do trang 4 của giấy CNQSDĐ không còn chỗ để xác nhận nội dung biến động nên ngày 18/8/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ đã hoàn chỉnh hồ sơ chuyển Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L thẩm tra trình Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy CNQSDĐ cho ông Ph.

Ngày 29/10/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường ký giấy chứng nhận số CA 828042 cấp đổi lại thửa đất 387, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.082m^2 (100m^2 ONT + 4.982m^2 HNK) cho ông Ph. Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận của ông Ph, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ căn cứ trích lục bản đồ địa chính xã K đo năm 1992 để cấp trích lục giấy chứng nhận cho ông Ph không đo đạc hiện trạng. Do đó, Chi nhánh đã không phát hiện được việc cấp trùng thửa 387, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.082m^2 (100m^2 ONT + 4.982m^2 HNK) trên giấy CNQSDĐ số K 336418 cấp cho ông Nguyễn Quang H và giấy chứng nhận số CA 828042 cấp cho ông Nguyễn Văn Ph. Đề nghị, Tòa án giải quyết theo quy định.

Ông Nguyễn Đức L1 và bà Nguyễn Thị Châu Th2 trình bày: Diện tích đất 8.072m^2 thuộc các thửa 227, 154, 165 tờ bản đồ số 14 xã K là ông H cho ông, bà sử dụng canh tác trồng cây ngắn ngày. Sau này, Tòa án xử giao cho ai thì ông bà sẽ trả lại đất và không yêu cầu gì.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2022/KDTM-ST ngày 19 tháng 04 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh L,

Căn cứ: Điều 30; Điều 34; khoản 3 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 261,317, 318, 319, 325, 615, 674 Bộ

luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam về tranh chấp hợp đồng tín dụng, Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại với bị đơn ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Ng (chết) những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Ng (ông Nguyễn Quang H, cháu Nguyễn Huy Đ, cháu Nguyễn Đăng Th, cháu Nguyễn Thiên Th1).

2. Buộc ông Nguyễn Quang H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ng (ông H, cháu Th, cháu Th1, cháu Đ) có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch K, số tiền gốc 2.800.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 19/4/2022 là 1.363.282.556 đồng (trong đó lãi suất trong hạn là: 960.477.778 đồng, lãi suất quá hạn là: 402.802.778 đồng) của hợp đồng tín dụng số 5405LAV201603210 và đồng tín dụng số 5405LAV201603211 ngày 23/5/2016. Tổng cộng là: 4.163.282.556 đồng.

3. Kể từ ngày 20/4/2022, ông Nguyễn Quang H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ng (ông H, cháu Th, cháu Th1, cháu Đ) tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền nợ gốc của hợp đồng tín dụng số 5405LAV201603210 và hợp đồng tín dụng số 5405LAV201603211 ngày 23/5/2016 cho đến khi thi hành xong khoản tiền nợ gốc trên.

4. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số TC 20163210 ngày 23/5/2016 là các tài sản: Quyền sử dụng đất diện tích 5.082m^2, thửa 387, tờ bản đồ số 07, xã Ka Đô theo giấy CNQSDĐ số K 336418 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/7/1997, 01 căn nhà xây cấp 3, diện tích 200m^2; Quyền sử dụng đất diện tích 8.072m^2, thửa đất số 227, 164, 165, tờ bản đồ số 14, xã K theo giấy CNQSDĐ số CA 024869 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/4/2015 để đảm bảo cho việc thi hành án.

5. Trường hợp ông H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ng (ông H, cháu Th, cháu Th1, cháu Đ) không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nói trên khi án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ng (ông H, cháu Th, cháu Th1, cháu Đ) có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn trong phạm vi phần tài sản thế chấp của bà Ng để lại.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Ph về việc yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số K 336418 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/7/1997 cho ông Nguyễn Quang H tại thửa đất 387, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.082m^2, tại thôn N 1, xã K, huyện Đ, tỉnh L.

7. Hủy giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 828042 ngày 29/10/2015 cấp cho ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị V tại thửa đất 387, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.082m^2 (100m^2 ONT + 4.982m^2 HNK), tại thôn N 1, xã K, huyện Đ, tỉnh L.

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

Ngày 04/5/2022, bị đơn, ông Nguyễn Quang H kháng cáo. Các ngày 04, 06, 09/5/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông/bà: Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Duy Kh, Nguyễn Thiên Th, Nguyễn Đăng Th1, Nguyễn Huy Đ, Nguyễn Thị Tú U, Nguyễn Thị Thúy Ph, Nguyễn Thị Châu Th2 kháng cáo.

Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có cùng nội dung đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo.

Bị đơn, ông H trình bày:

Năm 1997, ông H được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ thửa 387. Hồ sơ xin cấp giấy CNQSDĐ do ông lập và ghi nguồn gốc đất do cha (ông Ph) cho nhưng thực tế ông Ph chỉ cho mượn. Ông và bà Ng xây nhà như hiện trạng vào năm 2016, sau đó vợ chồng ông cùng các con ở trên đất. Sau khi bà nguyện chết thì ông và các con vẫn ở tại căn nhà này cho đến nay. Hợp đồng tín dụng chỉ có một mình ông có ký, còn hợp đồng thế chấp thì cả ông và bà Ng cùng ký. Ông H xác định đã thanh toán 200.000.000 đồng/3.000.000.000 đồng vốn vay nên tiền gốc còn nợ là 2.800.000.000 đồng và lãi phát sinh.

Do là đất của ông Ph nên ông H đồng ý trả lại thửa 387 cho ông Ph. Các thửa đất còn lại đã thế chấp thì đồng ý phát mãi theo yêu cầu của Ngân hàng.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Huy Đ, Nguyễn Đăng Th, Nguyễn Thiên Th1 trình bày: Các cháu là con bà Ng. Khi vay ngân hàng thì chỉ có ông H ký vào hợp đồng tín dụng, bà Ng không ký. Bà Ng có ký hợp đồng thế chấp ngày 23/5/2016 nhưng bà Ng cũng không nhận tiền. Việc thế chấp thửa 387 là không đúng do thửa đất này không phải là tài sản chung của ông H, bà Ng mà là của ông Ph. Vì vậy, thống nhất ý kiến của ông H, trả lại thửa 387 cho ông Ph. Các thửa đất khác đã thế chấp thì đồng ý phát mãi theo yêu cầu của Ngân hàng.

Người đại diện hợp pháp của các ông/bà: Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Duy Kh, Nguyễn Thiên Th, Nguyễn Đăng Th1, Nguyễn Huy Đ, Nguyễn Thị Tú U, Nguyễn Thị Thúy Ph, Nguyễn Thị Châu Th2 trình bày:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể như sau: Việc áp dụng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là không đúng, phải áp dụng Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi bổ sung năm 2011 để giải quyết vụ án; Tòa án đã sử dụng chứng thư thẩm định giá ngày 10/07/2020 là vi phạm quy định của Luật Giá năm 2012 và các văn

bản hướng dẫn thi hành do đã quá 6 tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá; Việc áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 là sai, phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

Về việc ủy quyền của ngân hàng: Ông Tiết Văn Th không phải là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng Agribank; Giám đốc Agribank Đ (ông Trần Đức H) ủy quyền cho ông Đỗ Hữu S không nhân danh Ngân hàng Agribank Việt Nam là không đúng nên ông S không có tư cách tham gia tố tụng tại Tòa án.

Về nội dung: Bà Ng không ký hợp đồng tín dụng, chỉ có ông H ký; Việc Ngân hàng chuyển tiền vay cho bà Trần Thị Trang Đ nhưng chưa làm rõ có được sự đồng ý của ông H, bà Ng không? Thửa đất số 227, 164, 165 đã thế chấp có nguồn gốc do ông Ph, bà V tặng cho ông H nên đây là tài sản riêng của ông H nên phải xem xét khi giải quyết vụ án.

Ông Ph và bà V là vợ chồng. Năm 2000, ông Ph đã được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 11.082m^2, thửa 387. Do có giao dịch chuyển nhượng nên thửa 387 còn lại 5.082m^2 và ông ông Ph được cấp giấy CNQSDĐ năm 2015. Thửa đất này, trước đây ông Ph cho vợ chồng ông H, bà Ng mượn để sử dụng nhưng không cho. Năm 2016, vợ chồng ông H có xây nhà trên đất thì ông Ph, bà V có biết nhưng nghĩ rằng đã cho mượn thì việc xây nhà ở trên đất không ảnh hưởng đến quyền về tài sản của ông Ph, bà V. Việc ông H được cấp giấy CNQSDĐ thửa 387 và sau đó thế chấp vay tiền của ngân hàng thì ông Ph, bà V không biết. Do thửa 387 là của vợ chồng ông Ph, không phải là của ông H nên việc ông H, bà Ng thế chấp để vay tiền là trái pháp luật.

Ngoài những nội dung trên, đề nghị Hội đồng xem xét các nội dung nêu trong bản luận cứ đã gửi cho Tòa án để giải quyết vụ án.

Từ những nội dung nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Ph và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đình chỉ giải quyết vụ án dân sự do hết thời hiệu khởi kiện, theo quy định tại điểm h, khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi bổ sung năm 2011; Hủy bỏ biện pháp đăng ký bảo đảm đối với các hợp đồng tín dụng số 5405LAV2011063210 và số 5405LAV2011063211 ngày 23/5/2016; Hủy giấy CNQSDĐ số K336148 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/7/1997 cho ông Nguyễn Quang H.

Đại diện hợp pháp của Ngân hàng Agribank trình bày: Hợp đồng tín dụng chỉ có ông H ký nhưng trong hồ sơ vay vốn đã thể hiện bà Ng ủy quyền cho ông H ký tên nên hợp đồng tín dụng này có giá trị đối với cả bà Ng. Ông H đồng ý để Ngân hàng chuyển tiền vào tài khoản của bà Trần Thị Trang Đ nên ngân hàng đã thực hiện đúng yêu cầu của ông H. Việc vay tiền, thế chấp giữa ngân hàng và vợ chồng ông H, bà Ng là đúng pháp luật. Ông H đã nhận vốn vay 3.000.000.000 đồng, đã thanh toán 200.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H và người thừa kế của bà Ng phải thanh toán nợ gốc là 2.800.000.000 đồng cùng lãi phát sinh và tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp là đúng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông H, ông Ph và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Kháng cáo của ông H, ông Ph và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đúng quy định.

Hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, ông H xác nhận có ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Ngân hàng đã giải ngân theo hợp đồng là 3.000.000.000 đồng, ông H, bà Ng đã thanh toán 200.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp là đúng pháp luật. Việc ông H và các kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ng chỉ đồng ý phát mãi các thửa đất số 227, 164, 165 nhưng không đồng ý phát mãi thửa 387 là không có căn cứ do thửa 387 là tài sản của ông H, bà Ng đã thế chấp hợp pháp để vay tiền.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ph là có căn cứ. Ông H, ông Ph và những người có quyền lợi liên quan kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự này, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, Ngân hàng Agribank yêu cầu ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Ng (chết) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ng thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 5405LAV201603210 và 5405LAV201603211 ngày 23/5/2016. Đồng thời, yêu cầu tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp số TC 20163210 ngày 23/5/2016 để đảm bảo cho việc thi hành án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn Ph có yêu cầu độc lập đề nghị hủy giấy CNQSDĐ do UBND huyện Đ cấp ngày 29/7/1997 cho ông Nguyễn Quang H đối với thửa đất 387. Vì vậy, căn cứ vào Điều 30; Điều 34; khoản 3 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và giải quyết là đúng pháp luật.

Về nội dung:

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.1] Cùng ngày 23/5/2016, bị đơn ông H, bà Ng và Ngân hàng Agribank ký 02 hợp đồng tín dụng số 5405LAV201603210 và số 5405LAV201603211, cụ thể: Theo hợp đồng tín dụng số 5405LAV201603210 thì bị đơn vay 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, theo phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng, lãi suất áp dụng là lãi suất biến đổi tại thời điểm cho vay là lãi suất 7%/ năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn và thời hạn trả là 03 tháng một lần; Theo hợp đồng tín dụng số 5405LAV201603211 thì bị đơn vay 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, phương thức cho vay từng lần, lãi suất áp dụng là lãi suất biến đổi, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và trả lãi 06 tháng một lần.

[3.2] Để bảo đảm thực hiện hợp đồng vay, ngày 23/5/2016 các bên ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: TC 2016.3210, được Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 25/5/2016. Được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ chứng nhận việc thế chấp lúc 8 giờ ngày 26/5/2016.

[3.3] Quá trình tố tụng, các đương sự xác nhận: Thực hiện hợp đồng tín dụng trên, đại diện bị đơn là ông H đã nhận 3.000.000.000 đồng của Ngân hàng Agribank. Ngày 23/5/2017, bị đơn đã thanh toán 200.000.000 đồng tiền gốc. Số tiền gốc còn phải thanh toán là 2.800.000.000 đồng và lãi suất phát sinh từ các hợp đồng tín dụng trên.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quang H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ng, gồm: Nguyễn Thiên Th, Nguyễn Đăng Th1, Nguyễn Huy Đ, thấy rằng:

[4.1] Việc ký hợp đồng tín dụng giữa các bên là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Bị đơn đã nhận tiền vay.

[4.2] Tại thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp thì diện tích 5.082m^2 (gồm: 400m^2 đất ở và 4.682m^2 đất nông nghiệp), thửa đất số 387, tờ bản đồ số 7, tại xã K, huyện Đ và tài sản trên đất là căn nhà cấp 3 diện tích xây dựng 200m^2, theo giấy CNQSDĐ do UBND huyện Đ cấp ngày 29/7/1997 và diện tích 8.072m^2 thuộc các thửa số 227, 164, 165, tờ bản đồ số 14, tại xã K, huyện Đ, theo giấy CNQSDĐ do UBND huyện Đ cấp ngày 25/4/2015 đều là tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bị đơn. Việc ký hợp đồng thế chấp là tự nguyện giữa các bên, đúng quy định pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm.

[4.3] Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp ngày 23/5/2016 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[5] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ph:

[5.1] Hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 29/7/1997, UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Quang H, đối với diện tích 5.082m^2 thửa 387, tờ bản đồ số 07 xã K, huyện Đ. Ngày 29/10/2015, ông Ph và bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích 5.082m^2 thửa 387, tờ bản đồ số 07 xã K, huyện Đ. Như vậy, cùng một diện tích, cùng một thửa đất nhưng cả ông H và ông Ph, bà V đều được cấp giấy CNQSDĐ.

[5.1.1] Xét quá trình sử dụng và việc cấp giấy CNQSDĐ thửa 387, thấy rằng:

[5.1.2] Tại công văn số 726/UBND-TNMT ngày 22/5/2020 của UBND huyện Đ, có nội dung: *"Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 336418 ngày 29/7/1997 cho ông Nguyễn Quang H là căn cứ vào hồ sơ xét cấp quyền sử dụng đất của UBND xã K, kèm theo danh sách những tổ chức, cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND huyện Đ đã ban hành Quyết định số 146/QĐ-UB ngày 29/7/1997 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông 153 hộ gia đình, cá nhân trong đó có ông Nguyễn Quang H. Việc UBND huyện Đơn D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang H là căn cứ theo quy định của luật đất đai".*

[5.1.3] Tại Công văn số: 202/CV-CNĐDU ngày 11/8/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, có nội dung: *"Ông Nguyễn Văn Ph đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R 231872 theo Quyết định số 85/QĐ-UB ngày 22/12/2000, thửa đất số 387 tờ bản đồ số 7, diện tích 11.082m^2 (trong đó có 200m^2 ONT + 10.882m^2 HNK). Năm 2001, ông Nguyễn Văn Ph tách thửa 503 từ thửa 387, diện tích 6000m^2 (100m^2 ONT + 5.900m^2 HNK) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ch theo hợp đồng chuyển nhượng số 101/HĐCN được Ủy ban nhân dân huyện Đ xác nhận ngày 15/3/2001. Thửa 387, tờ bản đồ số 07 diện tích còn lại là 5.082m^2. Năm 2015, ông Ph tặng cho bà Nguyễn Thị Châu Th2 thửa 1173, tờ bản đồ số 14 là 145m^2 HNK, đồng thời đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa 387, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.082m^2 (100m^2 ONT + 4.982m^2 HNK) do trang 4 của giấy chứng nhận không còn chỗ để xác nhận nội dung biến động. Ngày 18/8/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ đã chuyển hồ sơ lên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L thẩm tra trình hồ sơ lên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph. Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ căn cứ vào hồ sơ trích lục bản đồ địa chính năm 1992 của xã K để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph mà không đo đạc hiện trạng nên không phát hiện việc cấp trùng thửa 387 cho ông H".*

[5.2] Như vậy, có căn cứ xác định vợ chồng ông H, bà Ng là người trực tiếp sử dụng thửa 387, đã làm thủ tục và được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ từ năm 1997, trên đất đã làm nhà kiên cố để ở cho đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H, bà Ng đã thế chấp toàn bộ nhà, đất này cho nguyên đơn để vay vốn là có căn cứ.

[6] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, gồm các ông/bà: Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Duy Kh, Nguyễn Thiên Th, Nguyễn Đăng Th1, Nguyễn Huy Đ, Nguyễn Thị Tú U, Nguyễn Thị Thúy Ph, Nguyễn Thị Châu Th2, thấy rằng:

[6.1] Như nội dung nêu trên thì tại thời điểm thế chấp, thửa 387 và tài sản trên đất là của ông H, bà Ng. Việc thế chấp thực hiện đúng pháp luật nên giao dịch giữa các bên là hợp pháp, ngay tình.

[6.2] Về áp dụng pháp luật: Tại thời điểm tranh chấp, Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 có hiệu lực thi hành nên được áp dụng để giải quyết vụ án. Theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết mà không cần đương sự có yêu cầu. Hợp đồng tín dụng và thế chấp giữa các bên ngày 23/5/2016 là trong thời gian Bộ luật dân sự 2005 có hiệu lực. Tuy nhiên, do giao dịch này giữa các bên đang được thực hiện mà nội dung và hình thức của các hợp đồng trên không trái quy định của Bộ luật dân sự 2015 nên căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 thì Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật này để giải quyết vụ án là đúng quy định.

[6.3] Quá trình tố tụng, ông H đã thừa nhận toàn bộ nghĩa vụ của mình phát sinh từ hợp đồng tín dụng theo yêu cầu của người khởi kiện. Vì vậy, thời hiệu khởi kiện vụ án của Ngân hàng Agribank vẫn còn theo quy định tại Điều 157 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6.4] Đối với việc ủy quyền: Ông Tiết Văn Th1 là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng Agribank đã ủy quyền thường xuyên cho Giám đốc chi nhánh Agribank Đ theo Quyết định ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số: 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019. Tại Điều 3 của quyết định trên có nội dung: Người được ủy quyền thường xuyên có quyền ủy quyền lại cho cá nhân thuộc đơn vị mình. Vì vậy, Giám đốc chi nhánh Agribank Đ ủy quyền cho ông Đỗ Hữu S, Giám đốc Phòng giao dịch K thuộc chi nhánh Agribank Đ là đúng pháp luật.

[6.5] Bà Ng đã ủy quyền cho ông H ký hợp đồng tín dụng nên việc bà Ng không ký hợp đồng tín dụng cũng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng. Việc Ngân hàng chuyển tiền vay cho bà Đ là thể hiện ý chí của ông H, thể hiện tại Giấy nhận nợ ngày 10/5/2017 và ngày 12/5/2017 (bút lục 24, 26). Đồng thời, ông H cũng thừa nhận đã nhận số tiền vay là 3.000.000.000 đồng. Các thửa đất đã thế chấp là tài sản của ông H, bà Ng nên nguồn gốc hình thành thửa đất không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp. Việc ghi tên sai bà Th2 không coi là vi phạm nghiêm trọng và cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

[7] Như vậy, yêu cầu của ông Ph và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án dân sự do hết thời hiệu khởi kiện; Hủy bỏ biện pháp đăng ký bảo đảm đối với các hợp đồng tín dụng số ngày 23/5/2016; Hủy giấy CNQSDĐ do UBND huyện Đ cấp ngày 29/7/1997 cho ông H là không có căn cứ.

[8] Đối với việc thẩm định giá: Ngày 29/4/2020, đại diện ủy quyền của nguyên đơn, ông Ngô Quang V có đơn đề nghị thẩm định giá đối với các tài sản thế chấp. Ngày 10/7/2020, Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam Á ban hành chứng thư số: Vc20710.15/BĐS-SEAAC. Thấy rằng: Chứng thư này không phải là chứng cứ và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không căn cứ chứng thư này để giải quyết vụ án nên việc cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả thẩm định giá quá thời gian quy định là không có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm

buộc ông H thanh toán chi phí thẩm định giá là 32.000.000 đồng cho Ngân hàng Agribank là không đúng.

[9] Từ những cơ sở nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần ý kiến của Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về chi phí thẩm định giá; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[10] Chi phí tố tụng: Ông H phải chịu 10.544.000 đồng. Ngân hàng Agribank phải chịu chi phí thẩm định giá là 32.000.000 đồng và đã nộp đủ.

[11] Án phí phúc thẩm: Ông Ph được miễn án phí phúc thẩm. Bị đơn ông H không phải chịu án phí. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chị án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 261, 317, 318, 319, 325, 615, 674 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Quang H.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, gồm các ông/bà: Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Duy Kh, Nguyễn Thiên Th, Nguyễn Đăng Th1, Nguyễn Huy Đ, Nguyễn Thị Tú U, Nguyễn Thị Thúy Ph, Nguyễn Thị Châu Th2.

3. Sửa Bản án kinh doanh thương mại số 03/2022/KDTM-ST ngày 19 tháng 04 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh L, phần về chi phí thẩm định giá.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam về tranh chấp hợp đồng tín dụng; Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại với bị đơn ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Ng (chết) những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Ng, gồm: Ông Nguyễn Quang H, cháu Nguyễn Huy Đ, cháu Nguyễn Đăng Th, cháu Nguyễn Thiên Th1.

4.1 Buộc ông Nguyễn Quang H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Ng, gồm: Ông Nguyễn Quang H, cháu Nguyễn Huy Đ, cháu Nguyễn Đăng Th, cháu Nguyễn Thiên Th1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đ-Phòng giao dịch K, số tiền gốc 2.800.000.000 *(Hai tỷ tám trăm triệu)* đồng và tiền lãi tính đến ngày 19/4/2022 là 1.363.282.556 *(Một tỷ một trăm sáu mươi ba triệu, hai trăm tám mươi hai nghìn, năm trăm năm mươi sáu)* đồng. Trong đó: Lãi suất trong hạn là: 960.477.778 đồng và lãi suất quá hạn là: 402.802.778 đồng của hợp đồng tín dụng số 5405LAV201603210 và đồng tín dụng số 5405LAV201603211 ngày 23/5/2016. Tổng cộng là: 4.163.282.556 *(Bốn tỷ một trăm sáu mươi ba triệu, hai trăm tám mươi hai nghìn, năm trăm năm mươi sáu)* đồng.

4.2 Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số TC 20163210 ngày 23/5/2016 là các tài sản, gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 5.082m^2, thửa 387, tờ bản đồ số 07 xã K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 336418 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 29/7/1997, 01 căn nhà xây cấp 3, diện tích 200m^2; Quyền sử dụng đất diện tích 8.072m^2, thửa đất số 227, 164, 165 tờ bản đồ số 14 tại xã K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 024869 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 25/4/2015 để đảm bảo cho việc thi hành án.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Ph về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 336418 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 29/7/1997 cho ông Nguyễn Quang H tại thửa đất 387, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.082m^2, tại thôn N 1, xã K, huyện Đ, tỉnh L.

6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 828042 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/10/2015 cho ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị V, tại thửa đất 387, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.082m^2 (100m^2 ONT + 4.982m^2 HNK) tại thôn N 1, xã K, huyện Đ, tỉnh L.

7. Kể từ ngày 20/4/2022, ông Nguyễn Quang H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Ng, gồm: Ông Nguyễn Quang H, cháu Nguyễn Huy Đ, cháu Nguyễn Đăng Th, cháu Nguyễn Thiên Th1 tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền nợ gốc của hợp đồng tín dụng số 5405LAV201603210 và hợp đồng tín dụng số 5405LAV201603211 ngày 23/5/2016 cho đến khi thi hành xong khoản tiền nợ gốc trên.

8. Trường hợp ông Nguyễn Quang H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Ng, gồm: Ông Nguyễn Quang H, cháu Nguyễn Huy Đ, cháu Nguyễn Đăng Th, cháu Nguyễn Thiên Th1 không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nói trên thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

9. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ng, gồm: Ông Nguyễn Quang H, cháu Nguyễn Huy Đ, cháu Nguyễn Đăng Th, cháu Nguyễn Thiên Th1 có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn trong phạm vi phần tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị Ng để lại.

10. Chi phí tố tụng:

10.1 Ông Nguyễn Quang H phải chịu 10.544.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Quang H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch K số tiền 10.544.000 *(Mười triệu, năm trăm bốn mươi bốn nghìn*) đồng.

10.2 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch K phải chịu 32.000.000 *(Ba mươi hai triệu)* đồng và đã nộp xong.

11. Án phí:

11.1 Án phí sơ thẩm:

11.1.1 Buộc ông Nguyễn Quang H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Ng, gồm: Ông Nguyễn Quang H, cháu Nguyễn Huy Đ, cháu Nguyễn Đăng Th, cháu Nguyễn Thiên Th1 phải chịu 113.632.825 *(Một trăm mười ba triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm hai mươi lăm)* đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

11.1.2 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch K không phải chịu và được trả lại 47.775.500 *(Bốn mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn, năm trăm)* đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011240 ngày 05/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (do ông Ngô Quang V nộp thay).

11.2 Án phí phúc thẩm:

11.2.1 Ông Nguyễn Văn Ph được miễn án phí phúc thẩm.

11.2.2 Ông Nguyễn Quang H không phải chịu, được trả lại 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0008928 ngày 20/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh L.

11.2.3 Các ông/bà: Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Duy Kh, Nguyễn Thiên Th, Nguyễn Đăng Th1, Nguyễn Huy Đ, Nguyễn Thị Tú U, Nguyễn Thị Thúy Ph, Nguyễn Thị Châu Th2, mỗi đương sự phải chịu 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu số 0008932, 0008931 cùng ngày 23/5/2022; số 0008945 ngày 03/6/2022; số 0008925, 0008926, 0008927, 0008923, 0008924, 0008922 cùng ngày 20/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng, các ông/bà Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Duy Kh, Nguyễn Thiên Th, Nguyễn Đăng Th1, Nguyễn Huy Đ, Nguyễn Thị Tú U, Nguyễn Thị Thúy Ph, Nguyễn Thị Châu Th2 đã nộp xong.

12. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu (5), BĐA,

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

Phan Đức Phương