

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 26/2022/DS-PT

Ngày: 15-7-2022.

V/v Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Phương

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Ông Trần Mười

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quảng Ninh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng V.

Địa chỉ trụ sở: Phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng V: Ông Nguyễn Đào T1 – Phó Giám đốc Ngân hàng V, chi nhánh D1, theo văn bản ủy quyền số 339/UQ-VCB-PC ngày 12/10/2021.

Ông Nguyễn Đào T1 ủy quyền tham gia tố tụng lại cho bà Đoàn Ngọc C1 – Phó phòng khách hàng – Ngân hàng V, chi nhánh D1, theo văn bản ủy quyền số 657/UQ-DQU-HCNS ngày 12/10/2021.

- *Bị đơn:* Ông Võ P, sinh năm 1971 và bà Phạm Thị L1, sinh năm 1973.

Địa chỉ cư trú: Xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Anh Phạm Tấn C, sinh năm 1988 và chị Hứa Thị N, sinh năm 1990.

2. Ông Lê Tuấn N1, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1980.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn N1 và bà Nguyễn Thị T2: Bà Nguyễn Thị Thùy Lan, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: 90/4 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Chánh, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 16/9/2020).

3. Chị Lê Thị Kim H1, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn Tân Mỹ, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Văn phòng T (nguyên trước đây là Văn phòng S).

Địa chỉ trụ sở: Số 353 đường Nguyễn Công P, phường Nghĩa Lộ, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân Thu – Chức vụ: Trưởng Văn phòng

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Tuấn N1, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1980 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa: Bà C1, bà Lan có mặt; ông P, bà L1, chị Hiếu, ông Thu, anh C, chị N vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Theo phương án sử dụng vốn của vợ chồng ông Võ P, bà Phạm Thị L1, thì Ngân hàng V, chi nhánh D1 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và vợ chồng ông P, bà L1 có ký kết hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2482/2018/DQ, ngày 02/11/2018 với số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn cho vay 11 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu, lãi suất cho vay trong hạn 9,3%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi vay được trả định kỳ hàng tháng, mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động mua bán hải sản và hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 1271/2019/DQ, ngày 21/6/2019 với số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn cho vay 09 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu, lãi suất cho vay trong hạn 8,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi vay được trả định kỳ hàng tháng,

mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động mua bán hải sản. Ông P, bà L1 đã nhận số tiền 800.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông P, bà L1 đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, diện tích 329,6 m², địa chỉ xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 111477, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03591 do Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 11/12/2015 cho ông P, bà L1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68/2016/HĐTC.DQ ngày 28/1/2016, được Văn phòng S (nay là Văn phòng T) chứng nhận số công chứng 74, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD 28/01/2016 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Q ngày 28/01/2016.

Trong quá trình vay vốn, ông Võ P, bà Phạm Thị L1 không trả nợ vay cho Ngân hàng theo thỏa thuận, tính đến ngày 11/01/2022 số tiền cụ thể như sau: Tiền nợ gốc: 799.852.650 đồng; tiền lãi trong hạn: 35.589.041 đồng; tiền lãi quá hạn 288.300.350 đồng; tổng cộng số tiền là 1.063.742.041 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông Võ P, bà Phạm Thị L1 phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 1.063.742.041 đồng, trong đó: Tiền nợ gốc: 799.852.650 đồng, tiền lãi trong hạn: 35.589.041 đồng, tiền lãi quá hạn 288.300.350 đồng (tiền lãi tạm tính đến ngày 11/01/2022) và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng cho vay nêu trên trên số dư nợ chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong.

Trong trường hợp ông Võ P, bà Phạm Thị L1, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 111477 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 11/12/2015, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03591 cho ông Võ P, bà Phạm Thị L1 để thu hồi nợ.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà L1, ông P tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay nêu trên.

Đối với yêu cầu tuyên một phần hợp đồng thế chấp vô hiệu và công nhận giấy chuyển nhượng đất đề ngày 23/9/2010 do vợ chồng ông Võ P, bà Phạm Thị L1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 theo diện tích đo đạc thực tế 91,7 m² theo đơn khởi kiện độc lập của ông N1, bà T2, đại diện Ngân hàng ý kiến như sau:

Vợ chồng ông P, bà L1 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68/2019/HĐTC.DQ ngày 28/01/2016 với Ngân hàng, tài sản thế chấp là 01 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, tại xã N, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số phát hành CB 111477 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 11/12/2015, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 03591.

Tại thời điểm nhận thế chấp tài sản nêu trên, Ngân hàng không nhận được bất kỳ thông tin, bằng chứng nào từ vợ chồng ông P, bà L1 về việc đã thực hiện chuyển nhượng một phần tài sản của quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 nên Ngân hàng không biết. Mặt khác, hiện trạng thửa đất tại thời điểm thế chấp không có tường rào phân định phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông N1, bà T2 nên khi kiểm tra, định giá tài sản thế chấp thì cán bộ Ngân hàng không biết thông tin về tình trạng thửa đất đã chuyển nhượng một phần cho ông N1, bà T2.

Về nội dung vợ chồng ông N1, bà T2 trình bày có tiến hành xây dựng một nhà ở cấp 4 trên thửa đất số 454 nêu trên sau khi vợ chồng ông P, bà L1 đã thế chấp cho Ngân hàng. Tuy nhiên Ngân hàng không nhận được thông báo từ vợ chồng ông P, bà L1 cũng như vợ chồng ông N1, bà T2.

Vì vậy Ngân hàng đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Võ P, bà Phạm Thị L1 với vợ chồng ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 đề ngày 23/9/2010 và xử lý căn nhà được xây trên quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Tại các bản tự khai, các lời khai tại Tòa án, bị đơn ông Võ P, bà Phạm Thị L1 trình bày:

Ông Võ P, bà Phạm Thị L1 thống nhất quá trình vay vốn, thế chấp tại Ngân hàng V, chi nhánh D1 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) như đại diện của Ngân hàng trình bày. Nay ông P, bà L1 thống nhất có nợ và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 24/8/2020 là 914.049.988 đồng trong đó: Nợ gốc: 799.852.650 đồng; Nợ lãi trong hạn 87.994.572 đồng; nợ lãi quá hạn 26.202.766 đồng.

Trường hợp ông P, bà L1 không trả được nợ thì đồng ý xử lý tài sản thế chấp thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 111477 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 11/12/2015, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03591 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68/2016/HĐTC.DQ ngày 28/1/2016 để thu hồi nợ.

Tuy nhiên, hiện nay ông P, bà L1 có chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 454, diện tích 91,7 m² cho vợ chồng ông Lê Tuấn N1 theo như giấy chuyển nhượng đất do ông N1 cung cấp cho Tòa án. Vợ chồng ông P, bà L1 đã giao đất, vợ chồng ông N1 đã xây dựng nhà ở, vợ chồng ông, bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nên mong Ngân hàng cho trả dần để lấy tài sản thế chấp làm thủ tục sang tên cho người mua đất.

Tại thời điểm thế chấp thửa đất nêu trên cho Ngân hàng, vợ chồng ông P, bà L1 không nói cho Ngân hàng biết rõ về phần đất chuyển nhượng cho ông N1, bà T2, vì sợ nói thì Ngân hàng không cho vay là lỗi của ông, bà. Nay ông, bà đồng ý yêu cầu của cho ông N1, bà T2 về tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế

chấp. Vợ chồng ông, bà công nhận phần đất đã chuyển nhượng cho ông N1, bà T2 và không có tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, các bản tự khai, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Vào ngày 23/9/2010 (Âm lịch), vợ chồng ông Lê Tấn N1, bà Nguyễn Thị T2 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ P, bà Phạm Thị L1 diện tích đất 100 m² (5m x 20m), diện tích đo đạc thực tế 91,7 m², vị trí đất: Bắc giáp đường, Đông giáp đất của ông Nguyễn Chí M, Nam giáp đất ông Lê B, Tây giáp nhà ông Võ P, Phạm Thị L1 với số tiền 15.000.000 đồng. Ông N1, bà T2 đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông P, bà L1. Vào năm 2017, ông N1, bà T2 có làm 01 ngôi nhà cấp IV, hiện nay cho chị Lê Thị Kim H1 ở cùng địa phương thuê. Sau khi mua cho đến nay thì ông P, bà L1 chưa làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông N1, bà T2. Việc vợ chồng ông P, bà L1 đem thế chấp cả thửa đất để vay tiền Ngân hàng, ông N1, bà T2 không biết. Nay được biết Ngân hàng yêu cầu xử lý thế chấp có phần đất diện tích 91,7m² của vợ chồng ông N1, bà T2 nhận chuyển nhượng vào năm 2010, thì ông, bà không đồng ý.

Nay ông N1, bà T2 yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận giấy chuyển nhượng đất đề ngày 23/9/2010 do vợ chồng ông Võ P, bà Phạm Thị L1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông, bà theo diện tích đo đạc thực tế 91,7 m², đồng thời hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa bà Phạm Thị L1, ông Võ P và Ngân hàng đối với phần diện tích 91,7 m² thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tấn C, chị Hứa Thị N trình bày:

Vào ngày 25/6/2020, vợ chồng anh Phạm Tấn C, chị Hứa Thị N có làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận giấy chuyển nhượng mua bán đất thổ cư đề ngày 22/8/2017 do vợ chồng ông Võ P, bà Phạm Thị L1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh, chị để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng anh, chị; đồng thời, hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa bà Phạm Thị L1, ông Võ P và N hàng V – Chi nhánh D1 đối với thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã N. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu vợ chồng ông P, bà L1 phải trả lại cho vợ chồng ông, bà 170.000.000 đồng.

Tuy nhiên vào ngày 20/8/2020, anh Phạm Tấn C, chị Hứa Thị N có đơn xin rút lại đơn khởi kiện độc lập về: Yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận giấy chuyển nhượng mua bán đất thổ cư đề ngày 22/8/2017 giữa vợ chồng ông Võ P, bà Phạm Thị L1 và vợ chồng anh C, chị N; rút yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh C, chị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim H1 trình bày:

Việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, diện tích 329,6 m², địa chỉ xã N, Thành phố Q, tỉnh

Quảng Ngãi giữa ông Võ P và Ngân hàng như thế nào chị không biết và cũng không liên quan gì. Vào khoảng tháng 11/2016, chị có thuê nhà của ông N1, bà T2, giữa hai bên không có hợp đồng thuê nhà, chỉ thỏa thuận bằng miệng. Chị có quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, chị sẽ chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật và bản án của Tòa án. Trường hợp ngôi nhà và quyền sử dụng đất mà chị đang thuê của ông N1, bà T2 bị đưa ra xử lý theo hợp đồng thế chấp trên thì chị sẽ dọn dẹp mọi tài sản để bàn giao nhà và đất cho cơ quan có thẩm quyền. Vì điều kiện công việc và ở xa nên chị đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt chị trong tất cả các thủ tục tố tụng của vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng T (nguyên trước đây là Văn phòng S) trình bày:

Văn phòng S được chuyển đổi tên thành Văn phòng T. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68/2016/HĐTC.DQ ký kết giữa Ngân hàng V – Chi nhánh D1 và ông Võ P, bà Phạm Thị L1 được Văn phòng S công chứng ngày 28/01/2016 số công chứng 74, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Tại thời điểm công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên, đại diện Ngân hàng V – chi nhánh D1 và ông P, bà L1 đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này; các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đồng thời Văn phòng S cũng không nhận bất cứ văn bản nào của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc ngăn chặn vợ chồng ông P, bà Phạm Thị L1 thực hiện thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, xã N. Như vậy, việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên của Văn phòng S là đúng với quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai hiện hành và đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật công chứng hiện hành. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền, lợi ích của các bên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V.

1.1. Buộc ông Võ P, bà Phạm Thị L1 có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng V các khoản nợ sau đây:

1.1.1 Trả nợ vay theo hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2482/2018/DQ ngày 02/11/2018, tổng cộng số tiền là: 675.295.465 đồng, trong đó: Tiền nợ gốc: 499.852.650 đồng; tiền lãi trong hạn: 16.306.849 đồng; tiền lãi quá hạn: 159.135.966 đồng.

1.1.2. Trả nợ vay theo hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 1271/2019/DQ ngày 21/6/2019, tổng cộng số tiền là: 388.446.575 đồng, trong đó: Tiền nợ gốc: 300.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 19.282.192 đồng; tiền lãi quá hạn: 69.164.384 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2482/2018/DQ ngày 02/11/2018, hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 1271/2019/DQ ngày 21/6/2019 tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

1.2. Trường hợp ông Võ P, bà Phạm Thị L1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ như trên cho Ngân hàng V theo hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2482/2018/DQ ngày 02/11/2018 và hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 1271/2019/DQ ngày 21/6/2019 thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông P, bà L1 tại thửa số 454, tờ bản đồ số 13, xã N như sau:

Quyền sử dụng đất diện tích đất đo thực tế là: 310,1 m² tại thửa số 454, tờ bản đồ số 13, xã N. Trong đó, diện tích đất ông N1, bà T2 đang sử dụng là: 91,7 m², được ký hiệu B, diện tích đất ông P, bà L1 sử dụng là: 218,4 m², ký hiệu là A. Đối với tài sản trên đất gồm có: Trên phần đất ký hiệu A có nhà cấp IV (ký hiệu g trong trích đo), diện tích 39,3 m² của ông P, bà L1. Trên phần đất B có nhà cấp IV (ký hiệu g trong trích đo), diện tích 54,8 m²; mái tạm (ký hiệu t), diện tích 6,0m², trụ bê tông, đà gỗ, lợp tôn fibro xi măng nền xi măng của ông N1, bà T2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 13, xã N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 111477, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 03591, ngày 11/12/2015 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp cho ông P, bà L1 (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 được nhận lại giá trị tài sản là quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền trên diện tích đất 91,7 m², được ký hiệu B đã thế chấp cho Ngân hàng, khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, diện tích đất đo thực tế là: 310,1m², xã N, tại giai đoạn thi hành án theo Luật thi hành án dân sự (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì ông Võ P, bà Phạm Thị L1 phải tiếp tục trả nợ số tiền còn lại cho đến khi trả nợ xong.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2010 giữa ông Võ P, bà Phạm Thị L1 và ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp số 68/2016/HĐTC.DQ, ngày 28/01/2016 đối với diện tích đất 91,7m² thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2010 giữa ông Võ P, bà Phạm Thị L1 và ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 đối với diện tích đất 91,7 m² thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã N là giao dịch dân sự vô hiệu.

Ông N1, bà T2 phải giao trả lại cho vợ chồng ông Võ P, bà Phạm Thị L1 diện tích đất 91,7m² thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã N để xử lý theo hợp đồng thế chấp số 68/2016/HĐTC.DQ, ngày 28/01/2016.

Kèm theo bản án này có bản vẽ trích đo vị trí của Công ty Cổ phần đo đạc nhà đất P, Chi nhánh Quảng Ngãi là một bộ phận không tách rời bản án.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tấn C, chị Hứa Thị N về việc yêu cầu công nhận giấy chuyển nhượng mua bán đất thổ cư đề ngày 22/8/2017 giữa vợ chồng ông Võ P, bà Phạm Thị L1 và vợ chồng anh Phạm Tấn C, chị Hứa Thị N và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp số 68/2016/HĐTC.DQ, ngày 28/01/2016.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Võ P, bà Phạm Thị L1 phải hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc cho Ngân hàng V số tiền là: 6.000.000 đồng.

Buộc ông Võ P, bà Phạm Thị L1 phải hoàn trả lại cho ông N1, bà T2 số tiền 3.100.000 đồng chi phí thẩm định giá.

5. Về án phí và xử lý tiền tạm ứng án phí:

5.1. Về nghĩa vụ chịu án phí: Ông Võ P, bà Phạm Thị L1 có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 43.912.261 đồng.

- Buộc ông N1, bà T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận và 300.000 đồng do yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông N1, bà T2 đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0000796 ngày 26/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

5.2. Xử lý tiền tạm ứng án phí: Hoàn trả cho Ngân hàng V số tiền tạm ứng án phí 18.925.621 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0000725 ngày 29/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Hoàn trả cho anh Phạm Tấn C, chị Hứa Thị N số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0000802 ngày 02/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 kháng cáo, nội dung yêu cầu: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 về việc công nhận Giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 23/9/2010 giữa vợ chồng ông Võ P, bà Phạm Thị L1 với ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh C, chị N, chị H, ông T3 không thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số

01/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Về án phí dân sự phúc thẩm, buộc ông N1, bà T2 phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Võ P, bà Phạm Thị L1, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim H1, anh Phạm Tấn C, chị Hứa Thị N, ông Phạm Xuân T4 được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 về công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2010, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2010 giữa ông Võ P, bà Phạm Thị L1 với ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 (sau đây viết tắt là Hợp đồng ngày 23/9/2010):

[2.1.1] Hợp đồng ngày 23/9/2010 được ông P, bà L1 ký với ông N1, bà T2 là bản viết tay, không được công chứng, chứng thực của tổ chức công chứng hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*” và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất*”. Như vậy, Hợp đồng ngày 23/9/2010 đã vi phạm pháp luật, được quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.1.2] Khi ông P, bà L1 với ông N1, bà T2 ký Hợp đồng ngày 23/9/2010 thì thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, xã N, ông P, bà L1 chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng thửa đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có....a/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, như vậy tại thời điểm giao kết Hợp đồng ông P, bà L1 chưa đủ điều kiện để được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đó là quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ông P, bà L1 và ông N1, bà T2 lập Hợp đồng ngày 23/9/2010 là vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2.1.3] Theo quy định tại khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *“có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất”*; Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 cũng quy định *“Việc chuyển nhượng 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”*, ông N1, bà T2 không thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai, nên Hợp đồng ngày 23/9/2010 không có hiệu lực pháp luật.

[2.1.4] Sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CB 111477, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03591, ngày 11/12/2015 đối với thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, xã N, thì ông P, bà L1 không thực hiện việc tách thửa để tiếp tục thực hiện Hợp đồng ngày 23/9/2010 với ông N1, bà T2 mà đem quyền sử dụng thửa đất số 454 thế chấp cho Ngân hàng V (Sau đây viết tắt là Ngân hàng) vào ngày 28/01/2016. Như vậy ông P, bà L1 đã có hành vi gian dối với ông N1, bà T2, không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng mà các bên đã ký.

[2.1.5] Ngày 28/01/2016, ông P, bà L1 thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 454 cho Ngân hàng tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68/2016/HĐTC.DQ. Hợp đồng thế chấp được Văn phòng S (nay là Văn phòng T) chứng thực, cũng trong ngày 28/01/2016 ông P, bà L1 thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Q. Như vậy, Hợp đồng ngày 28/01/2016 được thực hiện đúng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 323 của Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 9, Điều 12 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 3 của Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

[2.1.6] Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận”*, ông P, bà L1 được Ủy ban nhân dân thành phố Q công nhận quyền sử dụng thửa đất 454 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CB 111477, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03591, như vậy đây là quyền hợp pháp của ông P, bà L1 nên Ngân hàng đã nhận thế chấp thửa đất 454 để bảo đảm. Điều 715 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định *“Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp). Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp”*. Như vậy, ông P, bà L1 đã dùng tài sản của ông bà là quyền sử dụng thửa đất 454 để thế chấp cho Ngân hàng nhằm đảm bảo cho số tiền ông, bà được Ngân hàng cho vay.

[2.1.7] Khi Ngân hàng và ông P, bà L1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất số 68/2016/HĐTC.DQ, thì quyền sử dụng thửa đất số 454 toàn bộ là của ông P, bà L1, không có tranh chấp. Ngân hàng là người ngay tình không biết việc năm 2010 ông P, bà L1 có chuyển nhượng một phần thửa đất 454 cho ông N1, bà T2. Mặt khác, khoản 3 Điều 323 của Bộ luật dân sự 2005 quy định "*Trường hợp giao dịch bảo đảm được đăng ký theo quy định của pháp luật thì giao dịch bảo đảm đó có giá trị pháp lý đối với người thứ ba, kể từ thời điểm đăng ký*", như vậy, sau khi quyền sử dụng thửa đất 454 được ông P, bà L1 đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/01/2016, thì giao dịch của ông P, bà L1 với ông N1 bà T2 không được pháp luật chấp nhận.

[2.1.8] Ông N1, bà T2 cho rằng, Ngân hàng khi ký Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2482/2018/DQ ngày 02/11/2018 và Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 1271/2019/DQ ngày 21/6/2019 với ông P, bà L1 đã không kiểm tra tài sản lại thế chấp, vì tại thời điểm này ông N1, bà T2 đã xây dựng nhà trên thửa đất 454. Hội đồng xét xử thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của Ngân hàng xác nhận có đến kiểm tra tài sản thế chấp, nhưng ông P, bà L1 cho rằng ngôi nhà đang xây dựng là của ông bà; còn ông N1, bà T2 không chứng minh được khi xây dựng nhà trên một phần thửa đất 454, ông N1, bà T2 được sự đồng ý cho phép của Ngân hàng, của UBND xã N và UBND thành phố Q, theo quy định tại khoản 4 Điều 718 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, hành vi xây dựng nhà trên thửa đất 454 của ông N1, bà T2 là hành vi trái phép, vì toàn bộ thửa đất 454 ông P, bà L1 đã thế chấp cho Ngân hàng và Ngân hàng không đồng ý cho ông N1, bà T2 xây dựng nhà trên thửa đất đã nhận thế chấp.

[2.1.9] Mặt khác, tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68/2018/HĐTC.DQ ngày 28/01/2016 có nội dung "*Tất cả các Hợp đồng cấp tín dụng được ký kết giữa khách hàng và Ngân hàng trong thời hạn 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Các bên không phải sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này khi các nghĩa vụ nói trên của khách hàng phát sinh*". Như vậy, ông P, bà L1 đã dùng tài sản là quyền sử dụng thửa đất 454 để thế chấp cho tất cả các Hợp đồng tín dụng được ký trong thời hạn 10 năm mà ông P, bà L1 vay tiền của Ngân hàng.

[2.1.10] Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông N1, bà T2 về việc công nhận hợp đồng ngày 23/9/2010 là đúng pháp luật. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông N1, bà T2 về việc công nhận Hợp đồng ngày 23/9/2010.

[3] Xét kháng cáo, về việc hủy một phần Hợp đồng thế chấp giữa ông P, bà L1 và Ngân hàng đối với phần diện tích đất 91,7m² thuộc thửa đất 454, tờ bản đồ số 13, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Như Hội đồng xét xử đã nhận định tại các mục nêu trên, Hợp đồng ngày 23/9/2010 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Việc ông N1, bà T2 căn cứ Hợp đồng ngày 23/9/2010 để yêu cầu hủy một phần Hợp đồng ngày 28/01/2016 là không có cơ sở, pháp luật không chấp nhận. Mặt khác, ông N1, bà T2 không có quyền yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp vì theo quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005, ông N1, bà T2 không tham gia ký Hợp đồng thế chấp thửa đất 454 ngày 28/01/2016, nên ông N1, bà T2 không có quyền yêu cầu

hủy bỏ hợp đồng thế chấp.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N1, bà T2 về việc hủy Hợp đồng thế chấp là đúng pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông N1, bà T2 về việc hủy Hợp đồng thế chấp.

[4] Phần nhận định về việc xử lý tài sản là ngôi nhà của ông N1, bà T2: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định còn thiếu so với quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015, nên Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung như sau: Khi xử lý quyền sử dụng đất, ông N1, bà T2 được ưu tiên nhận chuyển nhượng lại 91,7 m² đất, trên 91,7 m² đất đó có ngôi nhà của ông N1, bà T2. Trường hợp ông N1, bà T2 không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 91,7 m² đất, thì ông N1, bà T2 được nhận lại giá trị ngôi nhà của ông N1, bà T2 trên 91,7 m² đất tại giai đoạn thi hành án.

[5.1] Tại phần nhận định mục [6] của Bản án sơ thẩm có nội dung “*Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đã được giải thích về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét...*”, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, cần phải bổ sung, tuyên rõ trong phần quyết định của bản án, để cho ông N1, bà T2 biết và đảm bảo quyền lợi cho ông bà sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật, đó là ông N1, bà T2 có quyền khởi kiện một vụ án khác về giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2010.

[5.2] Đồng thời, Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung thêm số Hợp đồng thế chấp và ngày tiếp theo ông P, bà L1 phải trả tiền lãi tại phần quyết định để cho rõ ràng hơn khi Ngân hàng có yêu cầu thi hành án dân sự.

[5.3] Trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm, tại phần nghĩa vụ thi hành án có quy định về quyền yêu cầu thi hành án của Ngân hàng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn N1, bà Nguyễn Thị T2 nhưng chưa nêu rõ số tiền nào phải “*chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015*”, là chưa đúng quy định. Do đó, Hội đồng xét xử, quyết định bổ sung phần nghĩa vụ thi hành án là việc chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền 6.000.000 đồng chi phí tố tụng ông P, bà L1 phải trả cho Ngân hàng và ông P, bà L1 phải trả 3.100.000 đồng cho ông Lê Tấn N1, bà Nguyễn Thị T2.

[6] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông N1, bà T2, quyết định giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo, nên ông N1, bà T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002581 ngày 30/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

[9] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ thời ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phúc thẩm có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 319, Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 299, Điều 301, Điều 308, khoản 1 Điều 323, Điều 325, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, Điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 2, Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2;
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V.

1.1. Buộc ông Võ P, bà Phạm Thị L1 có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng V các khoản nợ sau đây:

1.1.1 Trả nợ vay theo Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2482/2018/DQ ngày 02/11/2018, tổng cộng số tiền là: 675.295.465 đồng (*Sáu trăm bảy mươi lăm triệu, hai trăm chín mươi lăm ngàn, bốn trăm sáu mươi lăm đồng*), trong đó: Tiền nợ gốc: 499.852.650 đồng; tiền lãi trong hạn: 16.306.849 đồng; tiền lãi quá hạn: 159.135.966 đồng.

1.1.2. Trả nợ vay theo Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 1271/2019/DQ ngày 21/6/2019, tổng cộng số tiền là: 388.446.575 đồng (*Ba trăm tám mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi sáu ngàn, năm trăm bảy mươi lăm đồng*), trong đó: Tiền nợ gốc: 300.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 19.282.192 đồng; tiền lãi quá hạn: 69.164.384 đồng.

Kể từ ngày 12 tháng 01 năm 2022, ông Võ P, bà Phạm Thị L1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng V khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2482/2018/DQ ngày 02/11/2018, Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 1271/2019/DQ ngày 21/6/2019 tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

1.2. Trường hợp ông Võ P, bà Phạm Thị L1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ như trên cho Ngân hàng V theo Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2482/2018/DQ ngày 02/11/2018 và Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 1271/2019/DQ ngày 21/6/2019 thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi có diện tích đo thực tế là: 310,1 m² đất, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68/2016/HĐTC.DQ ngày 28/01/2016. Trong đó, có diện tích đất ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 đang sử dụng là: 91,7 m² (được ký hiệu B trong sơ đồ bản vẽ); diện tích đất ông Võ P, bà Phạm Thị L1 sử dụng là: 218,4 m² (ký hiệu là A trong sơ đồ bản vẽ).

- Quyền sở hữu nhà: Trên phần đất ký hiệu A có nhà cấp IV, diện tích 39,3 m² của ông Võ P, bà Phạm Thị L1.

- Khi xử lý quyền sử dụng thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 được ưu tiên nhận chuyển nhượng 91,7 m² đất (phần đất B trong sơ đồ bản vẽ), trên đó có ngôi nhà nhà cấp IV, diện tích 54,8m²; mái tạm, diện tích 6,0m²; trụ bê tông, đà gỗ, lợp tôn fibro xi măng, nền xi măng của ông N1 và bà T2. Trường hợp ông N1 và bà T2 không nhận chuyển nhượng, thì ông N1, bà T2 được nhận lại giá trị ngôi nhà của ông N1, bà T2 trên 91,7 m² đất tại giai đoạn thi hành án theo Luật thi hành án dân sự.

(Thửa đất và các tài sản trên đất có sơ đồ đo vẽ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của Bản án).

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp nhưng không đủ trả nợ thì ông Võ P, bà Phạm Thị L1 phải tiếp tục trả số tiền nợ còn lại cho đến khi trả xong tất cả số tiền nợ.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2010 giữa ông Võ P, bà Phạm Thị L1 và ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp số 68/2016/HĐTC.DQ, ngày 28/01/2016 đối với diện tích đất 91,7m² thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2010 giữa ông Võ P, bà Phạm Thị L1 và ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 đối với diện tích đất 91,7 m² thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là giao dịch dân sự vô hiệu.

Ông N1, bà T2 phải giao trả lại cho vợ chồng ông Võ P, bà Phạm Thị L1 diện tích đất 91,7 m² thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi để xử lý theo hợp đồng thế chấp số 68/2016/HĐTC.DQ, ngày 28/01/2016.

Ông N1, bà T2 có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2010 giữa ông Võ P, bà Phạm Thị L1 và ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 vô hiệu bằng một vụ án khác.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tấn C, chị Hứa Thị N về việc yêu cầu công nhận giấy chuyển nhượng mua bán đất thổ cư đề ngày 22/8/2017 giữa vợ chồng ông Võ P, bà Phạm Thị L1 và vợ chồng anh Phạm Tấn C, chị Hứa Thị N và yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp số 68/2016/HĐTC.DQ, ngày 28/01/2016.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Võ P, bà Phạm Thị L1 có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 43.912.261 đồng (*Bốn mươi ba triệu, chín trăm mười hai ngàn, hai trăm sáu mươi một đồng*).

4.2. Ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu tổng cộng 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000796 ngày 26/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

4.3. Hoàn trả cho Ngân hàng V số tiền tạm ứng án phí 18.925.621 đồng (*Mười tám triệu, chín trăm hai mươi lăm ngàn, sáu trăm hai mươi một đồng*) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000725 ngày 29/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

4.4. Hoàn trả cho anh Phạm Tấn C, chị Hứa Thị N 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000802 ngày 02/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Tuấn N1, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002581 ngày 30/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ P, bà Phạm Thị L1 phải hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc cho Ngân hàng V số tiền là: 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*).

Buộc ông Võ P, bà Phạm Thị L1 phải hoàn trả lại cho ông Lê Tấn N1, bà Nguyễn Thị T2 số tiền 3.100.000 đồng (*ba triệu một trăm nghìn đồng*) chi phí thẩm định giá.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án(đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án là số tiền chi phí tố tụng 6.000.000 đồng và 3.100.000 đồng) cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND huyện B;
- Chi Cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Phạm Thị Thu Phương